

Département d'Architecture



Projet de fin d'étude

Option :

Architecture ville et territoire

**La consommation du foncier et l'extension
urbaine en Algérie**

Cas d'étude : ville de Cheraga

Présenté par :

Melle NADRI Imene

Encadré par :

Mme Hadji

Année Universitaire : 2017/2018

Remerciement

J'adresse mes sincères remerciements:

A ma famille qui m'a soutenue durant mon cursus.

A ma promotrice Mme Hadji qui a bien voulu diriger Ce travail, merci pour votre disponibilité et vos orientations.

Ainsi que tout les enseignants du département d'architecture de Blida.

A tous ceux qui ont contribué de prêt ou de loin à l'élaboration de ce travail.

Merci infiniment.

Université SAAD Dahleb De Blida

Faculté des Science de l'Ingénieur

Dédicaces

Je dédie ce travail

A mes très chers parents qui ont été toujours là pour moi, mes mots sont trop petits pour exprimer toute la gratitude que mon cœur contient pour vous qui êtes si attentifs, patients, compréhensifs et aimables envers moi.

A mes chers frère et sœurs.

A toute ma famille.

A tous mes amis, mes collègues et mes camarades.

A tous ceux qui ont contribué de près ou de loin à l'élaboration de ce travail....Merci infiniment.

Imene

Sommaire

Chapitre 1 : Chapitre Introductif :

I-1- Introduction à la thématique générale du Master ArViTer.....	2
I-2- Problématique.....	5
I-3-Hypothèse.....	7
I-3-Objectif.....	7
I-3-Méthodologie de recherche.....	7
I-4-Structure de mémoire.....	8

Chapitre 2 : État de l'Art et de Connaissance.

I- Le foncier urbain	9
I-1-Historique du foncier en Algérie.....	9
I-1-1-La propriété foncière en Algérie précoloniale.....	9
I-1-2-La propriété foncière en Algérie durant la colonisation française	9
I-1-3-La propriété foncière en Algérie depuis l'indépendance	10
I-2-Acteurs principaux de la gestion et de la régulation foncière urbaine.....	12
I-3 -Les différents modes d'accès à la propriété et les procédures d'acquisition du sol	12
I-4- Le phénomène de la spéculation foncière.....	13
I-5-Modes et instruments d'intervention des collectivités locales.....	14
I-5-1-Historique des politiques urbaines en Algérie.....	14
I-6-Mode d'intervention et mesures adoptées par la loi	26
I-7-Destination et types du foncier urbain.....	30
I-8-Régime juridique du foncier urbain.....	30
I-8-Régime juridique du foncier urbain.....	30
II- Les implication des lois sur la gestion du foncier	36
III- Extension urbaine et étalement urbain.....	33
III-1-L'étalement urbain.....	33
III-2-L'extension urbaine.....	33
III-2-1-Définition.....	34
III-2-2-Les types de l'extension urbaine.....	34
III-2-3-Les contraintes de l'extension urbaine	35

III-2-4-Les facteurs de l'extension urbaine	35
---	----

Chapitre 3 : Le cas d'étude :

1-Présentation de la ville de Cheraga	43
2 -Evolution de la ville à travers l'histoire.....	42
3-Processus d'urbanisation de la ville de Cheraga	43
4-Occupation du sol.....	47
5-Consommation du foncier.....	54
6-Le POS 132 ex POS 156.....	48
7- La nature juridique des terrains.....	57
9-Potentialités Foncières.....	56
10-Relation entre la consommation du foncier.....	60
11-verification des cas	65
IX-Recommandation.....	66
Conclusion Général.	67

Les références bibliographiques

Chapitre I

I-1- Introduction à la thématique générale du Master ArViTer et au thème spécifique

La spécialité proposée à travers le master ARchitecture Ville et TERritoire permet aux étudiants d'obtenir une compétence double ; d'une part, d'appréhender le phénomène urbain complexe dans un système de structures permettant une conception cohérente d'actions à projeter sur l'espace urbain, d'autre part de respecter l'environnement territorial à la ville en insérant de projets architecturaux dans la logique structurelle et culturelle du territoire, comme projets intégrés dans leur contexte et comme solutions aux problématiques locales rencontrées et identifiées.

La production de l'environnement bâti connaît depuis les années 50 un boom sans précédent dans l'histoire de l'humanité.

Dans le courant du 20ème siècle, les typologies architecturales sont passées du stade évolutif dynamique « naturel » à une expression définitivement figée qui ne permet plus des mutations typologiques profondes mais seulement des variations stylistiques sur un même thème.

L'école typomorphologique a donné naissance au projet urbain face au dilemme de la crise urbaine.

Quant aux typologies urbaines, elles découlent en partie des nouvelles typologies architecturales, mais aussi d'un certain nombre de facteurs tels que les communications et la technologie.

L'architecture se trouve ainsi confrontée à une situation où la prise de décision en matière de typologie est souvent aléatoire, relevant de choix esthétiques souvent éclectiques, et procédant d'une subjectivité individualiste qui développe des opinions personnelles rattachées à des sentiments et émotions propres à la personne plutôt qu'à des observations de faits réels possédant une dynamique qui leur est propre, indépendamment de l'observateur.

Pour Muratori la production de la ville c'est la production d'une œuvre d'art collective par toute la société.

Pour Bill Hillier c'est l'espace configurationnel rattaché à une dynamique sociale.

La production typologique se base ainsi sur une réalité culturelle, donc d'un produit de société, au niveau d'une aire géographique donnée.

L'architecture et l'urbanisme sont donc des faits culturels à base constante et à diversités multiples dues aux spécificités territoriales et urbaines.

Le territoire dans lequel se produit l'environnement bâti possède une réalité culturelle en plus de sa réalité naturelle ; c'est de là que va naître la tendance typologique.

La ville dans laquelle se produit le projet architectural possède des constantes structurelles en termes de hiérarchies du viaire, de modularité, de nodalités et de pertinences ; le projet architectural sera confronté à la gestion de ces constantes urbaines qui vont à leur tour orienter le développement et la création d'une typologie architecturale adéquate dans une localisation urbaine donnée.

C'est seulement en respectant ces constantes structurelles et ces spécificités territoriales qu'un habitat durable peut être envisagé, à travers la reconnaissance de l'apprentissage ancestral des sociétés qui nous ont précédés, de leurs productions spontanées qui ont répondu à des besoins précis sans causer de dommages aux ressources naturelles et sans mettre en danger l'évolution des générations futures.

Ces enseignements sont contenus dans le patrimoine qui devient une source de connaissance et d'inspiration pour les créations architecturales futures.

Le corollaire direct du concept de patrimoine est évidemment celui d'histoire.

L'histoire devient ainsi la source des références indispensables à une production durable de l'environnement anthropique.

La reconnaissance de la valeur existentielle de l'homme au sein de la nature et la connaissance profonde de cette dernière afin de ne pas l'exploiter au delà de ses limites, est la condition qui permet à l'« habiter » de se réaliser, par opposition au « loger » d'aujourd'hui.

Retrouver la codification de la production du bâti à travers sa réalité territoriale, comme base structurelle, est un préalable à la re- connaissance des lois de la production de l'espace anthropique.

Les différents moments de l'anthropisation de l'espace : le territoire, l'agglomération et l'édifice, sont les trois niveaux d'échelle à travers lesquelles va s'exprimer toute l'action humaine sur son environnement.

La connaissance – reconnaissance de ces échelles et de leurs articulations permettra éventuellement de faire ressortir les modèles structurels pour la conception et le contrôle des extensions urbaines et des projections architecturales.

Dans le cadre de notre master, la reconnaissance de la structure territoriale génératrice d'habitat comme première matrice des implantations anthropiques, et de la structure urbaine comme naturellement issue de cette structure territoriale et elle-même matrice du tissu urbain, est une condition sine qua non d'une production durable de l'habitat humain.

Au sein du master ARVITER nous proposons d'effectuer une reconnaissance de ces relations entre territoires culturels, structures urbaines et production de typologies architecturales.

Nous proposons cet approfondissement des connaissances en typologie à partir d'une stance actuelle. Nous nous insérons ainsi dans une problématique contemporaine de la production de l'environnement bâti.

L'enseignement des typologies et la pratique de relevés et d'analyse constitue l'aspect cumulatif des connaissances du réel, qui est finalisé par un projet architectural dont les références typologiques sont définies et rattachées à l'aire culturelle, au territoire et à l'époque, dans un esprit de durabilité, associant continuité et innovation.

La recherche cumulative in situ permet de produire des registres de répertoires typologiques.

Ainsi, et grâce à une accumulation de connaissances typologiques et stylistiques relatives à des aires culturelles données, et à une réalité territoriale et urbaine donnée, et dans la perspective d'insertion dans une réalité socio-économique contemporaine, le projet final pourra s'exprimer par rapport à un système de références typomorphologiques propres à son aire culturelle, et concrétisera ainsi une attitude créatrice de formes architecturales en relation avec la réalité culturelle du territoire et les besoins actuels de la population.

Dr. BOUGHERIRA Quenza

I-2- Problématique :

« La ville algérienne a connu depuis l'indépendance de profondes transformations. La multiplication et la diversification des besoins et les progrès enregistrés sur le plan des niveaux de vie ont contribué fortement à un étalement parfois démesuré de l'espace urbain. La ville fait face actuellement à un avenir problématique lié à une croissance urbaine incontrôlée et déséquilibrée, des infrastructures et des réseaux saturés et insuffisants, des problèmes de pollutions et de manques d'espaces de loisirs et de détente. La ville algérienne d'aujourd'hui, produit des mutations sociales, interpelle tant sur le plan morphologique qu'organisationnel. Penser la ville ainsi que la société est devenue une exigence »¹.

Les villes algériennes se trouvent aujourd'hui confrontées à de nombreux problèmes de fonctionnement (défaillance des services publics, détérioration du cadre de vie, manque d'équipement publics....) en l'absence de vision prospective, l'expansion urbaine très rapide et non planifiée qui n'est pas accompagnée des équipements et des aménagements nécessaires pour assurer aux habitants un cadre de vie décent, a entraîné la consommation non rationnelle du portefeuille foncier et a permis aux agglomérations de s'étaler démesurément ce qui rend leur gestion très difficile.

