

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA DE GHARDAIA

LE LOGEMENT

FORMULE

GHARDAIA

OCTOBRE 96

SOMMAIRE

1- Introduction Générale

2- Exposé introductif de la formule Ghardaia

(Extrait de la lettre introductive du dossier adressée par Mr le Wali à Mr le Ministre lettre du 13/02/1996)

3- Approche organisationnelle de mise en oeuvre de la formule

4- Analyse de la mise en oeuvre du programme de logements lancé dans le cadre de la formule

4.1 Variante Beni-Isguen

4.2 Variante Hassi-F'hel, Mansoura et Daya

4.3 Variante El-Menea et Hassi gara

4.4 variante Zelfana

5- Conclusion

1 INTRODUCTION GENERALE .

La politique menée jusque là, en matière de réalisation de logements, n'a pas abouti aux résultats escomptés, dès lors, qu'elle s'est confinée à mettre à la charge de l'Etat la réalisation du logements dans toutes ses étapes .

Cette approche, conjuguée avec l'insuffisance, voire l'absence de moyens de réalisation performants a généré un déficit chronique en logements estimé dans notre Wilaya à plus de 14 000 unités .

Outre, le résultat négatif enregistré dans la réalisation des logements l'approche précédente a créé chez le citoyen demandeur de logement, un esprit d'attente d'un hypothétique logement qui lui sera livré, clé en main par l'Etat, et effacé chez ce citoyen, toute réflexion lui permettant de prendre une quelconque initiative pour réaliser son propre logement et y consacrer les moyens dont il dispose .

Tenant compte de la situation précédente, la nécessité vitale de définir une nouvelle méthode pour régler le problème du logement dans la wilaya s'est imposée de manière incontournable .

Les éléments de cette nouvelle approche sont traités dans les détails au niveaux des chapitres qui suivent .

2 EXPOSE INTRODUCTIF DE LA FORMULE GHARDAIA

(Extrait de la lettre introductive du dossier adressée
par Mr le Wali à Mr le Ministre lettre N° 07 du 13/02/1996)

La nouvelle approche initiée par la wilaya se distingue concrètement par la rupture qu'elle opère avec la démarche antérieure et le schéma classique en matière de programmation et de gestion des programmes d'habitat

En effet puisant sa substance essentielle des réalités socio-économiques et culturelles de la région et de toutes leurs implications spécifiques, la conception de cette nouvelle approche, a été le fruit de larges et féconds débats auxquels ont assisté toutes les composantes de la société civile et de toutes les structures techniques, administratives et économiques des secteurs dont dispose la wilaya.

Ces débats qui ont duré presque un semestre autour de la problématique de la crise de logement et des voies et moyens de sa prise en charge et de son règlement, ont de manière unanime, claire et évidente, révélé :

d'une part, que la démarche usitée à ce jour dans la conception, la programmation et la réalisation des opérations de logements, quelque soit sa dénomination, basée principalement sur les efforts de l'état et des structures para-Etatiques, ne cesse de se manifester par ses incompatibilités avec l'importance quantitative de la demande et les données sociologiques, démographiques et culturelles qui régissent les populations de la région. Par ces faits, même si elle est parvenue à répondre faiblement aux effets de la crise, elle est objectivement loin de constituer une approche efficace à même de prendre en charge les préoccupations colossales des citoyens dans le domaine considéré, malgré tous les sacrifices consentis aux plans financiers et technico-administratifs. Cela en plus, de la perte sèche d'un potentiel important susceptible d'être mobilisé.

d'autre part, l'existence réelle de potentialités suscitées, se situant au niveau des populations, disponibles et mobilisables concrètement dans une approche élaborée où ce conjugueront les efforts de l'Etat et des citoyens et où le rôle de ces derniers devient plus important voire prédominant du fait de leur responsabilisation et implication profonde et matérielle dans la prise en charge de leur problème de logement.

Ainsi, l'analyse des caractéristiques de la population, dans ce domaine particulier, a mis en exergue des potentialités positives inestimables compte tenu de l'impact réel qu'elle pouvaient produire dans le cadre d'une démarche tendant à résoudre la problématique posée.

Ces potentialités se manifestent par l'émergence d'un certain nombre de valeurs dont il peut être cité :

1. Les valeurs morales et éducationnelles ancestrales qui agissent en permanence sur l'individu pour lui inculquer indiliblement le principe du compter-sur soit qui doit impérativement se traduire avant tout par l'édification d'une habitation, symbole de l'expression d'une existence digne et honorable.

2. Les valeurs matérielles liées aux atouts extraordinaires dans le domaine des matériaux locaux (Pierre, sable, chaux etc ...) qui, en raison de leur disponibilités et de leur fiabilité vis à vis des conditions climatiques et du coût de revient, constitueraient une réelle facilitation qui favoriserait un engouement et une mobilisation des citoyens autour du règlement de la crise dont-il s'agit .

3. Les valeurs techniques qui s'expriment par un mode et des procédés de construction, locaux, tellement simples et vulgarisés que l'acte à bâtir est facilement accessible à tous .

A partir de ce qui précède et du retard enregistré dans le domaine considéré ainsi que des besoins très importants exprimés par les citoyens et des moyens réels dont dispose l'Etat pour faire face à cette situation, la nécessité d'une approche nouvelle s'impose concrètement dans la région d'autant plus que la disponibilité des citoyens dans leur relation avec l'Administration autour du problème est devenue évidente .

C'est ainsi qu'après mûre réflexion il a été proposé en relation avec tout le staff de la Wilaya, d'inscrire ces règles et valeurs dans une trajectoire de rupture en mettant en place un dispositif qui se caractérise par :

du côté des citoyens :

- leurs implication profonde dans la prise en charge de leur problème de logement .
- leur impulsion pour prendre l'initiative en s'érigeant en maître de l'oeuvre et de l'ouvrage .
- leurs mobilisation par l'apport financier et celui de leur force de travail (mobilisation de la famille)
- leur responsabilisation entière en matière de suivi des travaux .
- leur intéressement par la réalisation de leur propriété .

du côté de l'Etat et des collectivités locales :

- leur libération de toutes les charges liées à la prise en charge totale des programmes de logements (maître de l'oeuvre et de l'ouvrage, financement total, gestion, suivi, maintenance etc ...)

Cette libération permettra à l'Etat et aux collectivités locales de se consacrer dans une dynamique offensive de leur réhabilitation et leur recréation, en assurant deux fonctions principales à savoir :

- Assurer une politique sociale d'aide à la prise en charge du problème de logement en faveur des couches démunies et celles plus ou moins moyennes (fonctionnaires, travailleurs etc ...) par l'attribution d'une aide financière sous forme de matériaux de construction et de viabilisation du lot . Cette contribution se fera sur la base d'une convention explicite qui déterminera le montant du coût de réalisation et le montage financier ainsi que toutes les conditions qui régiront la relation de l'état avec le citoyen autour de l'objet concerné .

- Contrôler et faire respecter les normes et règles en matière d'urbanisme et d'architecture en assurant leurs missions de puissance publique .

Il s'agit en fait d'une redéfinition des tâches où les rôles seront inversés au profit de l'état et des collectivités qui disposeront de nouveaux atouts à même de les aider à sortir de l'enclavement infernal provoqué par la réalisation et la gestion des opérations de logements .

Par ailleurs, la formule nouvelle proposée, drainera sans doute aucun, une force de conception et de réalisation extraordinaire et des effets éminemment positifs sur l'emploi dont les horizons de création s'élargiront de manière incontestable avec l'ouverture de carrières (pierre, sable, four à chaux) et des centres d'approvisionnement et surtout la disponibilité de deux emplois au minimum par logement .

Compte tenu de tous les éléments justificatifs développés ci-dessus et des enseignements tirés de l'expérience en cours et qui consiste en la réalisation d'un nouveau K'sar à Beni-Isguen (commune de Bounoura), nous estimons sans exagération aucune que cette approche "la formule Ghardaia" constitue la solution la plus conforme aux réalités locales et aux aspirations des citoyens qui déjà manifestent un engouement sans précédent et expriment leur empressement de participer à sa mise en oeuvre .

Enfin, l'approche étant comme signalée précédemment basée entre-autre sur un montage financier, l'évaluation technique a révélé que la participation de l'état, pour être fiable et efficace et assurer une complémentarité certaine, devrait varier entre 300.000 DA et 350.000 DA qui seraient utilisés pour la contribution à la viabilisation du lot de terrain et à l'approvisionnement en matériaux de construction .

Tels sont les éléments essentiels qui caractérisent cette approche qui est de nouveau soumise à votre juste appréciation .

3 APPROCHE ORGANISATIONNELLE DE MISE EN OEUVRE DE LA FORMULE

IMPACT DE LA FORMULE :

1. Résorption de l'habitat précaire .
2. Réhabilitation et revalorisation du patrimoine architectural des Ksour.
3. Lancement d'une nouvelle habitation ou achèvement et extension du logement existant .

