

COMPAGNIE IMMOBILIÈRE ALGÉRIENNE

ALGER
Cie IMMOBILIÈRE ALGÉRIENNE
(*L'Information financière, économique et politique*, 13 février 1954)

Les journaux légaux publient les actes constitutifs de cette société formée sous les auspices du gouvernement général de l'Algérie, de la Banque de Paris et des Pays-Bas, du Crédit foncier de France, du Crédit foncier d'Algérie et de Tunisie et de la Banque Industrielle de l'Afrique du Nord.

Le capital est, comme annoncé, fixé à 100 millions de francs et divisé en 10.000 actions de 10.000 francs.

Il a été attribué au gouvernement général de l'Algérie 10.000 parts bénéficiaires, sans valeur nominale.

Rappelons que la Compagnie immobilière algérienne a été constituée en vue de réaliser un important programme de construction d'immeubles d'habitation.

COMPAGNIE IMMOBILIERE ALGÉRIENNE [Desfossés 1956/287/2]

Conseil :

Gonon (Maurice), 108 (pdg Banque de Madagascar et des Comores), 164 (pdt CNEP), 287/2 (pdg Cie immobilière alg.), 449 (conseil surv. Alg. de navig. Ch. Schiaffino).

Boissard (A.), 229 (gouv. Créd. fonc. France), 287/2 (v.-pdt Immob. algérienne).

Bloch-Lainé (François)*, 101 (Bq F.), 229 (Créd. fonc. F), 236 (Sous-cpt entrep.), 287/2 (Cie immob. algérienne), 393 (CIVLT), 585 (Ouenza), 1723 (ONA).

Durand (R.), 287/2 (Cie immob. algérienne), 292 (Foncière ville Alger).

Guérin (Lucien)^[0 /xx], 201 (dg BIAN), 287 (Immob. algérienne), 288 (Harrach), 2123 (Grands Magasins Familia à Bordeaux).

Leroy (L.), 287/2 (Immob. algérienne).

Martin (René)[1899-1986][Polytechnicien, ing. Ponts-et-Chaussées. 1947 BPPB], 226 (Santa-Fé), 287/2 (Cie immob. algérienne), 359 (Ch fer Maroc), 361 (Tanger-Fez), 1233 (CGEE), 1311 (pdt ÉÉM), 1619 (Éts Susset), 1722 (Cie gén. Maroc), 1723 (Omnium nord-afr.), 1839 (Tabacs au Maroc), 2156 (Prénatal).

Lavernette [de Saint-Maurice][G[onzague] de], 237 (dga CFAT), 287/2 (Immob. algérienne).

Nioret (Marcel)[1899-1961][ép. Simone Cade. Polytechnicien. Un fils : Jacques (WW 1979)], 237 (comm. CFF au CFAT), 287/2 (Cie immob. algérienne).

Roux (Pierre de)[1905-1962][fils du cte Marie de Roux, bâtonnier Poitiers, leader Action frse. Anc. gouv. Bq de l'Algérie >], 81 (Préservatrice-ARD), 160 (Caisse centrale Bq pop.), 167 (Crédit populaire de France-Ch. synd. Bq pop.), 201 (pdg BIAN), 287/2 (Cie immob. algérienne), 288 (pdg Immob. et agric. Harrach), 728 (Cofirep).

Villevielle (M.), 287/2 (Cie immob. algérienne).

Zouai (El Hadj), 287/2 (Cie immob. algérienne).

Duconge (Yves), 287/2 (dg Cie immob. algérienne).

SIEGR SOCIAL : Alger, rue Clément-Ader (9^e groupe H.L.M.).

CONSTITUTION : Société anonyme française constituée le 18 janvier 1954 pour une durée expirant le 13 Janvier 2053 sauf dissolution anticipée ou prorogation. Régie par la législation des sociétés en vigueur en Algérie et par la convention ci-dessous désignée.

OBJET : Toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières et immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'exécution de la convention Intervenue le 16 novembre 1953 entre l'Algérie, le Crédit foncier de France, la Banque de Paris et des Pays-Bas, la Banque industrielle de l'Afrique du Nord et le Crédit foncier d'Algérie et de Tunisie.

CAPITAL SOCIAL : 118 millions de fr., divisé en 11.800 actions de 10.000 fr.

PARTS DE FONDATEUR : 10.000 s.v.n.

OBLIGATIONS : 60.000 de 10.000 fr. 6,50 %, amort. 1960-1974 suivant tableau d'amortissement, soit par rachats en Bourse à des prix inférieurs à 10.000 fr., taux minimum de remboursement. Coupon : 1^{er} mai.