Le foncier constitue l'un des éléments fondamentaux dans l'organisation et l'aménagement des espaces, « *une ressource rare et non renouvelable* »², il est l'objet de diverses atteintes et menaces nécessitant une exploitation judicieuse de ce capital - dans les différents secteurs (agricole, urbanistique, industriel, et touristique) - considéré souvent comme un facteur bloquant par sa non disponibilité ainsi que par les conditions de sa gestion.

En effet, toute politique d'aménagement urbain doit prendre en compte la composante foncière. La question de la mobilisation du foncier urbain détermine largement les politiques urbaines et leurs efficacités à maîtriser la production du sol urbanisable, à organiser la formation et la transformation de l'espace bâti dans le cadre d'une gestion économe du sol.

1 . Djamel Chabane. La ville algérienne : rupture entre un imaginaire passé et un réel présent. Penser la ville – approches comparatives, Oct 2008, Khenchela, Algérie. pp.337, 2009.

² Le foncier urbain entre opportunité et maîtrise. Cas de Sétif (Algérie). Khaled Chorfi, Kamel Younesi.

Or, La situation du foncier en Algérie est caractérisée, dans de nombreux cas, par une nature juridique mal définie, pour de nombreuses terres, l'existence de transactions occultes, des plans cadastraux non mis à jour, et des textes législatifs non appliqués, ce qui constitue un obstacle freinant le développement et menaçant la cohérence des villes par la formation des poches, des friches et des fractures urbaines.

La croissance non maîtrisée et non planifiée de nos villes, « *la situation de crise multiforme qu'a connu Alger, l'exiguïté de l'espace central, la défaillance et la mauvaise application des plans d'aménagement, le gel des transactions foncières après l'indépendance et la libéralisation du foncier depuis 1990 sont des facteurs parmi d'autres à l'origine de la crise du foncier dans la capitale Alger* »³

L'absence d'une stratégie clairement adoptée, la politique d'urgence ainsi que le décalage entre les instruments d'urbanisme et le développement des villes rendent la situation du foncier en Algérie complexe et problématique, ce qui interpelle toute la société et particulièrement les pouvoirs publics sur les dispositifs à mettre en place et les mesures à prendre pour une gestion rigoureuse et stricte des terres conformément à leurs vocations.

Le foncier urbain évolue dans un désordre total et subit une dilapidation au détriment de l'intérêt de l'état, « *L'étalement de la ville d'Alger a induit une transition vers une nouvelle organisation spatiale qui définit diverses formes de concentrations multipolaires dans les petites villes des deuxième et troisième couronnes périphériques telles que Ben Aknoun, Chéraga et Mohamadia* »⁴.

La maîtrise du foncier doit permettre de gérer les différentes vocations des terres, d'éviter des conflits d'intérêts, d'usage, de propriétés nuisibles au développement harmonieux du territoire et à la qualité du cadre de vie des habitants.

Cheraga est une ville située dans la banlieue ouest de la wilaya d'Alger elle est le produit d'un processus de stratification, elle se compose d'un centre ville-noyau colonial, Cheraga se trouve aujourd'hui confrontée à de multiples défis dont le principal est la croissance urbaine qui se traduit par des extensions démesurées de l'agglomération s'étalant dans toutes les directions et se traduit sur

³ .le foncier vecteur de l'étalement urbain algérois -atika benazzouz-belhai école polytechnique d'architecture et d'urbanisme (EPAU).

⁴ le foncier vecteur de l'étalement urbain algérois -atika benazzouz-belhai école polytechnique d'architecture et d'urbanisme (EPAU).

le terrain par des lotissements anarchiques en rupture avec le centre ville (noyaux existant-colonial et historique- et le nouveau).

Comment rationaliser l'utilisation du sol et contrôler l'extension urbaine de la ville de Cheraga ?

I-3-Hypothèse :

A travers quelques connaissances acquises et en se basant d'un côté sur l'expérience professionnelle vécue, et de l'autre sur les questions de recherche posées précédemment on peut dire que différents facteurs interviennent et font obstacles devant la gestion et la maîtrise de la consommation du foncier et l'extension urbaine en Algérie. Notre travail est basé sur une méthodologie de lecture de la ville qui va nous permettre de comprendre les différents facteurs et intervenant, qui ont conduit au développement de la ville de Cheraga. Nous énonçons l'hypothèse suivante : **Il semble que l'extension urbaine de la ville de Cheraga, doit être contrôlée par l'application des textes législatifs liés au foncier et le respect des instruments d'aménagement et d'urbanisme.**

I-4-Objectifs :

- Organiser et gérer l'extension urbaine.
- Définir les obstacles qui entravent la mobilisation du foncier et la concrétisation et l'application des études des instruments d'urbanisme notamment les plans d'occupation des sols (POS).
- La relation entre l'extension urbaine et la consommation du foncier.

I-5-Méthodologie de recherche :

Pour une bonne maîtrise du sujet, ce travail sera élaboré suivant trois étapes :

1^{ère} étape : Cerner le sujet

Il s'agit de le définir en constituant une base documentaire relative aux concepts traités (définition du thème de recherche).

2^{ème} étape : Lecture et analyse de la ville de Cheraga.

Cette étape sera consacrée à l'analyse de la ville de Cheraga afin de relever les éléments de la problématique générale et pouvoir délimiter notre zone d'intervention.

3^e étape :

Lecture des résultats et réflexion sur les éventuelles recommandations.

Structure du Mémoire :

Ce mémoire est structuré comme suit :

Le chapitre 01 : Introductif.

Dans lequel nous exposons notre problématique et les éléments qui la composent à savoir : L'hypothèse de recherche, les objectifs, la démarche à suivre.....etc.

Le chapitre 02 : Intitulé état de l'art.

Il comprend l'état des connaissances et la récolte des données sur la question qui est « le foncier urbain et l'extension urbaine »

Il est consacré aux différentes définitions, concept, historique, impact et facteurs liés au foncier ainsi qu'à l'extension urbaine.

Le chapitre 03 : Intitulé Cas d'étude.

Ce chapitre présente en premier lieu la partie analytique de l'étude, elle comprend toute les données en relation avec la ville de cheraga, et le thème abordé dans les deux chapitres précédents : présentation de la ville, processus d'urbanisation, relation entre la consommation du foncier et l'extension urbaine.

En second lieu il est consacré à l'interprétation et la discussion des résultats obtenus de cette recherche et enfin la réflexion sur les éventuelles recommandations.

Chapitre II

I- le foncier urbain :

I-1 Définition :

« Le foncier un élément rare, cher et non renouvelable, ou on peut dire que c'est l'un des grands piliers fondateur de toute stratégie d'habitat, c'est pour ça qu'il nécessite une remise en ordre profonde de sa gestion, de son utilisation et de son organisation pour bien l'économiser »¹

Avec l'urbanisation, le sol a pris de plus en plus de valeur financière et économique.

Ce constat implique la mise en place de système de gestion pour optimiser son utilisation. Pour cela, différentes méthodes ont été adoptées, selon la culture, la politique et les techniques qui évoluent avec le temps, souvent influencées par la conviction ou l'idéologie des personnes au pouvoir.

« Les différents systèmes fonciers adoptés pendant les époques précédentes ont entravé le développement de la ville. De même, les systèmes institutionnels et organisationnels en matière d'administration et de gestion foncière étaient un obstacle au développement depuis la création de la ville »².

Malgré le fait de l'explosion démographique importante et de l'urbanisation rapide, il semble difficile aujourd'hui d'accueillir et installer les populations et d'approvisionner les infrastructures et les équipements nécessaires poursuivant cette évolution. Les difficultés sont multiples : problème de planification, de cadastre, des lois et des règles inefficaces ou inapplicables mal conçus...etc. Il est donc difficile à la fois de contrôler cette urbanisation galopante et de satisfaire les besoins de la population croissante dans l'espace et dans le temps. Les problèmes persistent même encore.

« Il est défini comme l'ensemble constitué non seulement par la terre, mais aussi par les ressources qui lui sont directement attachées et l'ensemble des relations entre individus, groupes d'individus pour l'appropriation et l'utilisation de ces ressources »³

Il est désigné par une référence cadastrale, des limites, une surface, une situation, une origine de propriété, le tout transcrit sur un titre de propriété authentique (enregistré et publié) par conséquent il peut faire l'objet de la rente et de la spéculation.

« Le foncier en tant qu'élément physique, il est indispensable à toute construction ou localisation d'activité »⁴

¹ 1^{er} colloque international-25-26-27 octobre 2010/le foncier urbain/enjeux et horizons-Université el hadj Lakhdar Batna.

² Le foncier urbain entre opportunité et maîtrise. Cas de Sétif (Algérie)/Khaled Chorfi, Kamel Younesi

³ https://www.memoireonline.com/07/09/2394/m_Problematique-de-la-gestion-fonciere-dans-les-centres-urbains-secondaires-du-Be0.html

⁴ Maouia Saidouni, éléments d'introduction à l'urbanisme, édition Casbah 2001.

I-2-Historique de la propriété foncière en Algérie :

L'évolution de la propriété foncière en Algérie peut se résumer en deux périodes :

I-2-1 La propriété foncière en Algérie précoloniale :

Avant 1830, sous la protection ottomane, l'Algérie était un pays à caractère rural, dont la terre était la seule source de richesse. Cinq systèmes d'appropriation des terres ont caractérisé cette période notamment :

I-2-1-1 Terres Melk :

Les terres Melk sont définies comme un « Régime naturel des populations autochtones qui donnent au titulaires du bien le droit de jouissance et de disposer de manière absolue malgré l'indivision, les copropriétaires conservent le droit de disposer de leur part indivise et peuvent demander le partage »⁵

Elle était minoritaire et se trouvait particulièrement à l'intérieur et autour des villes, ainsi que dans les espaces sédentaires.

I-2-1-2 Terres Arch :

Ce sont des terres collectives et inaliénables, appartenant à une tribu ou à un village. Elles formaient l'essentiel du patrimoine foncier, jouant un rôle important comme base de sécurité collective.

« C'est le régime foncier imposé par le conquérant turc. Les terres sont réputées appartenir au souverain qui abandonne la jouissance aux tribus sur les superficies mises en valeur »⁶

I-2-1-3 Terres Habous :

Propriété Wakf ou Habous: public dit Khairi ou privé appelé Ahli. Il est à caractère religieux, destiné aux fins cultuelles et culturelles soumises aux doctrines malikite ou hanbalite ou autres, bien qu'il soit frappé d'un gel de transaction, il a joué un rôle considérable dans la vie économique et sociale de la communauté. De part sa nature, le waqf est exclu du marché foncier.