OBJECTIF DE LA FORMULE :

1. Rétablir l'équilibre offre-demande en écourtant les délais et réduisant les coûts de réalisation, chaque citoyen bénéficiaire deviendrait maître d'oeuvre et maître d'ouvrage dans la réalisation de son logement .
2. Réhabiliter les anciennes traditions ancestrales (La Touiza).
3. Création d'emplois et voie dynamique d'activité .
4. Atténuer les fléaux sociaux générés par la promiscuité .

DEFINITION DE LA FORMULE :

La formule adoptée tend avec la participation de l'Etat , sous forme d'aide en matériaux de construction, pour un montant variant, en fonction de la nature du logement , à permettre au citoyen de concevoir et de réaliser son propre logement tout en y contribuant financièrement et manuellement dans la réalisation par ses efforts personnels et travaux communautaires .

CRITERE D'ELIGIBILITE :

Tout citoyen démuné de logement ou occupant un logement reconnu précaire, à moyen, bas et ou sans revenu peut en bénéficier .

L'ordre de priorité tiendra compte des critères suivants :

- a- Situation familiale
- b- Revenu
- c- Conditions d'habitat actuelles
- d- Disponibilité de terrain
- e- Apports du bénéficiaires .

COMMISSION DE SELECTION DES BENEFICIAIRES :

A - Commission de sélection :

Commission DEC élargie à la société civile

. Président D.E.C **Président**

. Membre de la D.E.C

. Président des comités de quartier

. Assistantes ou enquêteuses sociale éventuellement

. Directeur de l'A.F.L concerné

Après une présélection par cette commission dégageant les priorités .

Les dossiers retenus sont transmis à la brigade d'enquête pour vérification sur terrain .

B - Brigade d'Enquête :

Cette brigade est composée de :

- . Président du quartier concerné
- . Un représentant de la D.E.C
- . Un représentant du service de l'urbanisme de l'A.P.C
- . Un représentant de la SUCH.
- . Un représentant des services de sécurité.

C - Commission de Recours :

- . Chef de Daira
- . Président de la D.E.C
- . Président de la coordination communale des comités de quartier

Cette commission doit siéger 15 jours après l'affichage des listes des bénéficiaires, et doit statuer définitivement dans les 15 jours qui suivent .

Champ d'Intervention de l'Aide :

L'aide au logement est destinée à :

A - Résorption Habitat Précaire :

- a- Réfection et confortement du logement récupérable
- b- Démolition et reconstruction sur place
- c- Démolition et construction sur nouveau site

B - Construction de logement sur terrains appartenants aux Bénéficiaires :

- a- Construction nouvelle
- b- Parachèvement d'une habitation en cours
- c- Extension d'un noyau d'habitation existant

C- Montagne financier :

- a- Apport financier personnel de l'intéressé
- b- Apport en moyens humains et matériel du bénéficiaire
- c- Aide de l'état

Cession de Terrain :

A - Dossier à fournir par promoteurs . Ce dossier doit contenir :

- 1- Un procès verbal de choix de terrain
- 2- Un plan de situation
- 3- Un plan de masse cadastral
- 4- Un plan parcellaire
- 5- Statut juridique du promoteur avec demande d'acquisition du terrain

Dossier à déposer au niveau du comité technique de Daira pour examen

B - Approbation par le comité technique de Daira : Délai 10 Jours

C - Permis de construire

Dossier à fournir par le bénéficiaire

- 1- Acte de propriété authentique

2- Demande suivant formulaire D.E.C

3- Plan type suivant variante choisie

D - L'acte de propriété :

Pour les sites déjà engagés en réalisation groupées ou projetées; la mise en place d'un guichet unique itinérant est une nécessité absolue pour la régularisation foncière des assiettes en vue de finaliser l'accession à l'acte de propriété individuel au bénéficiaire .

La composante de la dite cellule :

- Agence foncière locale concernée (Promoteur)
- D.E.C
- S.U.C
- Domaine
- Conservation foncière
- Cadastre
- Inspection des impôts

Il est à noter que le bénéficiaire devra s'acquitter du coût du terrain auprès du promoteur .

E - Enregistrement des actes et publication des actes :

Délai : 10 Jours

Permis de lotir :

Promoteur : les agences foncières
Les coopératives immobilières .

a) Dossier à fournir :

- 1 - Acte de propriété
- 2 - Plan parcellaire
- 3 - Levé Topographique
- 4 - Plan de viabilisation (Voirie A.E.P assainissement)

b) Le dossier déposé au niveau de la D.E.C

Délai 03 Jours

c) Etude et vérification au niveau du comité technique de Daira

Délai 10 Jours

d) Envoi à la D.U.C pour établissement du projet d'arrêté de permis de lotir

Délai 10 Jours

e) Arrêté par Mr : le Wali

Délais 10 Jours

APPROVISIONNEMENT :

S'agissant de l'aspect approvisionnement en matériaux de construction la commune devra favoriser tout réseau de distribution afin de satisfaire les besoins des chantiers .

Il peut se faire suivant les cas cités ci-après :

- Approvisionnement par un contrat - programme avec opérateur de distribution
- Sur présentation de facture d'achat à payer au fournisseur
- Paiement à posteriori, après constat sur site et vérification de l'utilisation et de la mise en oeuvre de matériaux ayant servi à entamer les travaux objet de l'aide de l'état

Dans tous ces cas, le déblocage de l'aide de l'état se fera en trois tranches en fonction de l'avancement des travaux

Aussi, et à l'effet de suivre le rythme des réalisations, il y a lieu de prendre les mesures suivantes :

- Créer au moins une carrière de sable et de pierre dans chaque commune
- Favoriser la création des fours à chaux traditionnels par des micro-entreprises.

PROCEDURE DE PAIEMENT ET D'OCTROI DES AIDES :

Modalités pratiques :

- Répartition du programme par commune est faite conformément aux critères et dispositions du P.L.H
- Les crédits correspondants sont alloués aux receveurs des contributions diverses concernés.
- La liste des bénéficiaires retenus est confirmée par la commune au dits receveurs des contributions diverses
- Le montant de la subvention est octroyé en matériaux de construction à chaque bénéficiaire suivant trois tranches successives en fonction de l'avancement des travaux dont la consistance est évaluée par les services techniques de la subdivision assiste par un technicien de la D.E.C et afin de confirmer d'une part la consommation réelle de chacune des tranches et d'autre part de débloquer la tranche suivante .

Les services techniques de la subdivision procéderont in-situ à l'établissement d'une situation détaillée des travaux effectués par le bénéficiaire, sanctionnée par une attestation conforme

- Les tranches successives sont de quarante pour cent (40%), quarante pour cent (40%) et le vingt pour cent (20%)

Afin d'unifier cette procédure à travers toutes les communes de la Wilaya il est recommandé l'organisation d'une réunion de coordination entre les receveurs communaux, sous l'égide de la Direction des Impôts, et les ordonnateurs secondaires

CAHIER DE CHARGE :

Un cahier de charge type qui liera le bénéficiaire à la commune dans le but d'assurer la poursuite des travaux en respectant les délais de construction et le cachet architectural et urbanistique du site en distinguant 02 types de réalisations :

- 1 - Achèvement du noyau déjà existant
- 2- Nouvelle construction suivant formule Ghardaia (Matériaux de construction)

4 Analyse de la mise en oeuvre du programme de logements lancés dans la cadre de la formule

les éléments de réflexion et le dispositif technico - Administratif développé ci-dessus ne sont pas restés à Ghardaia , a leur état théorique, mais sont actuellement en cours de concrétisation sur plusieurs sites impliquant les citoyens de contexte sociologique, d'age et de conditions sociales différents .

Dans plusieurs localités de la wilaya , des expériences ont été lancées, au titre de la phase expérimentale de la mise en oeuvre de la formule Ghardaia les développements ci-après, mettent en exergue certains aspects de la formule et expriment des spécificité propres a chaque expérience faisant, ainsi , de la formule Ghardaia un panorarna marqué par des variantes, Il en est ainsi, des premieres variantes qui se sont révélées, et dont il peut en être cite :

- variante Beni-Isguen (50 Logts)
- variante El-Menea , Hassi-El-Gara (65 logts)
- variante Mansourah , Hassi -F'hel - Daya (44 logts)
- variante Zelfana (6 logts)

4.1 Variante Beni-isguen

sur impulsion de l'état , le projet été et initié et piloté par la société civile qui a pris en charge les différentes phases de mise en ouvre de l'opération :

- * Etudes
- * Réalisation
- * Suivi
- * Désignation des bénéficiaires

la participation, et l'implication effective de la société civile s'est traduite par des travaux communautaire (Touiza) et le bénévolat .
les logements sont réalisés sous forme d'un nouveau k'sar s'intégrant au tissus urbain existant et avec l'urbanisme ancestral de la vallée .