90.000 de 10.000 fr. 5 1/4 % émises en 1955, am. en 30 ans à partir du 1^{er} juillet 1955 et remb. à 105 % T. ou R. de 1956 A 1985, sauf R.A. toute époque. Coupon : 1^{er} juillet

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE : Avant fin juin.

RÉPARTITION DES BÉNÉFICES : 5 % à la réserve légale, 5 % d'intérêt aux actions, 10 % du surplus au conseil, 50 % minimum aux parts. Sur le solde, l'assemblée pourra décider de prélever les sommes Jugées. nécessaires à la constitution d'un fonds de réserve supplémentaire ou d'un fonds d'amortissement.

LIQUIDATION : Après apurement du passif, remboursement du capital non amorti. Le surplus réparti en espèces, ou en titres entre les parts et les actions dans les conditions indiquées ci-dessus pour la répartition du solde des bénéfices, étant précisé que le pourcentage revenant aux parts dans le surplus sera celui du dernier exercice social sans pouvoir être inférieur à 50 %.

SERVICE FINANCIER : Banque de Paris et des Pays-Bas, Banque industrielle de l'Afrique du Nord.

COTATION : Parquet « Cote Desfossés », obligations 47.

Cours extrêmes des obligations en 1956 (30 sept.) : 10.430-9.900

Réalisations nouvelles dans le domaine de l'habitat musulman :

LA COMPAGNIE IMMOBILIÈRE ALGÉRIENNE

n° 48, 31 décembre 1955

www.alger-roi.net

mise sur site le 1-07-2005

.....
La direction générale a été confiée à un contrôleur financier de l'Algérie.

La C.I.A. qui travaille sur l'ensemble de l'Algérie a son Siège social à Alger : rue Clément-Ader Tél. 629-38 et 629-39, et des agences à Oran : 20, bd Vauchez - Tél. 310-28, à Constantine : 1, rue Rohault-de-Fleury - Tél. 54-09, ainsi qu'une sous-agence à Bône : 16, rue Marcel-Lucet - Tél. 28-68.

REALISATIONS

La société dispose d'un patrimoine foncier couvrant une superficie de plus de 170 hectares composé de vastes terrains dont elle a acquis la propriété dans la périphérie des grands centres urbains, notamment à Oran, Constantine, Maison-Carrée, Hussein-Dey, Bône, Mostaganem, Sidi-bel-Abbès, Ain-Témouchent...

Le montant des emprunts contractés pour la réalisation du programme en cours s'élève à 2.385.340.000 francs, soit :

a) emprunts à long terme 2.205.340.000 ;

b) emprunts bancaires à moyen terme 180.000.000 ;

La variété des types de logements construits par la C.I.A. s'avère suffisante pour répondre aux besoins en logements qui lui sont manifestés

1. Logements musulmans en cités horizontales :

Deux pièces, abri-cuisine, w. c., douche et patio, d'une superficie totale de 60 m².
Coût approximatif : 650.000 francs.

2. Logements musulmans améliorés en cités horizontales :

Même distribution mais avec superficie plus grande tant pour les pièces que pour le patio-jardin. Coût approximatif : 900.000 francs.

3. Logements économiques simplifiés en immeubles collectifs :

(logements de deux, trois ou quatre pièces).
Exemple d'un 3 pièces : 2 chambres de 9 m²
1 salle commune avec coin cuisine de 14 m²
1 loggia de 5 m² environ avec w.c., douche et bac à laver.
Coût approximatif : 950.000 francs.

4. Logements économiques (type courant) logements de deux, trois, quatre ou cinq pièces.

Exemple d'un 3 pièces :
2 chambres de 9 et 14 m²
1 salle de séjour de 14 m²
1 cuisine
1 salle d'eau.

Coût approximatif : 1.700.000 francs.

1.145 logements ont été construits, 3.291 logements sont en chantier et 2.577 logements sont en cours d'étude, soit un total supérieur à 7.000 logements, qui dans une proportion de 60 % sont destinés à la vente.

L'apport personnel exigé des futurs propriétaires est de 20 % du coût du logement. Il est versé en deux fois : 10 % lors de l'inscription, 10 % avant l'entrée dans les lieux ; le solde est réglé par mensualités.

Pour faciliter le deuxième versement, l'acquéreur peut obtenir un prêt soit de la Caisse d'Allocations Familiales remboursable en cinq ans, sans intérêt, soit, s'il s'agit d'un ancien combattant musulman, d'un prêt de 100.000 francs, à 1 % remboursable en dix ans, soit d'une avance administrative.

En ce qui concerne les logements économiques, les candidats à l'accession à la propriété peuvent solliciter l'application des dispositions de l'arrêté du 16 avril 1954 pour obtenir soit un prêt à la construction, soit des bonifications forfaitaires d'intérêt.