« C'est un acte juridique assez complexe, tenant à la donation entre vifs, de legs en se distinguant par son but pieux, mosquée, zaouia, etc. Le bien houbous est inaliénable, imprescriptible et le dévolutaire n'en a que la jouissance »⁷.

I-2-1-4 Terres Beylik :

« A caractère étatique confié au bey et /ou alliés du pouvoir. Le beylik (état) possédait de vastes espaces cultivés par les khammès (moyennant un 1/5 du revenu de la récolte), comprenant le domaine de l'état et le domaine privé du bey »⁸

⁵ (Alloum Mohend Tahar, le régime foncier en Algérie, impressions moderne 2005. p17/18/19).

⁶ Maouia Saidouni, éléments d'introduction à l'urbanisme, édition Casbah 2001.

⁷ Maouia Saidouni, éléments d'introduction à l'urbanisme, édition Casbah 2001.

⁸ Maouia Saidouni, éléments d'introduction à l'urbanisme, édition Casbah 2001.

1-2-1-5 Terres Makhzen (Azel):

« Sont concédées par le DEY ou BEY à des colonies militaires qui en avaient en la jouissance, moyennant la prestation, d'un service militaire »⁹.

I-2-2 La propriété foncière en Algérie durant la colonisation française 1830-1962 :

La colonisation de peuplement qu'a subi l'Algérie, basée sur l'implantation de la communauté européenne a nécessité un besoin considérable d'assiettes foncières au détriment des terrains de la population locale. Les colons ont exproprié les biens fonciers et immobiliers qui appartenaient aux autorités ottomanes. - expropriation des biens ottomans (ordonnance 1844-1845). En premier c'était Les deux ordonnances de 1844 et 1846. Ensuite y'a eu d'autres lois dont les objectifs étaient axés sur :

- ✓ Tous les biens jugés sans maître sont déclarés domaine de l'état entre autre les biens HOUBOUS
- ✓ La loi WARNIER en 1873 avait permis aux colons l'acquisition des titres de propriété.
- ✓ La loi de 1926 était l'abolition du droit de la CHOUFEE et l'introduction à sa place d'un droit de préemption au profit de l'état colonial.
- ✓ Propriété privée contre le régime Arch (loi Senatus Consult 1863).
- ✓ Délivrance des actes de propriété individuels ce qui constitue les prémices du marché foncier libéral (la loi de 1873).
- ✓ Introduction du droit de préemption au profit de l'Etat par la loi de 1926.
- ✓ Reforme agraire pour atténuer la pression de la guerre de libération (la loi de 1956).

La politique déclarée, était une francisation dépayssante basée sur l'expropriation des propriétés Beylik et Melk, la confiscation des biens Habous et Arch, et émiettement d'une société à l'origine rurale. L'algérien a été dépossédé de sa terre. Les colons ont accaparé les terres les plus riches et les plus fertiles. Ce transfert de propriété massif se fit par tous les outils légaux ou illégaux. La politique de cantonnement qui consistait au resserrement des tribus. Les algériens, victimes de cette politique, devenaient possesseurs de simples droits d'usage ARCH de terres qui étaient cédées aux domaines pour être en réalité redistribuées aux premières vagues de colons.

I-2-3. La propriété foncière en Algérie depuis l'indépendance :

L'évolution de la propriété foncière en Algérie a connu depuis l'indépendance des changements importants où la propriété foncière était liée à l'évolution politique du pays, nous pouvons distinguer deux périodes :

I-2-3-1 Propriété foncière avant les années 1980 :

Durant cette période le départ massif des colons abandonnant de grands domaines et exploitations agricoles a provoqué leurs occupations par les petits paysans et ce que l'on appelait alors les « Khemas ».

⁹ Maouia Saidouni, éléments d'introduction à l'urbanisme, édition Casbah 2001.

Cette période a vu la promulgation de plusieurs ordonnances notamment :

- L'ordonnance 62/20 du 24 août 1962 relative à la protection et la gestion des biens vacants. Ainsi que -le décret de mars 1963 concernant les biens vacants.
- L'ordonnance 62.02 du 22/10/1962 relative à la Nationalisation des terres de la colonisation a permis la mainmise sur le foncier.
- L'apparition de l'ordonnance 66/182 du 06 mai 1966 et la propriété des biens déclarés initialement vacants, l'état en devient le seul propriétaire.
- La main a été mise sur tout le foncier mobilisable pour rattraper le retard senti en matière de développement, selon les différentes formes entre autre la dévolution des biens vacants à l'Etat (ordonnance n° 66/102 du 06-05-1966). Ainsi Cette période s'est distinguée par la réponse de l'état aux demandes pressantes et multiples d'une population laissée pendant une longue période.
- L'ordonnance 71-73 du 05 novembre 1971 a institué la révolution agraire dont le principe était « *la terre à celui qui la travaille* ».
- L'ordonnance 74-26 du 20 février 1974, venue plus tard a permis la constitution des réserves foncières communales destinées à servir d'assiettes aux investissements de toute nature de l'état, des collectivités publiques et des collectivités locales.

I-2-3-2-Propriété foncière en Algérie de 1980 à nos jours :

Comme cité précédemment l'évolution de la propriété foncière en Algérie est tributaire de l'évolution de la politique du pays :

- Pour les terres à vocation agricole, la loi 83-18 du 13 août 1983, portant accession à la propriété foncière agricole et la loi 87-19 du 8 décembre 1987 déterminant les modes d'exploitation des terres agricoles du domaine national et fixant les droits et obligations des producteurs.
- Pour les biens immobiliers bâtis, la loi 81-01 du 7 février 1981, portant cession des biens immobiliers à usage d'habitation, professionnel, commercial ou artisanal appartenant aux offices de promotion et gestion immobilière de l'Etat.

➤ La loi 90-25 du 18 novembre 1990 relative à l'orientation foncière (voir Annexe I) :

La Loi du 18 Novembre 1990 qui porte sur l'orientation foncière revêt une importance capitale en matière de législation foncière et des formes de gestion et de production de l'espace, un véritable tournant dans le domaine foncier en Algérie elle a fixé la nouvelle consistance technique et régime juridique du patrimoine foncier ainsi que les instruments d'intervention de l'état des collectivités locales et des organismes publics.

Elle comprend 89 articles répartis en 3 titres, à savoir: Patrimoine foncier, indiquant la consistance technique de ce patrimoine (domaine public naturel, terres agricoles, terres

pastorales, terres forestières, terres alfatières, terres sahariennes, terres urbanisées et urbanisables, périmètres et sites protégés) et son régime juridique (biens domaniaux, biens malks ou de propriété privée, bien wakfs) ; Modes et instruments d'intervention de l'Etat et des collectivités locales, relativement aux terres agricoles (exploitations des sols non utilisés, mises en valeur nouvelles) et aux sols urbanisés et urbanisables (emploi d'instruments d'aménagement et d'urbanisme pour une occupation rationnelle et intensive des sols), dispositions finales.

I-3-Acteurs principaux de la gestion et de la régulation du foncier urbain:

I-3-1- Les acteurs administratifs :

Se sont les organismes qui ont un caractère purement administratif qui jouent le rôle de gestionnaire et régulateur, ils n'ont aucun profit à tirer des transactions immobilières, ils jouent un rôle social lors de l'acquisition et de la cession des biens immobiliers, ils ont aussi pour mission de localiser les programmes et les équipements publics de développement. Tels que : la wilaya, la commune, les domaines, la conservation foncière, le cadastre, la direction de l'urbanisme de l'Architecture et de la construction....ect.

I-3-2- Les Opérateurs économique :

Qui ont le statut d'une SPA, EPIC, SARL EURL SNC publique, privé, ou autre comme : Les agences foncières, l'AADL, Ex : CADAT, la CNEP IMMO, les lotisseurs les promoteurs ou bien des coopératives immobilières, le citoyen.....etc, qui ont tous la mission d'acquérir, de viabiliser et de vendre les terrains pour tirer bénéfices tout en se soumettant au régime d'imposition et de fiscalité.

I-4-Les différents modes d'accès à la propriété et les procédures d'acquisition du sol :

I-4-1-L'accès à la propriété par la succession :

La succession est considérée comme la transmission de patrimoine, la détermination des héritiers et leurs parts héréditaires et la dévolution des biens successoraux sont régies par les règles du code de la famille (DROIT MUSULMAN).

I-4-2-L'accès à la propriété par l'affectation :

Elle correspond généralement à une mission d'intérêt général d'un bien immobilier ou mobilier appartenant à une personne publique.

I-4-3- Les biens WAKFS (HABOUS) privés :

Ce sont les descendants du constituant du bien WAKF privé qui héritent et bénéficient de l'exploitation de ces biens jusqu'à extinction de la lignée. Ces biens sont alors transférés dans les biens WAKFS publics.

I-4-4-L'accès à la propriété foncière agricole (APFA) :

L'état reconnaît un droit à la propriété à tout citoyen qui met en valeur une terre par ses propres moyens (zones steppiques, zones sahariennes).

I-4-5- La dévolution :

L'article 773 du code civil stipule que tous les biens vacants et sans maître et ceux des personnes qui décèdent sans laisser d'héritiers, ou dont les successions sont abandonnées, appartiennent à l'état, à cet effet et en vertu du droit de souveraineté, sont dévolus à l'Etat les biens meubles et immeubles (vacants et sans maître, biens confisqués, richesses du sol et du sous-sol, successions en déshérence)

I-4-6-Acte administratif:

C'est acquérir un terrain appartenant au bien privé de l'état, on peut citer les actes de cession et de concession

I-4-7- L'expropriation pour cause d'utilité publique:

C'est l'une des procédures d'acquisition réservée à la collectivité locale afin de réaliser des projets d'intérêt général « une procédure qui permet à la collectivité de retirer des parcelles au marché foncier, même si leurs propriétaires n'ont pas exprimé une volonté de vente, et ce pour réaliser des projets d'intérêt général et d'utilité publique. A ce titre, l'expropriation peut être considérée comme une vente forcée »¹⁰. Elle est régie par la loi 91-11 du 27 avril 1991 fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

I-4-8- La préemption:

« Une procédure qui donne la priorité à la collectivité de se porter acquéreur d'un bien foncier et immobilier dont la vente est projetée par son propriétaire, et ce en vue d'une action urbanistique d'intérêt général et d'utilité publique »¹¹.