Montage adopte :

- l'aide de l'Etat de 200.000 DA allouée en matériaux de construction
- Apport financier du bénéficiaire de 60.000 DA
- Utilisation de la main d'ouvre dans le cadre du filet social estimé à 33.600 DA
- Travaux communautaire touiza 87.500.00 DA

Détails du projet

- surface utile : 71.02 m2
- surface bâtie : 97.50 m2
- coût total des travaux : 381.100.00 DA

Travaux pris en charge :

- * Gros oeuvres RDC
- * Etanchéité terrasse
- * Enduits intérieures et extérieurs

Modalités d'attribution :

Bénéficiaires désignés par commission communale élargie à la société civile.

suivi et contrôle technique :

Le suivi des travaux est assuré par la société civile (étant maître d'ouvrage et maître d'oeuvre)

le contrôle technique est assuré par les services technique de la subdivision de l'urbanisme et de la construction

-MESSIEURS LE WALI DE GHARDAIA , Le D.U.C

et

-MADJLISS NOTABLES DE BENI-ISGUEN

QUI REGROUPE LES REPRESENTANTS DE :

-AZZABAS

-ACHAIRS

-ELUS

-MOUVEMENT ASSOCIATIF

CONCERTATION

OBJECTIFS

- AS -

2

MISE EN PLACE DU MONTAGE FINANCIER

DESTINE A :