TOUR D'HORIZON sur quelques-unes des réalisations

- Oran

Première des réalisations de la C.I.A. dans le département d'Oran, la cité du Petit Lac est composée en majeure partie de logements de deux pièces ouvrant sur un large patio avec appentis, cuisine et w.c., le tout étant pourvu de l'eau et de l'électricité (cliché n° 1).

Il y a également quelques logements d'une pièce.

La distribution des logements dans la cité permet d'obtenir des appartements de 3 pièces pour familles nombreuses.

Les immeubles sont construits sur radiers et leurs caractéristiques sont les suivantes

- maçonnerie en béton banché, constituée sur hourdis ;
- dalle armée contenant un produit imperméable.

Le prix de vente des logements a pu être fixé à 400.000 francs pour une pièce et 630.000 francs pour deux pièces.

La réalisation de la cité a été poursuivie en trois étapes :

- 1^{re} étape : 300 logements (location) construits par la ville et gérés par la C.I.A.
- 2^e étape : 830 logements construits par la C.I.A.
- 3^e étape : 170 logements construits par la C.I.A.

Cet ensemble de logements sera complété par un groupe scolaire de 24 classes, des locaux commerciaux, garages, etc.

A signaler que dans quelques mois, la C.I.A. ouvrira un chantier au quartier Victor-Hugo pour la construction de :

- 106 logements économiques ;
- 144 logements économiques simplifiés ;
- 24 garages.

- Maison-Carrée

Sur un terrain de 6 hectares — situé à moins de 500 mètres de la gare — et cédé par l'Algérie, la C.I.A. a créé une cité d'urgence entourant une place commerciale — cliché n° 2 se composant de 581 logements horizontaux : 89 d'une pièce, 492 de deux pièces, et de 14 boutiques, 11 échoppes, 5 ateliers, un café maure.

Mis en chantier en septembre 1954, les travaux ont été achevés en juin 1955 et les logements livrés à leurs occupants — locataires ou propriétaires — en juillet 1955 (cliché n° 2).

Les constructions sont en maçonnerie en béton banché comme ceux du Petit Lac à Oran.

Les prix de vente sont de 400.000 francs pour un logement d'une pièce et de 600.000 francs pour un logement de deux pièces.

Quant au loyer mensuel des logements, il est de 4.000 francs pour deux pièces et de 2.500 francs pour une pièce.

- Orléansville

La participation de la C.I.A. à la reconstruction d'Orléansville s'est traduite par la réalisation de deux projets, l'un de 200 logements horizontaux, l'autre de 106 villas de deux, trois et quatre pièces du type *économique* destinés les uns et les autres à la vente.

- Kouba

La C.I.A. a acquis de la commune de Kouba, une parcelle de terrain de 9.634 m² complantée d'arbres, au quartier Nobleterre situé à proximité du centre de la ville et sur le versant Sud d'une colline qui fait face à la plaine de la Mitidja et de l'Atlas Tellien.

Elle y a édifié 11 bâtiments en 4 groupes de 4 étages sur rez-de-chaussée totalisant 123 logements économiques de deux, trois et quatre pièces et huit boutiques.

L'ossature des bâtiments est en béton armé avec remplissage en double cloison de briques.

- Bône, cité du Ruisseau d'Or

À l'entrée de la ville, près de la route de Philippeville, sur un terrain légèrement décliné de 8 ha 40, la C.I.A. a ouvert le Octobre 1955 un chantier de construction de logements horizontaux, économiques simplifiés, économiques, ainsi que des locaux commerciaux, administratifs, etc.

Une première tranche de 407 logements :

- 213 logements horizontaux de 1, 2, 3 pièces ;
- 138 logements économiques simplifiés de 3 pièces ;
- 56 logements économiques de 3 pièces

sera terminée en juillet 1956.

Ultérieurement, une étape de 360 logements sera mise à exécution :

- 330 logements horizontaux ;
- 30 logements économiques simplifiés

Les conditions dans lesquelles se déroulent les opérations de vente - il n'y a plus de logements horizontaux disponibles - permettent d'envisager une extension rapide de ce programme qui devra être complété par des édifices scolaires et des bâtiments commerciaux.

- Hussein-Dey

Sur le territoire de la commune d'Hussein-Dey, la C.I.A. entreprend la réalisation de deux projets l'un de 600 logements économiques à la Cité des Eucalyptus, l'autre, au quartier La Montagne.