I-5- Le phénomène de la spéculation foncière :

« Les spéculations foncière et immobilière sont des actions qui consistent à investir dans un bien foncier (fonds de terre) ou immobilier (logement) et à en tirer par sa revente, à plus ou moins long terme, une plus-value financière.

La spéculation foncière et immobilière vise aussi à protéger une valeur patrimoniale, culturelle ou écologique, en achetant du foncier pour le protéger ou y imposer certaines servitudes »¹².

¹⁰ Maouia Saidouni, éléments d'introduction à l'urbanisme, édition Casbah 2001.

¹¹ Maouia Saidouni, éléments d'introduction à l'urbanisme, édition Casbah 2001.

¹² https://jalonedit.unice.fr/enjeux-cote-azur/cours/partie_2

La spéculation est un phénomène qui se développe dès qu'il y a saturation, puis étalement de la ville, qui cherche à conquérir d'autres territoires pour répondre aux exigences du développement. Elle est due aussi à la dynamique économique. C'est une action qui se propage dans le temps, indépendamment de l'aspect statique de l'espace urbanisé qui se transforme continuellement. Dans l'absence totale de l'état et des pouvoirs publics de jouer leur rôle, le foncier urbain évolue dans un désordre total et subit une dilapidation au détriment de l'intérêt de l'état faisant ainsi profiter une poignée de spéculateurs ayant profité de l'opacité lors de la décennie passée engendrée par la confusion des anciennes nouvelles lois et l'incapacité des communes d'honorer les doléances imposées par les récentes législations surtout en ce qui concerne les réserves foncières pour des raisons matérielles et opérationnelles.

I-6-Modes et instruments d'intervention des collectivités locales :

I-6-1- Politique urbaines en Algérie:

I-6-1-1-Historique des politiques urbaines en Algérie :

- Politiques urbaines avant 1830 :

Cette période a connu la succession de plusieurs civilisations :

Les villes phéniciennes : « Les fameux comptoirs, qui jouèrent un rôle socio-économique important dans le commerce et dans les échanges pendant l'Antiquité et au-delà furent fondés par les phéniciens. La côte algérienne d'est en ouest abritait ces comptoirs qui sont devenus : Annaba, Skikda, Collo, Jijel, Bejaïa, Dellys, Alger, Tipaza, Cherchell, Tènes, Ghazaouet et qui seront plus tard les assises des villes puniques, numides et romaines »¹³.

Les villes romaines : L'empire romain a fondé des villes dont leur empreinte existe jusqu'à ce jour. L'urbanisation constituera la base de l'empire romain ; vu la situation stratégique et les potentialités de l'Algérie, même si l'implantation s'est faite au temps des phéniciens et des Royaumes numides. La ville romaine se caractérise au-delà des rites de fondation et de dédicace, par le tracé d'un périmètre. La ville est d'abord une limite entre le monde civilisé et les barbares (tout étranger à la civilisation romaine), l'espace ainsi délimité s'ordonne à partir de deux axes orientés le plus souvent Nord-Sud (cardo) et Est-Ouest (decumanus) dont le croisement aboutit généralement au forum¹⁴.

Les villes arabo-musulmanes : En l'an 681, avec l'arrivée des musulmans, l'Algérie entre dans l'histoire de l'Islam, la civilisation arabo-musulmane, était une civilisation urbaine ; dont les activités de commerce et d'artisanat en témoignent¹⁵. Les vieilles villes algériennes, notamment les casbahs et les ksour qui remontent au huitième et neuvième siècle après Jésus-Christ, ont connu l'application des normes et des règles de planification et de construction de la société arabo-musulmane qui se sont développées pour devenir des grandes villes et qui

¹³ CHOAY.F, L'urbanisme utopies et réalités, édition du Seuil, Paris, 1965.

¹⁴ SAIDOUNI.M, Éléments d'introduction à l'urbanisme, Édition Casbah, Alger, 2001.

¹⁵ COTE MARC, L'Algérie ou l'espace retourné, Édition Média plus, Constantine, 1993.

vont laisser leurs empreintes à travers l'histoire. Entre autres nous y trouvons de grandes villes très bien conservées notamment : la ville de Tihret (Tiaret), Kalaa Beni Hamad

Les villes Algériennes durant la période Ottomane :

Les musulmans venus de l'andalouse vers la fin du 15ème siècle ont participé dans les activités urbaines ainsi que dans l'évolution du cadre urbain des villes algériennes et surtout les villes côtières ce qui leur donna une dynamique culturelle, économique et politique. Entre autres nous y trouvons de grandes villes très bien conservées notamment la ville de Tlemcen à l'ouest et la ville de Constantine à l'est avec un nombre d'habitants qui n'est pas inférieur à 50000 habitants pour chacune. À cela s'ajoute d'autres villes qui avaient des rôles importants dans le domaine administratif et militaire notamment la ville d'Alger, Blida, Médéa, Bejaia, Oran, Mascara

- Les politiques urbaines pendant la colonisation française (1830-1962) :

La période : 1830 -1919 : La politique de développement urbain durant cette période a été caractérisée par l'application du plan d'alignement et de réserves qui furent l'outil principal régissant le développement des villes avant 1919. Il avait comme objectif : - Fixer les alignements et les largeurs des rues nouvelles à ouvrir et des espaces publics. - Les réserves foncières pour l'affectation des édifices publics. - La délimitation des servitudes militaires. - La création des différents lotissements¹⁶.

La période : 1919-1948 : La réflexion sur la politique urbaine n'apparaît qu'après la promulgation de la loi dite CORNUDET qui a été appliquée après la Première guerre mondiale entre 1919- 1924 en mettant en place une planification urbaine en France et sa colonisation entre autres l'Algérie suite au décret du 05 janvier 1922 en concevant le développement des Agglomérations dans une perspective générale, organisée et cohérente. C'est dans ce contexte que des laboratoires spécialisés ont été réalisés en Algérie. À cette fin, et dont il a été imposé aux communes de plus de 10.000 habitants l'obligation d'élaborer un « Plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement » dont l'importance réside dans son côté prévisionnel dont les principaux apports ont été la généralisation des permis de construire, la soumission des opérations de lotissement à un régime d'autorisation et de réglementation particulier et l'institution des projets d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes. Ces plans avaient comme préoccupations : - le contrôle des voiries et les permis de construire- les servitudes - Les places, les jardins et les réserves boisées les emplacements réservés aux services publics - Fixe la nature et les conditions d'implantation des constructions de chaque zone¹⁷

La période : 1948 -1962 : Après la deuxième guerre mondiale, le plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement des villes a été annulé. Ainsi en 1948 et après un recensement des problèmes d'urbanisme basé sur la méthode des ratios et la grille d'équipements l'agence de planification a créé le plan d'urbanisme de la capitale « Alger » Parallèlement, en France, et afin de répondre aux exigences de la reconstruction et de la

¹⁶ SAIDOUNI.M, Élément d'introduction à l'urbanisme, Edition Casbah, Alger, 2001.

¹⁷ RAHMANI.C, La croissance urbaine en Algérie, OPU,Alger, 1982.

modernisation urbaine vue la croissance démographique et économique, de nouveaux instruments réglementaires sont institués vers la fin des années 50 ; l'Algérie a connu en 1958 le lancement du plan de Constantine qui visait l'amélioration du côté social et économique. Durant cette période, on a assisté à la promulgation de plusieurs instruments de planification qui ont marqué la fin de la présence coloniale en Algérie et ont continué à avoir une influence importante sur les instruments d'urbanisme après l'indépendance. Parmi ces instruments on trouve :

- **Le plan d'urbanisme directeur(PUD)** : Le plan d'urbanisme directeur basé essentiellement sur les statistiques démographiques et ayant une durée de vingt ans présentant un programme général sans détail afin d'assurer l'équilibre et de la structure économique. Il s'intéressait aussi aux surfaces affectées aux activités économiques ainsi que la structure spatiale et le zonage.
- **Les plans de détail** : Ces plans sont élaborés à l'échelle des communes et dont le rôle principal est l'organisation des secteurs urbanisés et urbanisable en plus de la localisation des équipements sur la base des orientations du plan d'urbanisme directeur PUD. Les plans d'urbanisme et de restructuration : Ces plans concernaient les centres ville et la rénovation des quartiers défectueux.
- **Le plan de modernisation et d'équipement (PME)** : Le programme d'équipement urbain et le plan de modernisation et d'équipement sont des budgets pour le financement des programmes d'équipements et de développement économique.
- **Les programmes d'urbanisme et les zones à urbaniser par priorité (Z.U.P)** : Ces programmes sont spécifiquement pour la banlieue et les zones périphériques d'extension. Le complément indispensable de la Z.U.P est la grille d'équipement dont la première fut élaborée en 1959 par DU PONT conseiller technique du ministre de la construction, qui établit des normes pour la programmation des équipements, en fonction d'une hiérarchie allant de l'unité de voisinage(800 à 1200 logements) au grand ensemble (10000 logements), en passant par le quartier (2500 à 4000 logements)¹⁸.
- Politique urbaine après l'indépendance :

« Après l'indépendance en 1962, l'Algérie a connu un exode massif des villes intérieures du pays, des zones montagneuses et des hauts plateaux vers le nord. Pour faire face à ce déséquilibre régional et dans le cadre de la politique de l'équilibre régional et en se basant sur la planification économique et la politique de l'industrialisation ; on a procédé en urgence aux opérations de l'équilibre à travers le lancement des programmes urbains pour les zones les plus défavorisées. Ce qui permettra aux villes de l'intérieur de connaître des rythmes de croissance relativement plus soutenus qu'à leur situation antérieure et cela par la promotion administrative de nombre d'entre elles et les options dites hauts plateaux, de décentralisation qui ont conduit par la suite au développement fulgurant d'anciens centres administratifs coloniaux (comme Batna, Sétif, Médéa, ...etc.) Aussi, on peut constater que la question urbaine ne faisait pas la une des préoccupations des pouvoirs publics, même si ils éprouvent

¹⁸ SAIDOUNI.M, Élément d'introduction à l'urbanisme, Edition. Casbah, Alger, 2001.

parfois le désir d'organiser la croissance urbaine en instituant un comité interministériel, appelé : comité permanent d'études et d'organisation de l'agglomération d'Alger (COMEDOR) qui impulsa une première étude d'aménagement néanmoins, ces activités furent gelées et par la suite sera dissout »¹⁹.