**CONSTRUCTION DE 50 LOGEMENTS
EVOLUTIFS (K'SAR)**

POUR LES CAS SOCIAUX

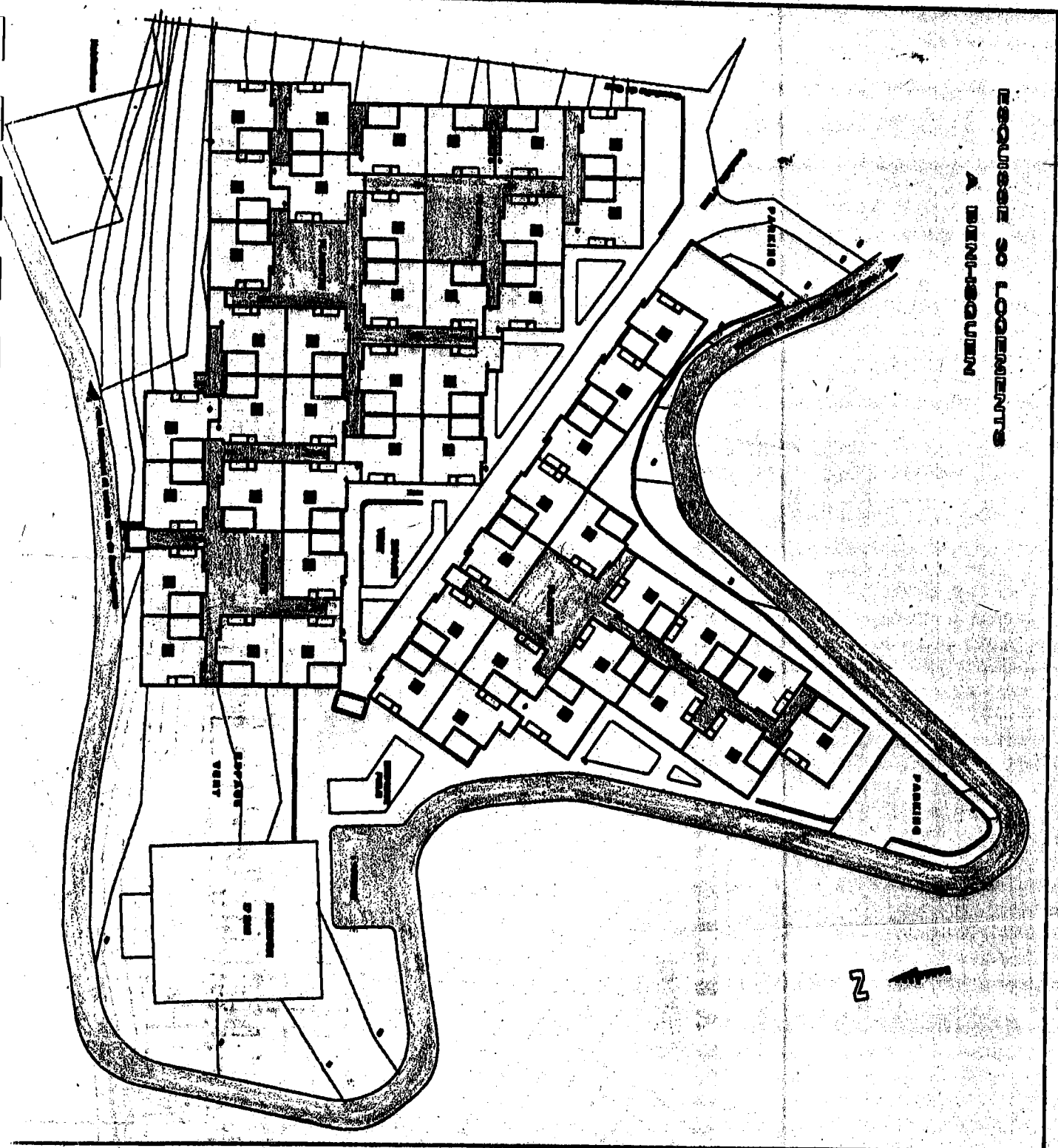
**MONTAGE
FINANCIER**

**CELULE
DE BASE**

ASPECT SOCIAL

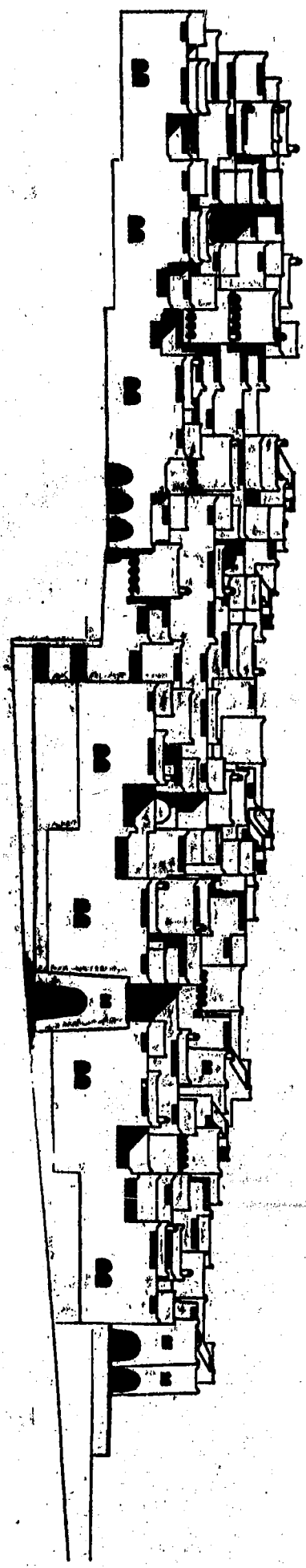
25

ESQUISSE DE LOGEMENTS
A BENTISQUEM

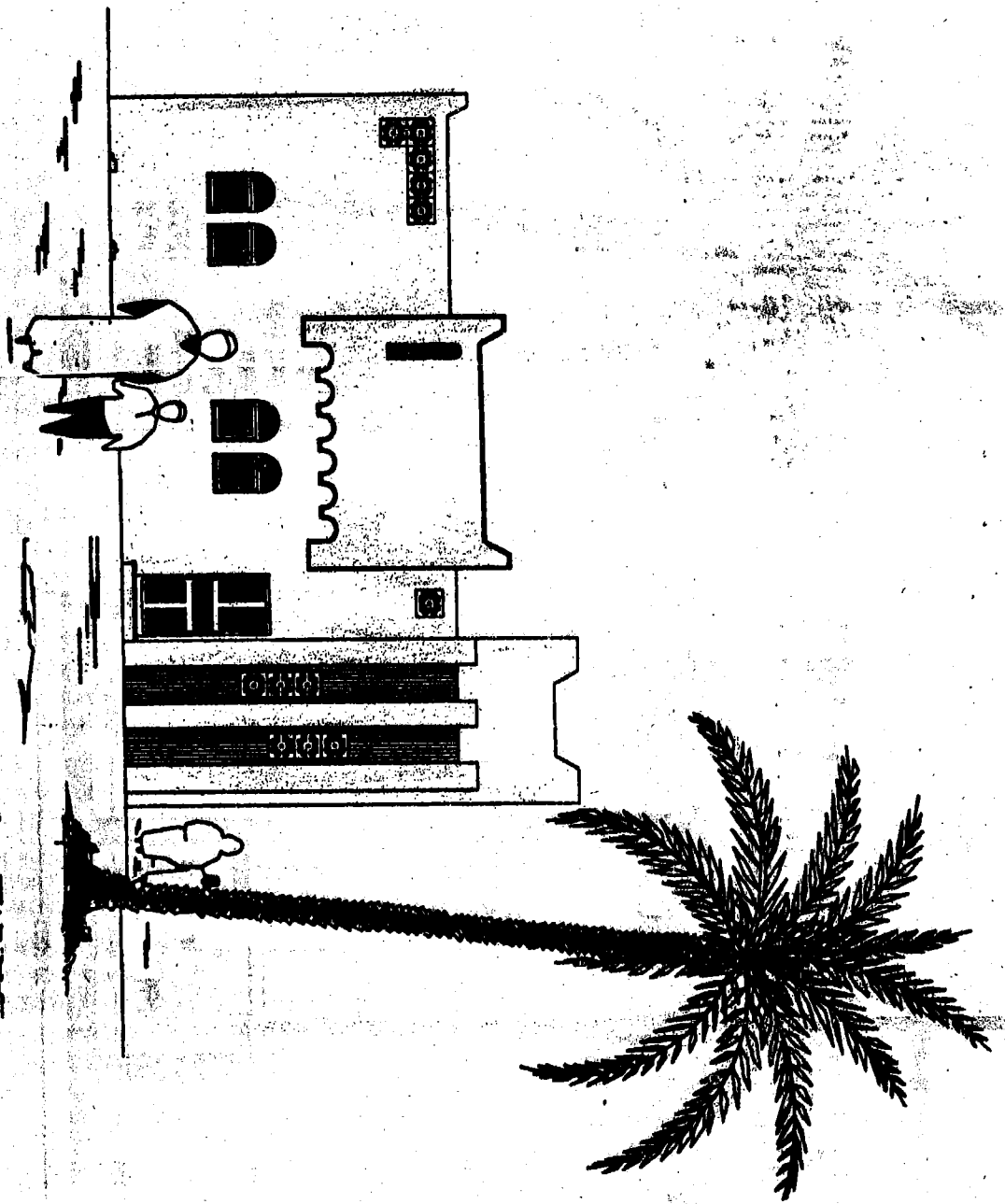


2

**CONSTRUCTION DE 50 LOGEMENTS A BENHISGUEN
VUE-COTE EST**



ARCHIS

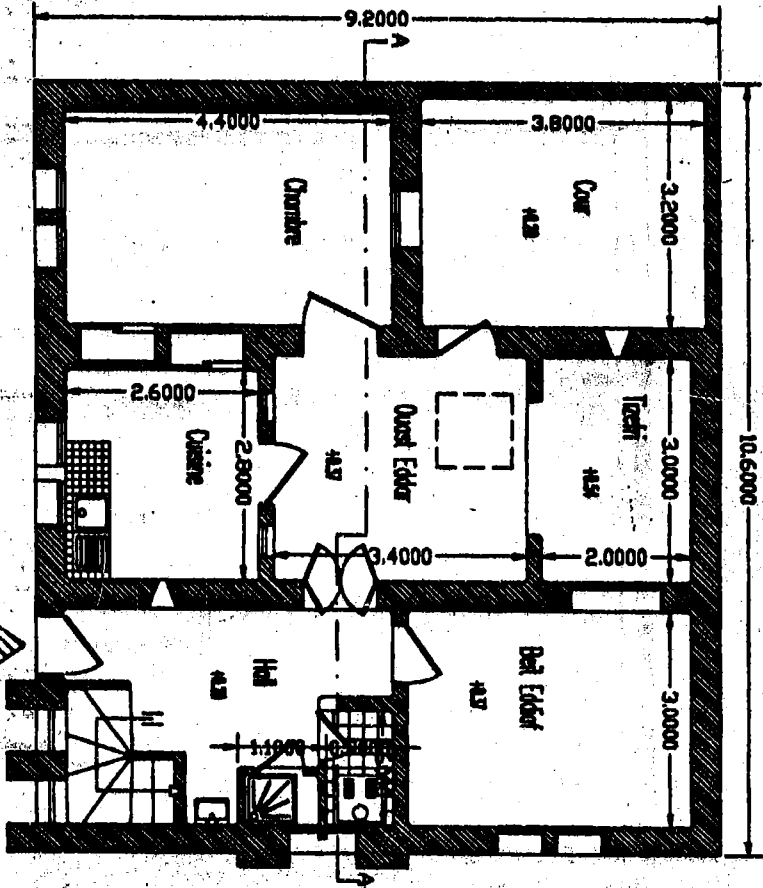


FACADE PRINCIPALE

ESQUISSE 30 LOGEMENTS

BENHSQUEN

ANON



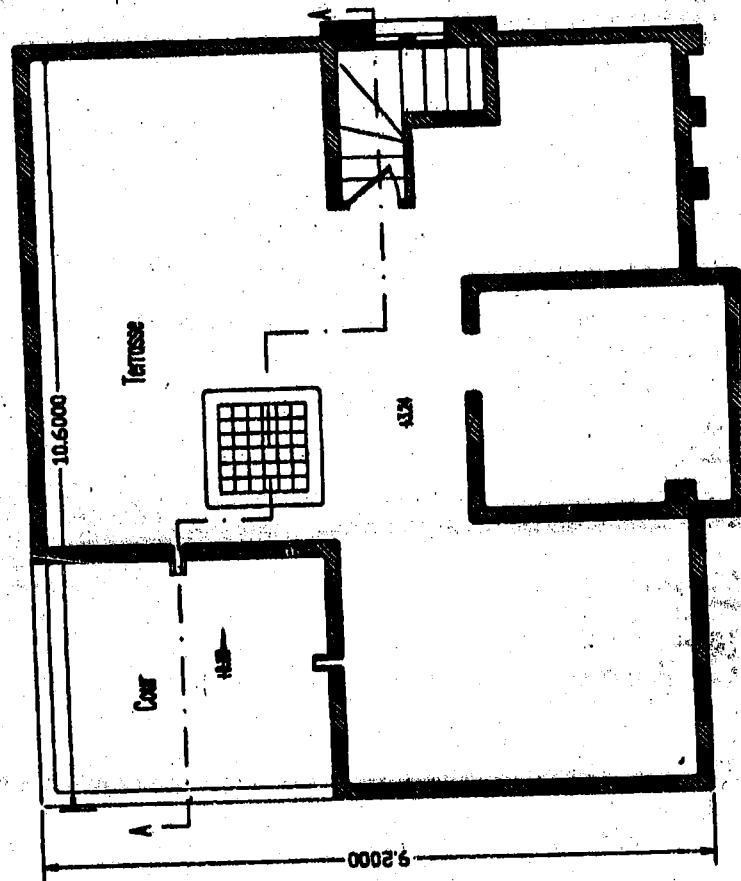
PLAN DU REZ DE CHAUSSEE

LEGENDE

1 - Cuisine	7m ² 28
2 - Chambre	13m ² 20
3 - Cour	12m ² 16
4 - Tozini	6m ² 00
5 - Quest Edder	10m ² 20
6 - Bai Edder	11m ² 40
7 - Hall d'Entrée	7m ² 79
8 - Sanitaires	2m ² 98
Surface utile	= 71m ² 01
Surface bâtie	= 97m ² 52

LOGEMENT EVOLUTIF

BENHISGUEN



PLAN DE TERRASSE

4.2 - Variante El Menia el Hassi Gara

Le programme des deux communes a été pris en charge par l' A.F.L en tant que promoteur

Montage adoptée :

- l'aide de l'Etat de 200.000 DA versé à l'A.F.L
- Un préfinancement de l'A.F.L de l'ordre de 250.000 DA remboursable par le bénéficiaire en trois tranches :

- * 125.000 à la désignation du bénéficiaire
- * 62.500 des achèvement des gros oeuvre
- * 62.500 à la remise des clefs

le coût du terrain de 300 m² est compris dans cette estimation, l'AFL remet au bénéficiaire le titre de propriété au moment de la remise des clefs.

Détails du projet :