- Cité les Eucalyptus

À la limite de la commune d'Hussein-Dey, face à la Cité musulmane de Maison-Carrée, sur un terrain de 8 hectares d'où l'on domine les vastes étendues de la Mitidja, la C.I.A. poursuit l'exécution d'un programme de 600 logements au lieu-dit Les Eucalyptus.

Une première tranche comprenant 109 logements économiques simplifiés 2n immeubles collectifs et

17 garages, est en voie d'achèvement.

Les logements d'ensemble 50 m², se composent uniformément de

— salle de séjour 15 m²

— 2 chambres 111,5 m² chacune

— 1 loggia avec w.c. - douche 6 m²

Le coût de construction de ces immeubles est de 600.000 francs, le prix de revient de 850.000 francs.

Les logements pour une large fraction sont à la vente avec un loyer attribution de 7.500 francs et les autres logements sont loués à raison de 5.500 francs par mois.

Les travaux de construction des tranches ultérieures de 500 logements (de 2 et 3 pièces) sont en cours, et peuvent être terminés avant le 31 décembre 1956.

- La montagne

Sur un terrain de 35 hectares situé sur les pentes des coteaux dominant la Mitidja, la C.I.A. édifie une cité de 2.500 logements où seront logés plus de 10.000 personnes.

Cette cité comprendra également des groupes scolaires dont l'un de 24 classes et 18 logements a été mis en chantier le 21 novembre 1955, des locaux commerciaux, etc.

Le programme comporte 250 logements de type *économique simplifié* dans des immeubles à étages et 2.250 logements horizontaux de 1 à 2 pièces de deux types différents.

Sa réalisation est prévue en 2 étapes échelonnées sur trois ans, la première comprenant la construction de 1.021 logements aux murs en agglomérés de béton de ponce fondés sur pieux, et 500 logements en béton banché.

CONCLUSION

Le problème de l'habitat musulman se pose avec une acuité toute particulière du fait que jusqu'à ces dernières années la majeure partie d'une population en constant accroissement (8.500.000 habitants au dernier recensement) n'a pas recherché à améliorer ses modes de vie traditionnels, se contentant d'humbles maisonnettes construites en toub, de gourbis, voire de flidj (habitation de demi-nomades), pour toute demeure.

Indifférente, d'autre part, à l'évolution qui s'est produite dans les idées en cette matière, et, découragée par les conditions d'existence dans l'intérieur du pays, une partie de la population rurale a afflué vers les centres urbains où elle a créé des îlots insalubres " bidonvilles ".

Pour pallier cet état de choses, une réglementation nouvelle et de caractère original a été créée. Des dispositions sont intervenues tant pour supprimer les bidonvilles que pour favoriser la construction de logements ruraux (douars) et urbains soit par l'intermédiaire des communes ou d'organismes substitués, soit par les futurs locataires eux-mêmes.

Mais, les résultats obtenus étant par trop insuffisants, il s'est révélé nécessaire de rechercher une solution plus générale permettant la construction en série de grands ensembles à édifier suivant des normes et des trames économiques.

L'idée de la création d'une société anonyme d'économie mixte s'est dès lors imposée aux Pouvoirs publics, et à l'expérience la constitution de la Compagnie Immobilière Algérienne s'est révélée efficace et opportune.

En raison de sa forme juridique, de son caractère, de ses moyens d'action, elle a réussi à mettre à la disposition des populations dans des délais particulièrement courts, une première série de logements en grande majorité horizontaux, répondant aux aspirations et aux besoins des locataires ou des acquéreurs qui les occupent.

Ces ensembles ont été complétés par la construction de groupes de logements économiques simplifiés, destinés à servir d'habitat de transition, et de logements économiques du type courant réservés à des populations aux ressources modiques certes, mais désireuses de disposer d'un logement doté de tout le confort moderne et d'un prix de revient d'un montant peu élevé.

Ainsi, à des maisons d'aspect chaotique doivent succéder peu à peu de vastes cités aux lignes ordonnées. dont les habitants n'auront plus l'impression de vivre en marge de la société et se familiariseront de plus en plus avec les modes de vie des sociétés modernes.

L'importance du programme mis en œuvre par la C.I.A. et la possibilité pour cette société de se développer en usant de certaines des nombreuses possibilités d'extension contenues dans les textes qui définissent son activité, constituent le gage de ses réussites futures.

Cependant, le rôle social et humanitaire qui lui est imparti demeure ingrat à certains égards — les exigences des occupants sont parfois déconcertantes — et, l'action de la Société qui prolonge utilement celle de l'Administration, ne deviendra féconde, qu'après de nombreuses expériences.

D'ores et déjà, néanmoins, la contribution de la C.I.A. à l'œuvre de rénovation entreprise dans ce pays est appréciable et riche de promesse.