La période 1962-1966 :

La préoccupation majeure des pouvoirs publics était focalisée sur la recherche de solutions urgentes aux affaires politiques, sociales et économiques par l'application de loi de l'urbanisme hérité de la période coloniale (loi de 1958 que la France a essayé de l'appliquer en Algérie en 1960); en veillant sur son application jusqu'au 31 décembre 1962 date de promulgation d'une loi portant reconduction de la législation française; tout en insistant sur la conformité de ces textes avec la situation nationale suite à la promulgation le 24 août 1962 de loi du portance protection et gestion des biens vacants inoccupés après le départ massif des colons. Cette situation en matière d'application de la législation française qui se poursuivra jusqu'à l'année 1973, sera caractérisée par le gel des transactions foncière, entraînant ainsi une urbanisation modérée et une stagnation de la construction privée, et a abouti à la concentration sur le secteur agricole de l'état notamment les terres fertiles qui se trouvent au nord algérien.

La période 1967-1977 :

Le rééquilibrage régional et la planification socioéconomique : Jusqu'au mois de juin 1975, date limitant la validité des textes d'origine coloniale, l'état ne prenait pas le secteur de l'habitat en priorité et le jugeait non productif et consommateur de ressources financières, de par l'impossibilité de fournir à assez brève échéance des logements acceptables à tous les ménages, car une telle initiative épuiserait les ressources nationales. Cette période a été caractérisée par la volonté de reprendre l'équilibre régional à travers une vision qui portaient essentiellement sur le secteur industriel afin d'instaurer une polarisation des investissements à caractère industriel et économique par le biais de l'utilisation des instruments de planification centralisés et parmi ces plans économiques nationaux on trouve :

- **Le premier plan triennal (1967-1969) :** La programmation de ce plan avait comme objectif de prendre en charge les régions pauvres du pays d'une part, et pour faire face à l'exode rural d'une autre part. Un programme de logement a été lancé dans les zones rurales à travers un ensemble de plans spéciaux avec un programme important d'équipements, ce qui donna naissance à une politique des premiers programmes spéciaux de développement des wilayas qui a été axé autour d'un programme d'habitat rural exécuté pour les trois années par les offices H.L.M. hérités de la période coloniale.
- **Le premier plan quadriennal (1970-1973) :** La croissance urbaine atteint des taux très importants, c'est dans un contexte qui visait la décentralisation de la politique d'aménagement urbain que sont lancées les études des plans d'urbanisme l'élaboration de travaux de programmation urbaine des grandes villes visant la création de plusieurs

¹⁹ MINISTERE DE L'HABITAT, Éléments de composition urbaine, document D'urbanisme élaboré par le centre national d'études et de recherches appliquées en urbanisme dans le cadre de la coopération algéro-française, ENAG, Alger, 1994.

zones industrielles après la nationalisation des hydrocarbures en 1971 ainsi que la mise en œuvre des plans communaux de développement et pour les grandes villes des plans de modernisation urbaine.

- **Le deuxième plan quadriennal (1974-1977) :** Dans ce plan ,les pouvoirs publics se sont intéressés à l'établissement d'instruments d'urbanisme opérationnel et de détail en œuvrant a la création des grands ensembles qui vont être l'espace de vie d'une grande partie des citoyens algériens c'est les Z.H.U.N. par lesquelles on voulait remplacer l'instrument français de 1958 dans le cadre du plan de Constantine qui visait l'amélioration du coté social et économique(qui est la zone à urbaniser par priorité (Z.U.P). La Z.H.U.N n'étant pas réellement un instrument d'urbanisme, mais plutôt une procédure technique et administrative, impliquant le ministère de l'habitat ou les collectivités locales, comme maitres d'ouvrage, un bureau d'étude étatique (C.A.D.A.T), comme maitre d'œuvre et des entreprises de réalisation. Cette politique s'est intéressée à la quantité plutôt qu'à la qualité ce qui a produit un espace urbain décevant(ces plans n'ont pas pu collaborer avec les lois promulguées durant cette période la loi des réserves foncière en 1974, la loi du permis de construire et de lotir en 1975 et la loi des coopératives immobilière en 1976)²⁰. Ce plan a vu l'apparition des plans et programmes spéciaux (qui englobait les wilayas suivantes : les Oasis, les Aurès, Tizi Ouzou, Tlemcen, Sétif, Saida, Constantine, Chlef et Annaba) et qui ont, par la suite modifié la carte de l'industrie en Algérie en ajoutant un ensemble d'unité industrielle. Cette période aussi a vu la promulgation de plusieurs lois dans le domaine d'urbanisme notamment la réalisation d'un nombre important de village agricole dans le milieu rural pour le développement du secteur agricole, ainsi que la promulgation de la loi des réserves foncières (ordonnance 74-26 du 20 février 1974 portant la constitution des réserves foncières au profit des Assemblées populaires communales APC) et la promulgation de la loi 76-48 du 25 mai 1976 qui détermine l'expropriation de la propriété pour intérêt public. Enfin, on peut citer que cette période a connu la création de plusieurs instruments notamment :

a) Les instruments de planification socio-économique : c'est la création des instruments à l'échelle locale, les programmes de développement étaient beaucoup plus concentrés sur les pôles urbains littoraux que sur les petites villes intérieures.

a-1 Le plan communal de développement P.C.D :

C'est un instrument à l'échelle locale avec un programme financier renouvelable chaque année, lancé par le 2eme plan quadriennal, il permet l'organisation et la planification des mutations des villes, il a pour objectif d'améliorer les équipements sociaux d'une part et de développer l'agriculture et l'industrie d'une autre part.

a-2 Le plan de modernisation urbaine PMU :

C'est un plan d'action qui a pour rôle d'intervenir sur le tissu urbain existant (localisation des équipements et répartition spatiale des investissements).

a-3 Le plan d'urbanisme directeur PUD :

C'est un support de programmation et de spatialisation des différents programmes et investissement sur le court, moyen et long terme. Il est instauré après la promulgation du

²⁰ COTE M, CONSTANTINE, cité antique et ville nouvelle, éditions Média-plus, Constantine, 2006.

décret 73-29 du 08/07/1973 qui a initié officiellement le plan d'urbanisme directeur en précisant les procédures de son élaboration et son approbation.

Ce nouvel instrument de gestion urbaine qui vise à faire face à la consommation abusive du sol urbain et par la suite permettre la maîtrise de la croissance urbaine est caractérisé par :

a-4 Le plan d'urbanisme provisoire PUP :

C'est un plan d'urbanisme qui a été promulgué par la loi communale, il a les même perspectives et objectifs du PUD la différence qui existe entre les deux plans réside dans la durée réduite pour l'élaboration du PUP ainsi que l'échelle locale pour son approbation. En outre il concerne les groupements qui n'ont pas bénéficié du plan d'urbanisme directeur.

b) Les instruments d'urbanisme opérationnels :

b-1 La zone d'habitat urbain nouvelle (ZHUN) :

Conçue comme un outil de planification spatiale qui vise à concrétiser le modèle de développement urbain prévu par le plan d'urbanisme directeur et dont la procédure qui modelait la quasi-totalité des espaces périurbain des villes algériennes doit répondre à l'énorme besoin en logements par une extension verticale et une occupation minimale des sols libérant des espaces extérieurs sans aménagement et non définition.

Les ZHUN furent instituées comme étant des instruments de programmation, de réalisation sectorielle, d'intervention et de projection en périphérie par la circulaire n°355/PU2/75 du 19/02/1975.

b-2 Les lotissements :

Institués par la loi 82-02 du 06 février 82 relative au permis de construire et au permis de lotir et faisant parti des opérations d'urbanisme que l'état a initié dans le cadre de l'urgence de créer des zones d'habitat planifiées dont le suivi sera assuré par l'état et les agences foncière et contrairement aux zones d'habitat urbaines nouvelles, le lotissement est caractérisé par un étalement horizontal avec une occupation totale des sols Les lotissement. Cependant ces lotissements ont été confrontés à de nombreux problèmes que l'on peut résumer en :

- Une consommation abusive des terrains agricole.
- Une absence totale des équipements et des réseaux divers.

b-3-Les zones d'aménagements concertés:

La ZAC abandonnée suite à l'ordonnance 74-26 du 20 février 1974 portant la création des réserves foncières communales ; il est conçu comme étant un moyen de production du foncier équipé et il a été chargé de la réalisation des aménagements, viabilisation et équipement des terrains urbanisables dans le but de les céder à l'état ou aux privés après.

La période 1978-1988 :

Vu la durée courte du plan triennal et des plans quadriennal dans la période précédente, le nombre des équipements programmés n'a pas été achevés .il a été procédé à la création du plan quinquennal (1980-1984) qui avait les même objectifs et perspectives des plans précédents.

Cette période de transition significative a donné naissance à de nouveaux instruments d'urbanisme, orienté vers l'occupation rationnelle des sols afin de garantir une maîtrise spatiale de l'aménagement à l'échelle de l'agglomération ou de la commune.

Aussi cette période était caractérisé par :

- la création en 1980, du ministère de la planification et de l'aménagement du territoire ainsi que du centre national des études et de la recherche urbaine (CNERU).
- la création en 1981 de l'agence nationale pour l'aménagement du territoire (A.N.A.T) qui avait pour mission en plus de l'établissement de monographies des wilayas, l'élaboration du schéma national de l'aménagement du territoire (SNAT).

- **Le schéma national d'aménagement du territoire (SNAT) :**

Le SNAT (Schéma National d'Aménagement du Territoire) : initié par la loi 87-03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire modifiée et complétée par la loi 01-20 du 12 décembre 2001, relative à l'aménagement et au développement durables du territoire et établi pour une période de 20 ans et évalué et actualisé périodiquement tous les cinq ans.

Le schéma national d'aménagement du territoire (SNAT) couvre le territoire national, élaboré sur la base d'une concertation qui implique tous les acteurs intervenant dans le domaine de l'aménagement du territoire. Il vise à :

- Assurer la maîtrise de la croissance des agglomérations.
- La mise en valeur et l'exploitation rationnelle des ressources naturelles.
- La protection et la valorisation du patrimoine et des zones littorales.
- Le soutien des activités économiques et sociales.
- La définition des aires métropolitaines.
- La programmation et la localisation des grandes infrastructures, des équipements et services d'intérêt national et des zones industrielles et d'activités.
- Prescrit le développement d'une économie intégrée pour les zones des montagneuses des régions des hauts plateaux, de la steppe, des zones frontalières, des régions du sud et des zones à promouvoir.