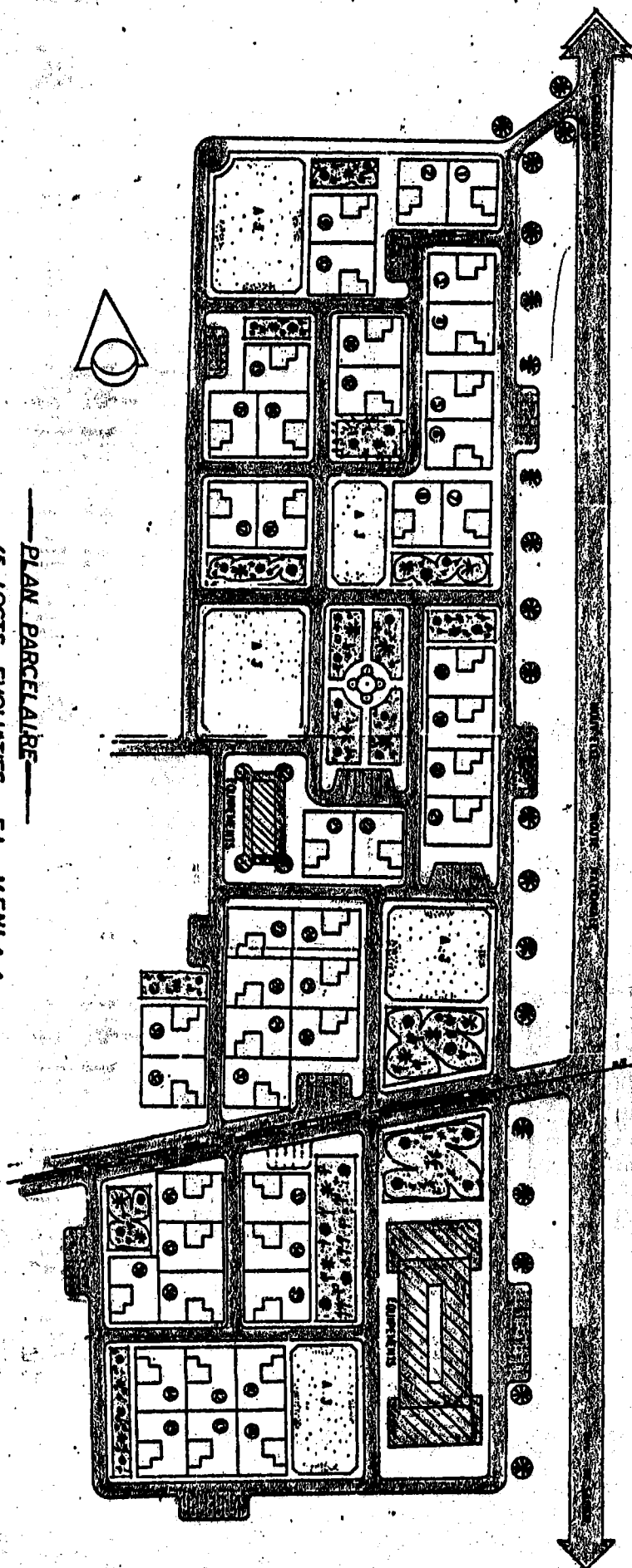
- surface du lot : 300 m²
- surface bâtie du noyau initial 35 m²
- coût total des travaux 450.000 DA (y compris le terrain)
- travaux concernés :

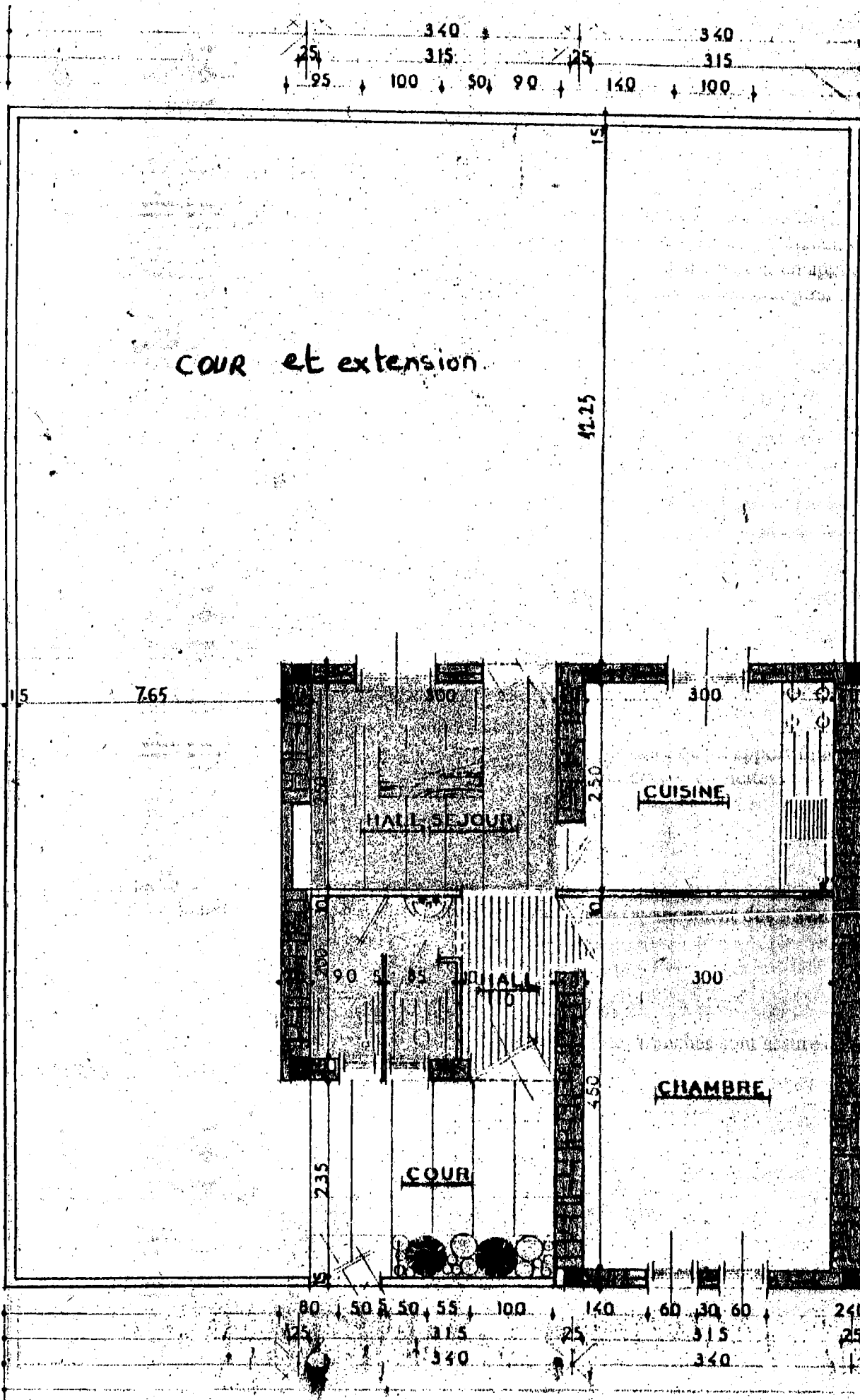
- * Gros oeuvre du noyau de 35 m² totalité
- * Enduits intérieurs et extérieurs
- * Etanchéité
- * Graine et fils électrique
- * Clôture du lot de 300 m²

Modalité d'attribution :

Le choix des bénéficiaires est fait après un affichage et définition des critères préalablement établis par la commission communale .

PLAN PARCELALRE
45 LOGIS EVOLUTIFS EL. MENIAA





PLAN NOYAU

4.3 Variante Hassi f'hel-Mansourah - Daya

Les projets sont réalisés a travers les communes de hassi f'hel-Mansourah-Daya et ce après des rencontres intervenues entre Monsieur le Wali et des groupes de jeunes qui étaient disposés à réaliser eux même leur logements dans la communes de Daya d'une part et en application des décisions du conseil de Wilaya du 26 Juillet 1995 consacré au dossier de l'habitat pour Mansourah et Hassi F'hel d'autre part .

Acte contractuel

Convention entre le President de la DEC et le bénéficiaire

Montage financier traduit en actions et en espèces :

Le bénéficiaire : (maître de l'oeuvre et de l'ouvrage)

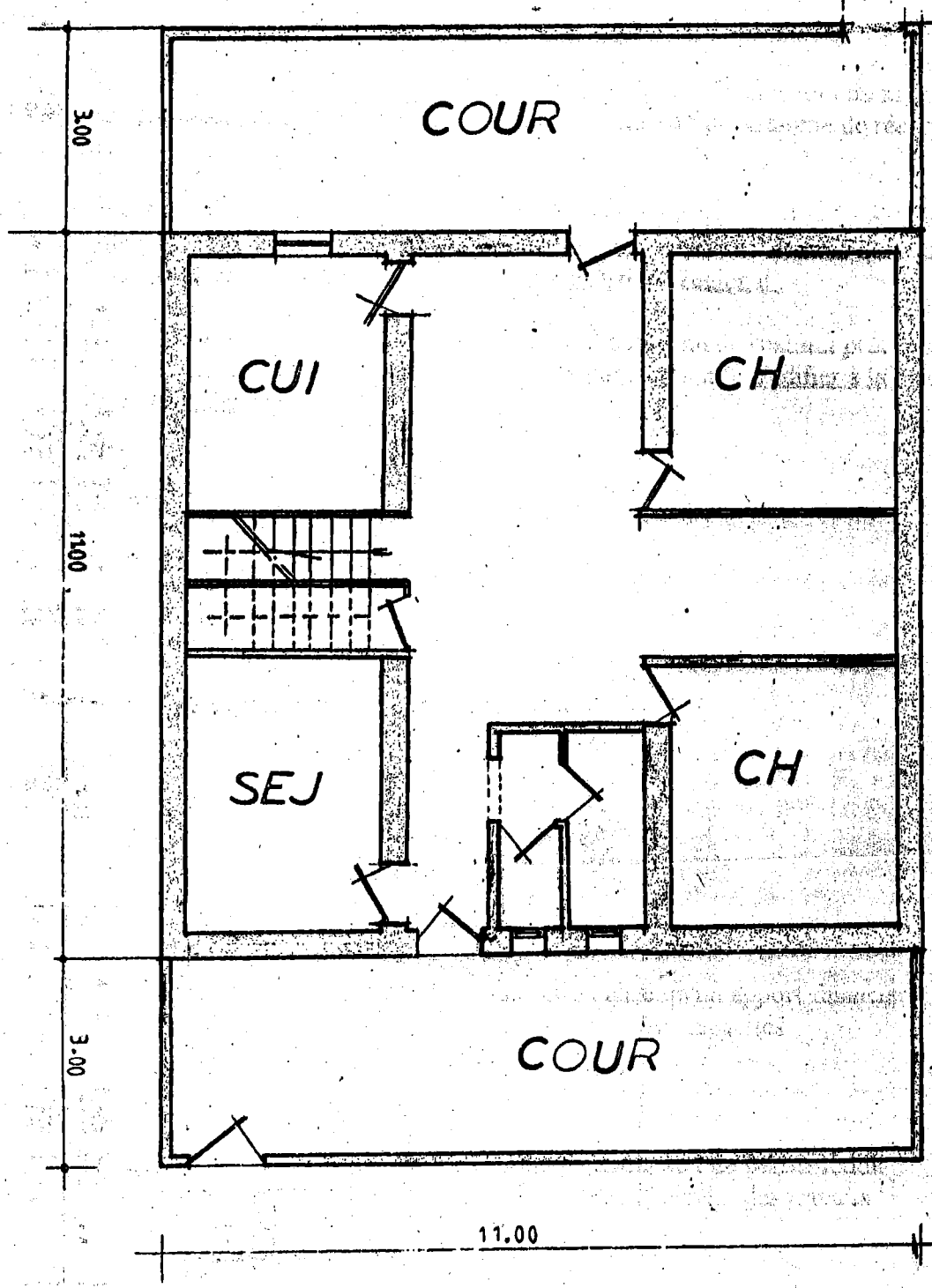
- 1 dispose ou acquies le terrain
- 2 conçoit le logt (étude et permis de construire)
- 3 prend en charge la main d'oeuvre de réalisation
- 4 apport complémentaire en matériaux de construction ainsi qu'un apport financier variable en fonction de l'importance du logement et de ses capacités