- **Le schéma régional d'aménagement du territoire (SRAT) :**

Instrument d'aménagement et de développement durable du territoire à l'échelle inter-wilayat (communes et circonscription administrative ayant des caractéristiques physiques et des vocations de développement similaires) ; édifié par la loi 01-20 du 12 décembre 2001 initié par l'état et approuvé par voie législative pour 20 ans et actualisé tous les cinq ans, sa démarche d'élaboration se base sur la concertation et la participation des partenaires.

Il vise à :

- Assurer la préservation et la valorisation des ressources naturelles.
- La protection des espaces écologiques et du patrimoine.
- La mise en valeur des terres agricoles et des espaces ruraux
- La programmation et la localisation des grandes infrastructures.
- La programmation des équipements et des services d'intérêt national

- Le développement économique, le développement des activités et de l'emploi.
- La distribution des activités et des ressources à travers la région.
- Le règlement de l'armature urbaine régionale.

- **Le plan d'aménagement de wilaya (PAW) :**

Le PAW est un instrument d'aménagement et du développement à l'échelle de la wilaya, il est l'instrument phare qui éclaire le pouvoir décisionnel sur le plan des orientations majeures inhérentes à l'espace micro-régional. Sa position charnière entre les schémas nationaux et régionaux et les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme lui confère une force d'orientation des efforts locaux puisant dans les directives nationales et régionales et alimentant à son tour les tendances des wilayas et des communes. Il vise à :

- Établir des schémas directeurs d'organisation des services et d'équipements publics.
- Concrétiser en termes de programmes à destination des territoires communaux les actions et les dispositions retenues par le SRAT.
- Assurer la distribution des activités et des services locaux d'intérêt public à travers le territoire de la wilaya.
- La localisation des différentes infrastructures et des zones de mise en valeur.
- La détermination des aires intercommunales d'aménagement.
- L'identification de la hiérarchie urbaine et les rythmes d'urbanisation.
- La valorisation des atouts et vocations des différentes communes de la wilaya.
- fixe les vocations de chaque commune de la wilaya.

- **Le schéma de cohérence urbaine (SCU):**

C'est un outil appartenant à la nouvelle génération dans le processus de planification afin de combler le vide du processus de planification urbaine entre l'échelle territoriale, locale et urbaine ; en proposant de mettre en place un outil d'orientation stratégique capable de traduire une vision collective, négociée et partagée par tous les acteurs concernés du développement sur les 15-20 ans à venir initié par la loi d'orientation de la ville 06-06 du 20 février 2006. Il permet de mettre en œuvre la politique de la ville durable à l'échelle locale en s'intégrant dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire des orientations non opposable au-tiers, et ne conçoit pas de règlement d'aménagement.

Il vise à :

- l'intégration des orientations des plans territoriaux pour la ville.
- La prise en compte les Axes qui sont issus des orientations du SNAT et du SRAT.
- La préparation de façon concertée, des orientations qui définissent l'avenir de la ville à vingt-cinq ans, en adéquation avec le SNAT et le SRAT.
- un cadre de cohérence opérationnelle pour les différentes actions et opérations, publique ou privée engagées en milieu urbain
- garantir la diversité des fonctions urbaines à travers les volets économique, social et environnemental.

La période 1988-1989 :

La période de crise socio-économique et politique dû à la baisse du prix de pétrole ainsi que des événements d'octobre 1988, ont influé négativement sur la politique de l'aménagement du territoire. Cette crise a donné l'occasion pour réfléchir dans le sens d'une économie libre induit par la nouvelle situation socio-économique et politique qui a conduit à un processus de changements politiques et économiques concrétisés dans la constitution de 1989. En effet, cette dernière va consacrer le multipartisme et donnera impulsion à une série de textes réglementaires et juridiques relevant des domaines de l'aménagement, l'urbanisme et de l'environnement.

La période 1990 à nos jours :

Plusieurs lois importantes ont vu le jour dès 1990, notamment celles concernant le foncier, l'aménagement et l'urbanisme. Ainsi, cette année a connu la promulgation de 03 lois importantes :

- La loi 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière.
- La loi 90-30 du 01 décembre 1990 portant loi domaniale.
- La loi 90-29 du 01 décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme.

➤ ***La loi 90-30 du 01 décembre 1990 portant loi domaniale (voir Annexe II) :***

Cette loi prend en charge les changements intervenus au niveau des articles 17 et 18 de la constitution du 23 Février 1989 dans le contenu et la notion de la propriété publique et de domanialité.

- L'article 18 de la Constitution fait revivre la distinction «domaine public »-«domaine privé » qui avait été écartée sous l' ancien régime et consacre le droit de propriété des collectivités publiques (Etat-Wilaya -Commune) sur les biens relevant de leur patrimoine.
- La dualité domaine public-domaine privé, ainsi réintroduite, conduit naturellement à une dissociation de la propriété des collectivités publiques en «propriété publique » et «propriété privée ».
- Les dispositions relatives à la propriété publique et au domaine national, de la Constitution de 1989, se situent dans le prolongement des textes relatifs aux réformes économiques et confirment en précisant que le principe de séparation de l'activité de l'Etat puissance publique, de son activité purement patrimoniale en tant que propriétaire de biens.
- Cette évolution a donc rendu nécessaire l'actualisation de la législation domaniale. Ce qui a donné lieu à la promulgation de la loi n°90-30 du 1er novembre 1990 portant loi domaniale, qui prend en compte les changements importants ayant affecté la masse et la structure de la propriété publique et du domaine national. La principale innovation étant que, conformément aux nouvelles règles constitutionnelles, les divers biens de l'Etat et des collectivités territoriales sont classés, selon leur affectation ou leur fonction, dans le domaine public ou privé.

Cette loi résume la composition du domaine national qui comprend : le domaine public et privé de l' Etat, le domaine public et privé de la Wilaya et le domaine public et privé de la commune.

Le domaine public :

Le domaine public se définit par l'article 12 de la loi 90-30 portant loi domaniale par les droits et les biens meubles et immeubles qui servent à l'usage de tous et qui sont à la disposition du public usager soit directement soit par l'intermédiaire d'un service public.

Le domaine public ne peut faire l'objet d'appropriation privée, il est inaliénable et imprescriptible. Il se compose du domaine public naturel et du domaine public artificiel.

Le domaine public naturel : selon l'article 15 de la loi 90-30, se forme essentiellement de :

- les rivages de la mer
- le sol et le sous-sol de la mer territoriale
- les eaux maritimes intérieures
- les lais et relais de la mer
- les cours d'eau et ses lits
- l'espace aérien territorial
- les richesses et ressources naturelles du sol et sous sol

Le domaine public artificiel :

Il comprend tous les biens meubles et immeubles qui sont :

- les voies ferrées et dépendances nécessaires à leurs exploitations ;
- les ports civils et militaires et leurs dépendances ;
- les ports et aéroports civils et militaires et leurs dépendances bâties et non bâties ;
- les routes et autoroutes et leurs dépendances ;
- les ouvrages d'art et autres ouvrages et leurs dépendances ;
- les monuments, les musées et les sites archéologiques ;
- les parcs aménagés et les parcs publics ;
- les œuvres d'art et collections classées ;
- les infrastructures culturelles et sportives ;
- les archives nationales ;
- les édifices publics abritant les institutions nationales ainsi que les bâtiments administratifs spécialement conçus ou aménagés pour l'exécution d'un service public ;
- les ouvrages et moyens de défense destinés à la protection terrestre, maritime et aérienne du territoire ;

Le domaine privé : relèvent du domaine privé de l'Etat, de la wilaya et de la commune :

- les immeubles et les meubles de toute nature leur appartenant, non classés dans le domaine public ;
- les biens et droits issus du démembrement du droit de propriété dévolus à l'Etat, à la wilaya et à la commune ainsi qu'à leurs services et établissements publics à caractère administratifs ;
- les biens désaffectés ou déclassés du domaine public faisant retour ;
- les biens détournés du domaine de l'Etat, de la wilaya et de la commune, accaparés ou occupés sans droit, ni titre, reçus en restitution par les moyens de droit.

➤ *La loi 90-29 du 01 décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme (voir Annexe III):*

Promulguée le 1er décembre 1990, cette loi fixe les règles générales visant à organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti dans le cadre d'une gestion économe des sols, de l'équilibre entre la fonction d'habitat, d'agriculture et d'industrie ainsi que de préservation de l'environnement, des milieux naturels, des paysages et du patrimoine culturel et historique, elle a imposé la mise en place de deux instruments d'aménagement et d'urbanisme différenciés et complémentaire : Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme et le plan d'occupation des Sols. Ces instruments permettent, en outre, la réorganisation de l'espace et la maîtrise du développement anarchique et la consommation chaotique des terrains par le biais d'une gestion mieux adaptée et affectation rationnelle du patrimoine foncier.

Cette loi a introduit une distinction entre deux catégories de plan d'urbanisme :

- Le Plan directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) qui a pour objectif de préciser et de développer les orientations arrêtées pour la commune concernée et les aires de planification, et d'en déduire pour le territoire communal les actions et les règles qui concernent l'utilisation du sol.
 - Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) qui fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction. De ce fait, toute implantation de lotissement doit être obligatoirement conforme aux dispositions du P.O.S et aux descriptions du P.D.A.U.
- Ces deux instruments se situent en aval de la planification spatiale.
- L'étude des PDAU et POS commencé en Algérie en 1991 relativement à la loi 90-29 du 01 décembre 1990.
 - Ces instruments sont précédés par les instruments d'aménagement du territoire avec le schéma national d'aménagement du territoire concernant le territoire national (SNAT), les schémas régionaux d'aménagement (SRAT) concernant les territoires régionaux et enfin les plans d'aménagement de wilaya pour le territoire de wilaya (PAW).

Le PDAU :

Le PDAU est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine qui en divisant son territoire en secteurs urbanisés, à urbaniser d'urbanisation future et non urbanisable. Il fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire de la ou les communes concernées en tenant compte des schémas d'aménagement et plans de développement. Il définit les termes de référence du plan d'occupation des sols. Il se traduit par un règlement accompagné des documents graphiques de références et d'un rapport d'orientation. Il détermine la destination des sols sur l'ensemble du territoire, d'une ou d'un ensemble de communes par secteur. Il définit l'extension des établissements humains, la localisation des services et des activités la nature et L'implantation des grandes équipements et infrastructure. Il détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains et les zones à protéger, En tant qu'instrument de planification spatiale et de gestion urbaine,

le PDAU se traduit essentiellement par : *Un rapport d'orientation comprenant l'analyse de la situation existante et les principales perspectives de développement compte tenu de l'évolution économique, démographique, social et culturelle du territoire considéré.

Le PDAU constitue l'aménagement des différents secteurs, de la localisation des activités et le tracé des infrastructures principal.

A cette fin, il doit déterminer :

- La densité générale exprimée par le POS.
- Détermine la destination générale ainsi que l'affectation dominante des sols;
- Définit l'extension urbaine, la localisation des services et activités, la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures;
- Détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains existants et les zones à protéger (sites historiques, forêts terres agricoles, littoral).

Le POS :

Le plan d'occupation des sols(POS) est un instrument de planification issu des orientations et précisions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme. Il est introduit par un règlement accompagné de document graphique. Il fixe de façon détaillée pour les secteurs concernés la forme urbaine, l'organisation, les droits de construction autorisée exprimée en m² de plancher hors œuvres ou en m³ de volume bâti. Les types de constructions autorisées et leur usage. Ils déterminant les règles concernant l'aspect extérieur des constructions. Ils délimitent l'espaces publics, les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'insert général ainsi que les tracés caractéristiques des voies de circulation. Il définit les servitudes, il précise les quartiers, rues, monuments et sites à protéger, à rénover, à restaurer. Il localise les terrains agricoles à préserver et à protéger. Le POS se traduit par un règlement accompagné des documents suivants : -la note de présentation dans laquelle sera justifiée la comptabilité des dispositions du POS avec celles du PDAU, ainsi que le programme retenu pour la ou les communes concernées en fonction de leur perspective de développement. -La partie de règles fixant pour chaque zone homogène et en tenant compte des dispositions particuliers applicables à certaines parties du territoire, tel que définies par la loi 90-29 susvisée: la nature et la destination des constructions autorisées ou celles interdites, les droits de construction attachées à la propriété du sol exprimée par le COS, ainsi que le CES, et toutes servitudes éventuelles. -La surface du plan nette -Le règlement précise en outre les conditions d'occupation du sol, liées au: accès et voiries, desserte par les réseaux, caractéristiques des terrains, implantation des constructions, hauteur des constructions, aspect extérieur, stationnement, espace libre. Le règlement précise aussi la nature des ouvrages des équipements publics et l'implantation de ces derniers, identifie les voiries, réseaux divers, à la charge publique,

tels que définis dans le PDAU, ainsi que l'échéancier de leur réalisation, les documents graphiques qui composent le POS sont : plan de situation (1/2000 ou 1/5000), plan topographique (1/500 ou 1/1000), une carte précisant les contraintes géotechniques d'urbanisation (1/500 ou 1/1000) ,un plan de l'état de fait ((1/500 ou 1/1000),un plan d'aménagement général (1/500 ou 1/1000),un plan de composition urbaine (1/500 ou 1/1000).

Relation entre POS et PDAU :

Le PDAU a introduit par rapport au PUD une donnée très importante qui va personnaliser le PDAU par rapport aux composantes réelles de la vie sociale et économique en tant que lieu de concertation parce que l'une des premières conditions dans l'élaboration du PDAU c'est d'organiser autour de la municipalité des opérateurs économiques, des chambres de commerce et d'industrie, des services techniques et aussi des représentants du mouvement associatif. Le PDAU englobe la dimension urbaine, ainsi que celle des quartiers dans la ville puisqu'il est tenu à définir les périmètres des POS. On peut affirmer que le PDAU trouve sa concrétisation dans l'adoption d'un ou des POS. Ce dernier va permettre la mise en application des différentes options Préconisées par le PDAU. Le POS doit définir l'aménagement spatial à l'échelle 1/500 avec des agrandissements au 1/200 C'est l'urbanisme de détail et de composition urbaine qui fixe les droits à construire pour chaque parcelle C'est dans ce cadre qu'un certificat d'urbanisme a tout son sens car, il est délivré également pour une parcelle. Dans le certificat d'urbanisme, il a le droit à construire (COS et CES) ainsi que les activités permises et les activités interdites Toutes ces dispositions sont fixées par le POS, ainsi la parcelle et son règlement sont le lieu finalité de l'urbanisme. Lieu de convergence de la décision publique (voiries et règlement) et de la décision privée (le propriétaire, avec la tutelle)

L'élaboration d'un POS est un travail purement technique qui n'affecte aucune option nouvelle L'articulation entre le PDAU et le POS est de deux différents aspects : La condition permissive d'une continuité PDAU et POS, documents exprimés à deux niveaux formulation d'un dessin et la formulation d'une réglementation Le POS assure la relation basée sur la continuité du PDAU et sa mise en œuvre le PDAU donne une physionomie de site, de ce qu'on veut obtenir et de l'autre côté, le POS édicte l'ensemble de règlements au droit des sols. Le PDAU et le POS fixant les orientations fondamentales d'aménagement du territoire intéressé et déterminent les prévisions et les règles d'urbanisme.

1-6-2- Mode d'intervention et mesures adoptées par la loi :

- Loi 90-29 du 1^{er} décembre 1990 :
 - ✓ Décret exécutif n : °15-19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.

I-6-2-1-Le Certificat d'urbanisme :

Le certificat d'urbanisme est un acte d'urbanisme exigé obligatoirement avant toute opération de lotir. Il indique les droits de construire et les servitudes affectant le ou les terrains considérés. Il s'agit d'une formalité préalable à l'acte de construire destinée à indiquer si le terrain sur lequel il se propose d'édifier sa construction peut être affecté à cet usage. Ce certificat est obligatoire avant toute session d'un terrain. C'est un moyen de contrôle qui permet à l'autorité qui le délivre de s'assurer que les règles des instruments d'urbanisme ont été respectées.

- Contenu :

Le dossier doit être établi par un architecte agréé auprès de l'ordre national des architectes.

-Dossier administratif :

-acte de propriété enregistrée.

-Publié ou équivalent.

-Demande de certificat d'urbanisme.

-Documents graphiques :

-plan de situation.

-plan cadastral.

-plan du terrain à l'échelle appropriée.

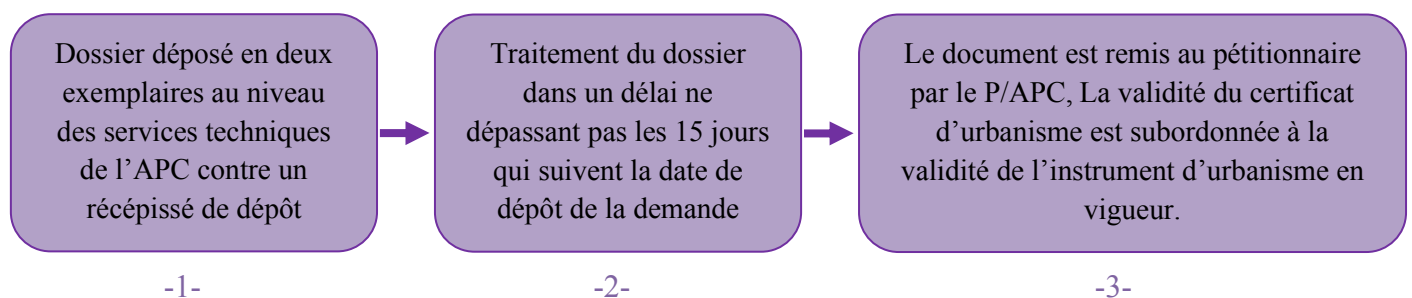


Figure 01 : Certificat d'urbanisme

Source : Auteur+ décret exécutif 15-19

I-6-2-2-Le Certificat de morcellement :

C'est un acte d'urbanisme exigé pour toute opération de division d'une propriété foncière bâtie, en deux ou plusieurs lots séparés, en précisant la destination des lots projetés.

- Contenu

Dossier administratif :

- Acte de propriété enregistré et publié ou équivalent.

- Demande de certificat de morcellement

- Rapport explicatif

Documents graphiques :

- Plans de masse et de situation
- Plan d'état des lieux existants

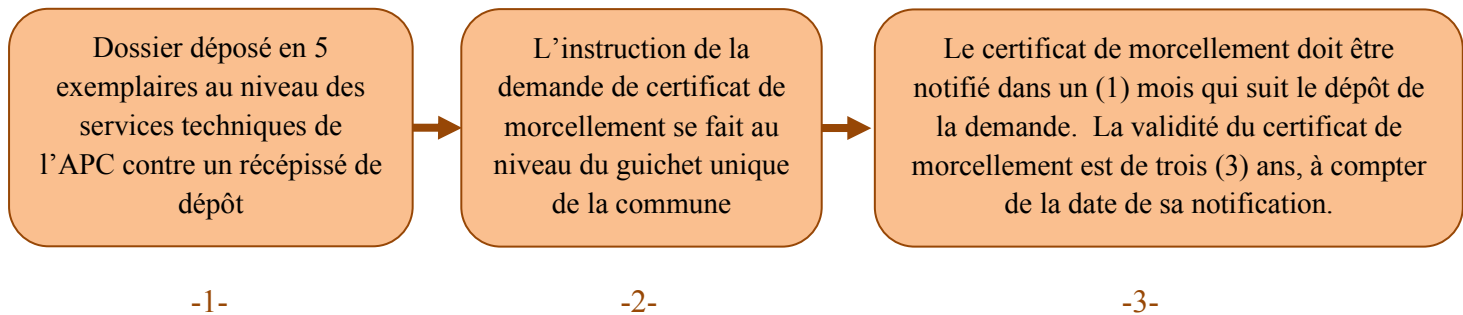


Figure 02 : Certificat de morcellement

Source : Auteur+ décret exécutif 15-19

I-6-2-3-Le Certificat de conformité:

C'est un acte d'urbanisme obligatoire pour tout propriétaire ayant achevé les travaux de construction et ce conformément aux plans approuvés. Quand il s'agit d'un équipement c'est le permis d'habiter ou autorisation d'admission du public.

- Contenu

-Demande de certificat de conformité indiquant :

- * Nom et prénom du pétitionnaire
- * Référence du permis de construire
- * Lieu d'implantation.