L'Etat

- L'aide de l'Etat de 200.00 DA allouée sous forme de matériaux de construction versé au bénéficiaire en trois tranches en fonction de l'avancement des travaux.

- 40 %
- 40 %
- 20 %

- L'évaluation des travaux exécutés et le débloqué des tranches sont assurés par les services techniques (D.U.C - D.E.C) .



E V O L U T I F H A S S I E L F ' H E L

4.4 Variante de Zelfana

Le projet est réalisé dans la commune de Zelfana . Le conseil de Wilaya lors de sa visite à la commune a décidé de lancer l'opération en l'intégrant dans le cadre du programme de résorption de l'habitat précaire .

Les études ont été élaborées par L'Atelier Zelfana , Atelier multi sectoriel qui a eu à traiter des aspects techniques architecturaux et urbanistiques de l'agglomération de Zelfana qui recel un potentiels en eau thermal qui l'a rend apte à devenir un pôle touristique régional .

L'opération s'est inscrite dans l'objectif d'éradiquer le phénomène de l'habitat précaire d'où l'intéressement et l'implication du citoyen qui s'est manifeste par sa volonté d'édifier à la place du gourbi actuel , un logements décent .

Acte contractuel

Convention entre le President de la DEC et le bénéficiaire

Montage financier traduit en actions et en espèces :

Le bénéficiaire : (maître de l'oeuvre et de l'ouvrage)

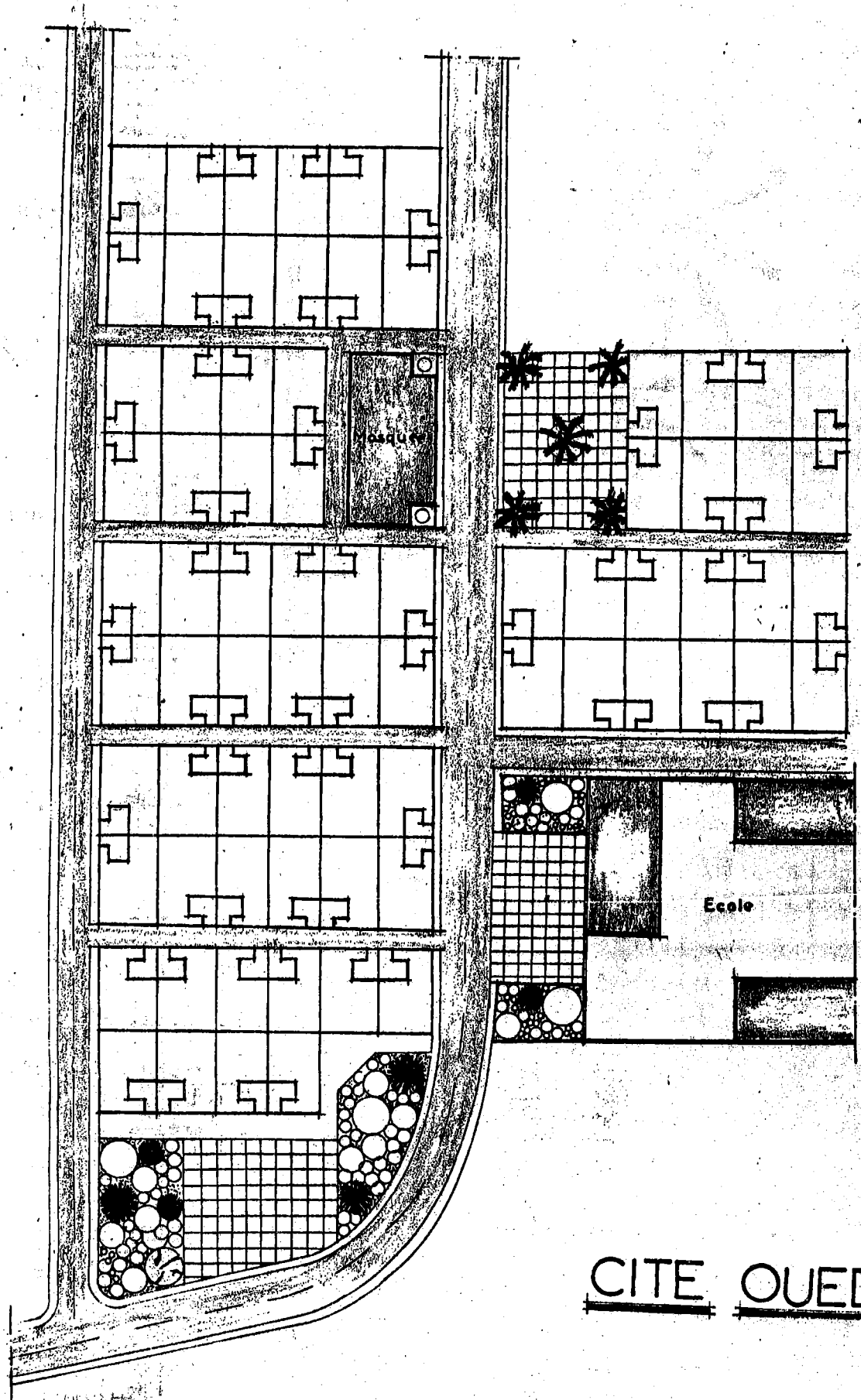
- 1 dispose ou acquis le terrain
- 2 conçoit le logt (étude et permis de construire)
- 3 prend en charge la main d'oeuvre de réalisation
- 4 apport complémentaire en matériaux de construction ainsi qu'un apport financier variable en fonction de l'importance du logement et de ses capacités

L'Etat

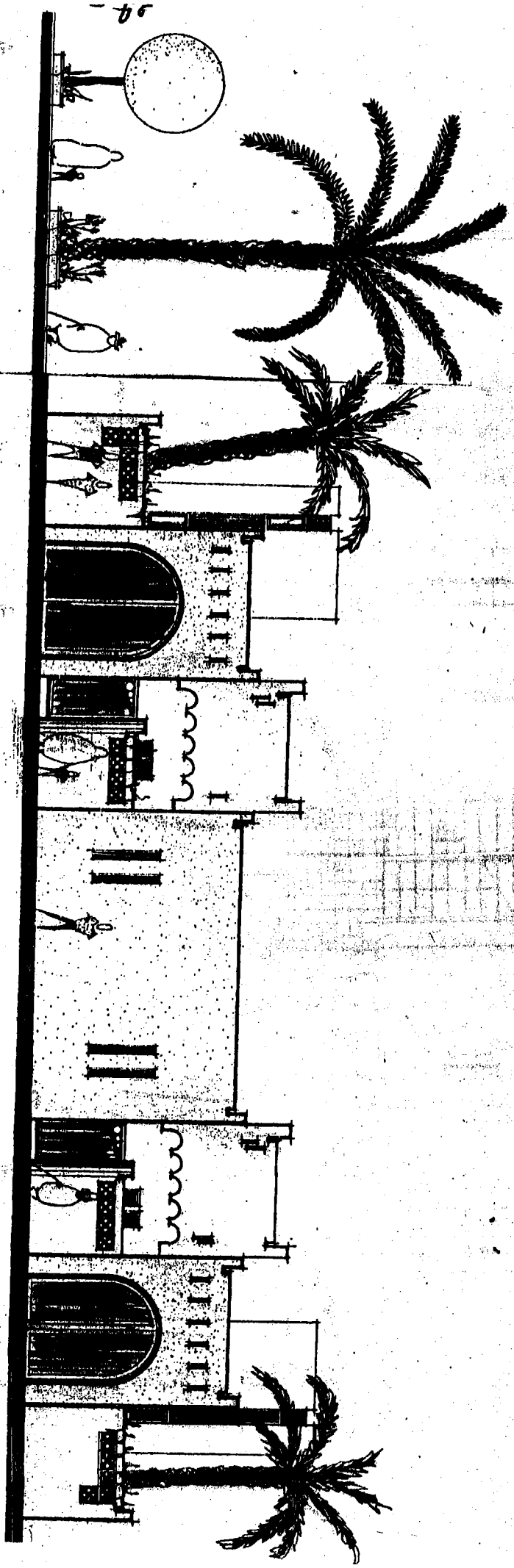
- L'aide de l'Etat de 200.00 DA allouée sous forme de matériaux de construction versé au bénéficiaire en trois tranches en fonction de l'avancement des travaux

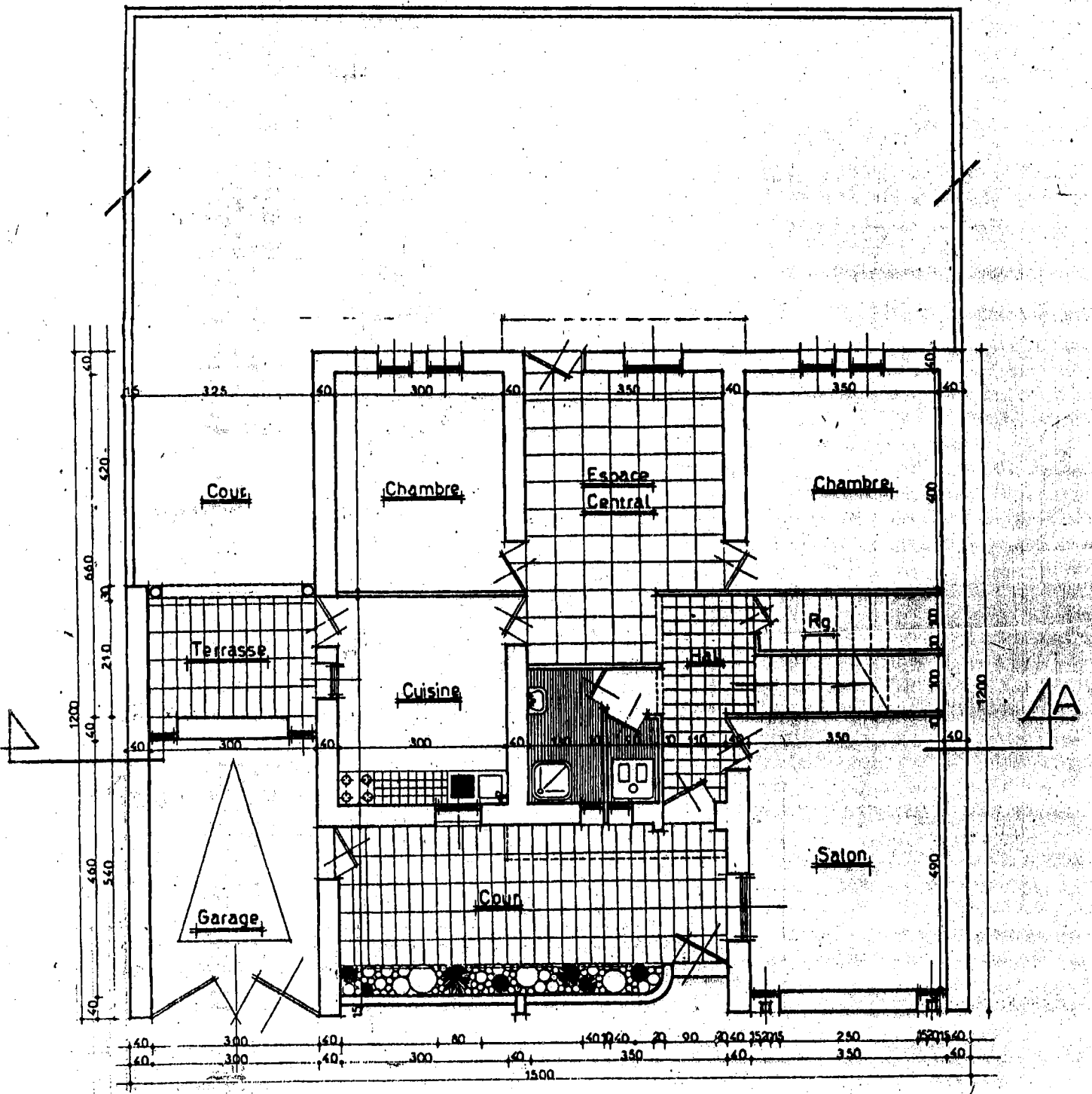
- 40 %
- 40 %
- 20 %

- L'évaluation des travaux exécutés et le déblocage des tranches sont assurés par les services techniques (D.U.C - D.E.C) .



CITE OUED





PLAN R.D.C

CONCLUSION

En guise de conclusion et sans revenir sur l'approche et ses fondements, et après observation des différentes expériences, il peut être souligné :

- **Tout d'abord**, une métamorphose extraordinaire des relations entre l'état et les citoyens dans leurs rapports autour de la problématique du logement . Cela s'exprime par une définition claire et concise des responsabilités de chaque partie et une plus grande sérénité et un climat basé sur le travail (Tous les citoyens bénéficiaires de la formule participent directement à la réalisation de leurs logements) par ailleurs et même si ce n'est qu'a une phase embryonnaire, l'état devient plus crédible, efficace et assume sa double fonction (contribution à la prise en charge sociale et exercice de ses missions classiques dans de meilleurs conditions) ;
- **Ensuite**, en plus de la disponibilité et de l'adhésion des citoyens à la formule (le courrier adressé à l'administration est repartie comme suit : 70 % souscription à la formule Ghardaia, 30 % demande classique), il ya lieu de signaler un retour massif à l'utilisation de matériaux locaux de construction (pierre, chaux, plâtre etc...) et une mobilisation de tous les bénéficiaires et de leur entourage à la réalisation des logements par leur participation directe, et à la conception architecturale et de l'espace qui tient compte des acquis patrimoniaux dans le domaine considéré :

Il s'agit, en fait d'une véritable dynamique tendant à mettre en action et à contribution un gisement appréciable de moyens jusque là gelés au niveau des citoyens

Enfin, et compte tenu des résultats concrets et positifs déjà enregistré sur le terrain, tant sur le plan du coût, de la qualité et même des délais, la Wilaya de Ghardaia, passe à la seconde phase qui consiste en la généralisation de cette formule en espérant une contribution des instances centrales pour affiner et étendre d'avantage cette formule .

Tels sont les éléments essentiels de notre réflexion qui est soumise à toute fin utile .

ANNEXES

1- Formulaire type de demande d'aide au logement.

2- Formulaire type engagement "Bénéficiaire - DEC".

**3- Convention type d'achat de matériaux de construction
"DEC - Revendeurs de matériaux".**

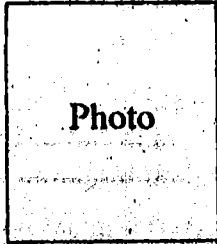
4- Convention type - "Maitre d'ouvrage - Promoteur".

5- Cahier des charges type - "Maitre d'ouvrage - Bénéficiaire".

**Demande d'aide
Au Logement**

IDENTIFICATION :

Nom :
Prénom :
Date et lieu de naissance :
Adresse :
Situation Familiale : Célibataire Marié Divorcé
Nombre de personnes à charge :
 Enfants : Autres :



II - SITUATION SOCIO PROFESSIONNELLE :

- Chomeur Retraite Handicapé
- Nature d'handicape :
- Ayant droits : (à préciser)
- Occupe :
 Secteur Public :
 - Organisme :
 - Fonction :
 - Revenu :
 Secteur Privé :
 - Employeur :
 - Fonction :
 - Revenu :

III - CONDITIONS D'HEBERGEMENT ACTUELLES :

- Propriétaire - Locataire - Chez Parents - Autres

Etat du bien occupé :

- Bon - Vétuste - Habitable - Menaçant Ruine
- Non destiné à l'habitation - Bidonville
- Nombre de pièces occupées :

Equipement du logement :

- Electricité : Oui - Non - Eau : Oui - Non - Assainissement : Oui - Non
- Gaz : Oui - Non - Sanitaires : Oui - Non

Propriétaire de lot de terrain : : Oui - Non

- Superficie : m²
- Lieu d'implantation : - Numéro du lot :
- Viabilisé : Oui - Non
- Taux d'avancement des travaux : %

Destination de l'aide :

- Construction : Oui - Non - Extension parache: Oui - Non - Restauration : Oui - Non

Demande antécédantes:

- CNEP - O.P.G.I - A.F.L

- Quel apport pouvez-vous faire pour la réalisation de votre logement ?

Financier : DA.

Main d'oeuvre : Personnes.

.....
.....
.....

- Si vous bénéficiez d'une aide au logement, dans combien de temps pouvez-vous réaliser votre logements ?

...../ Mois.

Après notification de l'attribution de l'aide du logement, dans combien de jours pouvez vous entamer la réalisation ?

...../ Jours.

- Je soussigné, certifie sous peine de poursuite l'exactitude des renseignements contenus dans la présente fiche.

Signature

N.B : Pièces à fournir :

- Demande d'aide suivant formulaire.
- Fiche Familiale.
- Photo du bénéficiaire.
- Attestation de revenu du postulant et membres de la famille vivant sous le même toit.
- Photocopie de l'acte de propriété pour les propriétaires de lot de terrain ou logement.
- Justification de résidence.

CONVENTION

ENTRE :

L'entreprise de distribution des matériaux de construction :

- Dont le siège est à :
- Représentée par Monsieur :
- Ayant tous pouvoirs à l'effet de la présente convention, ci après désigné :

LE VENDEUR

ET :

La délégation exécutive communale de dont
le siège est à :

- Représentée par son président Monsieur
- Ayant tous pouvoirs à l'effet de la présente convention, ci après désigné :

L'ACHETEUR

- Etant préalablement exposé que :

La présente convention intervient dans le cadre de :

.....
pour le financement du projet :

Article 01 : OBJET DE LA CONVENTION.

Le vendeur s'engage à vendre et à livrer à l'acheteur conformément aux dispositions de la présente convention, les produits suivantes :

Les produits devront être en parfait état d'utilisation.

La présente convention est passé selon la procédure de grégré conformément à l'Article 40 alinéa 5 du decret 91-434 du 09.11.1991 potant code des marchés publics.

Article 02 : DOCUMENTS DE REFERENCES.

Les documents suivants constituent prate intégrante de la présente convention :

- Détermination détaillée des prix.
- Planning de livraison.

Article 03 : LIVRAISON.

Le vendeur s'engage à livrer dans le respect du planning de livraison, ci-joint, les produits à l'entrepôt de l'acheteur situé à l'adresse suivante :

Il devra en aviser l'acheteur 10 jours au moins avant la date de livraison prévue et indiquer les quantités et la valeur des produits à livrer (en cas de livraisons fractionnées).

Article 04 : PENALITE DE RETARD.

En cas de retard superieur à 10 jours, le vendeur est passible d'une amende calculée par jour effectif de retard, à compter de l'échéance du délai contractuel à : de la valeur des fournitures non livrées.

Article 05 : PRIX.

Le montant de la présente convention est arrêté provisoirement à la somme de

..... DA.....

Article 06 : GARANTIE.

Les marchandises objet de la présente convention sont garanties contre tout vice de fabrication pour mois à compter de la date de réception par l'acheteur.

A cet effet une retenue de garantie de 5% est opérée sur chaque paiement au titre de la présente convention. La restitution de la présente retenue interviendra au terme de mois à compter de la date de réception de la marchandise par l'acheteur.

Article 07 : MODALITES DE PAIEMENT.

Les paiements s'effectueront suit :

- **Présentation caution bancaire éventuellement en cas d'avance.**

Article 08 : DOMICILIATION BANCAIRE.

Le compte bancaire du vendeur ouvert auprès de :
est

Article 09 : NANTISSEMENT.

Sont désignés comme :

- Fonctionnaire compétent pour les fournir les renseignements nécessaires :

- Monsieur
- Monsieur

Article 10 : CONTESTATIONS ET LITIGES.

En cas de litige soulevé par l'inexécution des clauses et conditions de la présente convention les parties s'engagent à rechercher une solution à l'amiable.

A défaut, le litige sera porté devant le tribunal territorialement compétent du plaignant.

Article 11 : DUREE DE LA CONVENTION.

La période de validité de cette convention est fixée à compter de la date de sa signature, jusqu'à la date d'exécution complète de l'opération conformément au planning de livraison.

Ghardaia le,

LE VENDEUR

L'ACHETEUR

PROGRAMMES DE LOGEMENTS "FORMULE GHARDAIA" AU PROFIT DES FONCTIONNAIRES

Le nombre réduit, voire insignifiant, des logements sociaux attribués, à ce jour, aux fonctionnaires, comparé à leur besoin réels, a incité les autorités locales à mener une réflexion pour la prise en charge de ce problème.

Après longue réflexion, une initiative a été prise par la wilaya en octroyant un quota d'aides financières pour répondre concrètement aux besoins des fonctionnaires, qui en leurs majorité ont exprimé leur vœux à participer physiquement et matériellement dans la construction de leur logement avec une adhésion totale à la "Formule Gharadaia" conjuguées avec les efforts personnels; de ce fait le nombre des dossiers des postulants se fait a deux niveaux :

A) Chef lieu de wilaya : qui regroupe les fonctionnaires du siège de la wilaya et les différentes directions.

B) Au niveau des communes et qui regroupent les fonctionnaires :

- Dairates.
- Communes.
- Services techniques (SUC - SIB - ...)
- Travailleurs des entreprises publiques.

D) Méthodologie et approche organisationnelle :

1) Recensement des besoins par structure et arrêter la liste des postulants illigible par ordre de priorité en assemblée générale des fonctionnaires.

2) La constitution d'une cellule de wilaya ayant pour tâche :

- * Etude et traitement des dossiers émanant des structures.
- * Affectation des quotas.
- * Etude des doléances.
- * Désignation des sites nouveaux pouvant accueillir exclusivement les fonctionnaires.

WILAYA DE GHARDAIA

AIRA DE :

E.C DE :

ENGAGEMENT

Je soussigné (e) :

Demeurant à :

M'engage par la présente, à me souscrire aux conditions fixées par la D.E.C de pour la réalisation de mon logement avec l'aide de l'état qui est d'un montant de : DA sous forme de matériaux de construction.

Le non respect de ma part de cet engagement, donnera droit à l'administration d'annuler l'aide et confisquera le terrain sur le quel est prévu la construction.

Fait à Ghardaia le,

Signature légalisée

3) Composition de la cellule de wilaya :

La cellule de wilaya sera composée des membres à désigner.

II) Mise en oeuvre :

- 1/ Soit individuellement avec le bénéficiaire.
- 2/ Soit la constitution d'un groupement sous forme d'une S. C, ou coopérative immobilière.
- 3/ Soit la désignation d'un promoteur pour la prise en charge de la réalisation.

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA DE GHARDAIA

D.E.C DE : -----

CAHIER DES CHARGES

Projet :

Cahier de charge type fixant les conditions d'attribution d'aide à la construction
cadre "Formule Ghardaia"

Article 01 : Objet :

Ce cahier de charge a pour objet de définir et de fixer les conditions d'aides à la construction dans le cadre de la "Formule Ghardaia".

Article 02 : Nature de l'aide :

L'aide à la construction attribuée au bénéficiaire est sous forme de M.C débloqué en trois tranches successives (40 % - 40 % - 20 %) suivant avancement des TRX.

Article 03 : Description des travaux à entreprendre :

Le bénéficiaire s'engage à entreprendre les travaux désignés ci-après :

- 1* Soit construction d'une nouvelle habitation.
- 2* Soit extension d'une habitation ou d'un moyen déjà existant.
- 3* Soit réfection et/ou réhabilitation d'une habitation.

Article 04 : ((Voir page d'après))

Article 05 : Montant de l'aide :

L'aide allouée est fixée à : ----- D.A.

Article 06 : Démarrage des travaux :

Le bénéficiaire désigné doit démarrer les travaux cités à l'article 03 dans un délai n'excédant pas : 01 mois à compter de la signature de ce présent cahier de charge.

Article 07 : Délai de réalisation :

Le bénéficiaire devra avoir terminer les travaux dans un délai de 04 mois.

47

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA DE GHARDAIA

CONVENTION

Projet :

WILAYA DE GHARDAIA

CONVENTION

44

Entre :

Désigné par l'expression : "Maître d'ouvrage"

Et :

Désigné par l'expression "Promoteur"

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

45

Article 01 :

Il est alloué à :

----- Une aide financière de : ----- D.A pour la réalisation de : ----- logements "Formule Charadaia".

Article 02 :

Le promoteur s'engage à réaliser le projet ----- logements ; suivant l'étude développée dans le dossier technique approuvé.

Article 03 :

L'utilisation par le promoteur de l'aide financière allouée doit être justifiée par des documents authentiques et ne peut être détournée de l'objectif pour lequel est destinée.

Article 04 :

- La maîtrise d'oeuvre est assurée par le promoteur en association avec les bénéficiaires.

- Le suivi et assistance technique du projet sera assurée par les services techniques de la DEC.

Article 05 :

Le délai d'exécution du projet est estimé à : ----- mois à compter de la date de la signature de la présente convention.

Charadaia, le -----

Maître d'ouvrage :

Promoteur :