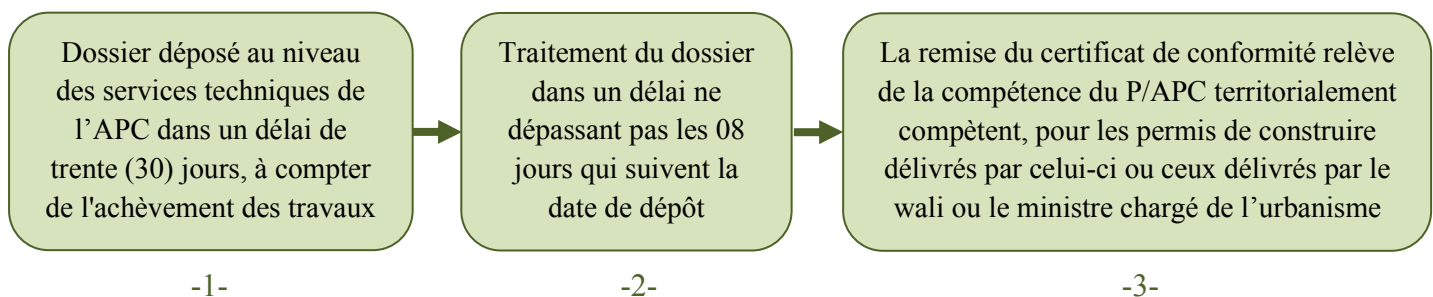


Figure 03 : Certificat de conformité

Source : Auteur+ décret exécutif 15-19

I-6-2-4-Le permis de construire:

C'est un acte obligatoire pour toute opération de réalisation, de transformation ou de construction nouvelle conformément à la réglementation en vigueur.

Le permis de construire constitue l'instrument essentiel d'une politique d'aménagement du territoire et d'urbanisation. L'exigence de son obtention préalable à toute opération de construction ou d'aménagement garantit le respect des dispositions des documents de planification et de gestion urbaine. La plus grande partie du code d'urbanisme est consacrée à assurer obligatoirement la compatibilité des permis de construire aux plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme PDAU et aux plans d'occupation des sols POS.

« Le permis de construire a pour objet soumettre la généralité des projets de construction aux impératifs de l'intérêt général tel qu'ils sont traduits par les droits des sols, c'est-à-dire par les règles contenues dans les documents de planification urbaine, les normes d'aménagement du territoire ou relatives à l'environnement les règles générales d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique ainsi que certaines prescriptions particulièrement de construction »²¹.

- Contenu :

Dossier administratif :

- acte de propriété enregistré et publié ou équivalent.
- demande de permis de construire
- devis descriptif et estimatif
- attestation de besoins en matériaux de construction.

Documents graphiques :

- Plans de masse et de situation.
- Plans d'architecture utile visé par un architecte agréé.
- Dossier béton armé visé par un ingénieur en génie civil.

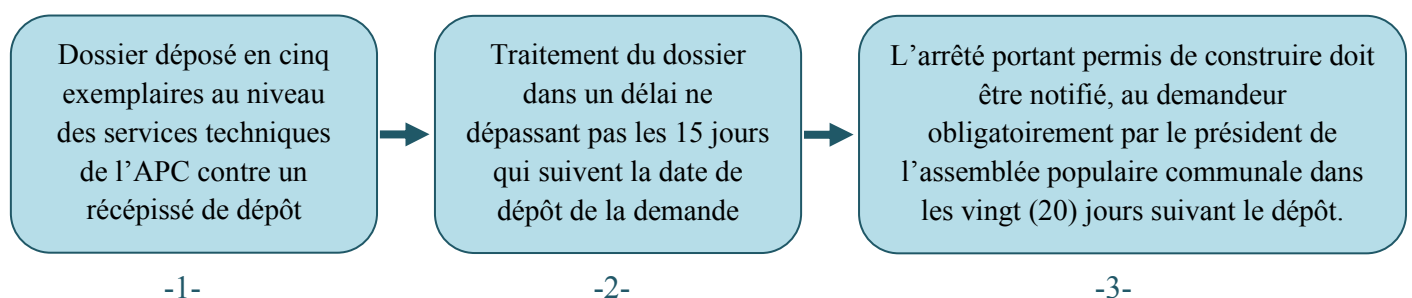


Figure 04 : Permis de construire

Source : Auteur+ décret exécutif 15-19

²¹ LOUIS JACQUIGNON, opus cit, page 145

I-6-2-5-Le permis de lotir :

C'est un acte d'urbanisme exigé pour toute opération de division d'une propriété foncière en deux ou plusieurs lots pour servir à l'implantation d'une construction, la demande du permis de lotir porte sur la conformité du projet de lotissement avec les orientations du POS, ou à défaut de celle du PDAU ou celles définies par les règles générales d'aménagement et d'urbanisme telles que définies par la réglementation en vigueur.

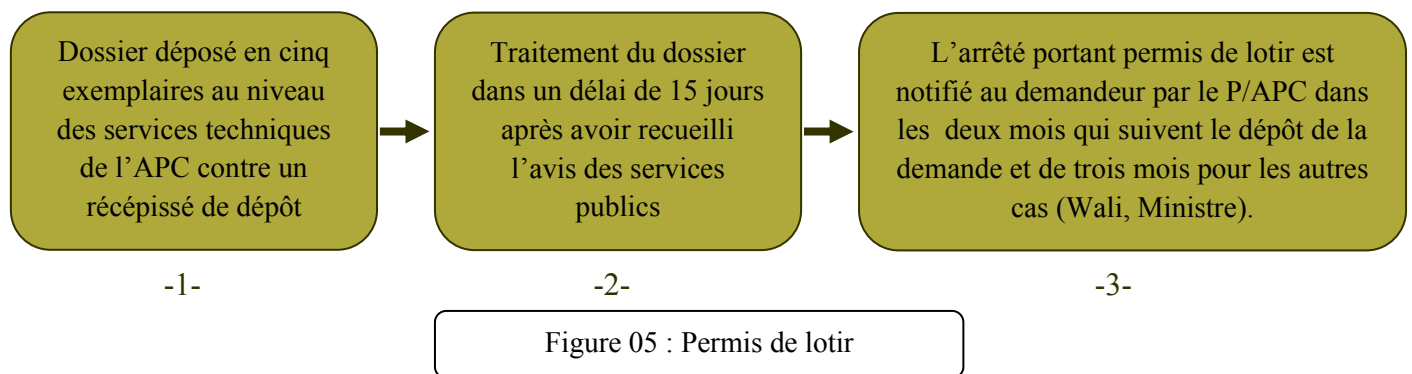
- Contenu :

Dossier administratif :

- acte de propriété enregistré et publié ou équivalents -cahiers des charges.
- demande de permis de lotir -devis quantitatif, descriptif et estimatif.
- notice de calcul d'AEP et d'assainissement

Documents graphiques :

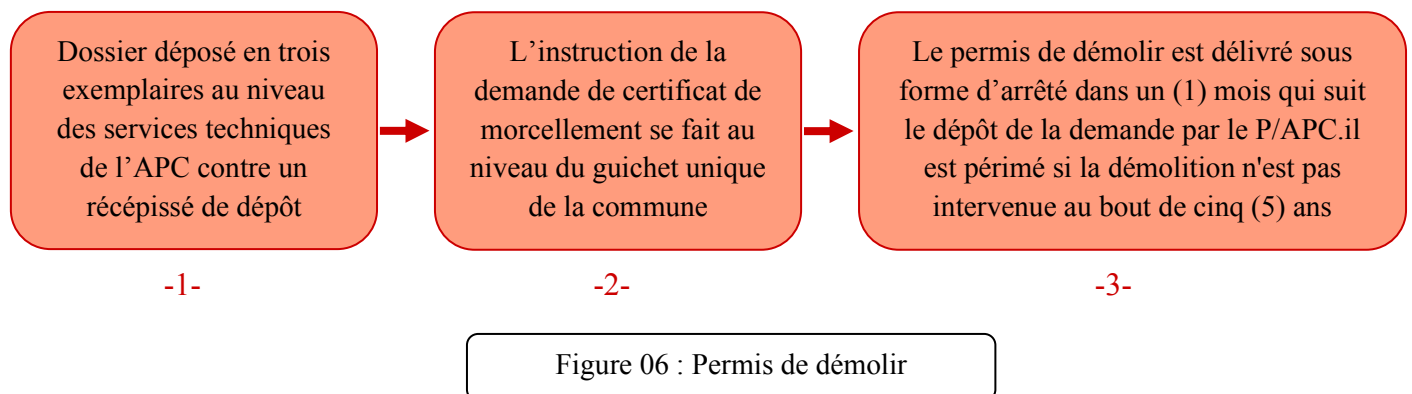
- plan de situation et masse. Ech : 1/2000 ou 1/5000
- plans topographique et implantation. Ech : 1/200 ou 1/500
- plan parcellaire -plan réglementaire -plan d'exécution de la voirie, aep, et d'assainissement.



Source : Auteur+ décret exécutif 15-19

I-6-2-6-Le permis de démolir :

C'est un acte d'urbanisme obligatoire pour toute opération de démolition totale ou partielle d'une construction au regard de la réglementation en vigueur.



Source : Auteur+ décret exécutif 15-19

I-7-Destination et types du foncier urbain :

La destination du foncier urbain est définie par l'affectation du sol prescrite par les instruments d'urbanisme en vigueur (POS et PDAU), on cite :

I-7-1-Le foncier résidentiel ou multifonctionnel :

Il englobe les terrains destinés à recevoir des projets d'équipements publics de développement soumis à une grille d'équipements (école, mosquée, bureau de poste.....) ainsi que l'habitat (individuel, semi-collectif, programme de logement initié par l'état.....).

I-7-2-Le foncier économique et touristique :

C'est le foncier destiné au développement économique et création de l'emploi tels que les zones d'expansion touristique (ZET), les zones d'activité, zones industrielles.....

I-8-Régime juridique du foncier:

Les biens fonciers en Algérie sont classés dans trois catégories, on cite :

I-8-1-Biens domaniaux :

Qu'ils soient publics ou privés, c'est des biens relevant du domaine national appartenant à l'état et ses collectivités locales (état, wilaya et commune).

I-8-2-Biens Melk ou privé :

Une propriété foncière privée est le droit de jouir ou de disposer d'un fonds foncier et/ou de droits réels immobiliers pour un usage conforme à la nature ou la destination des biens.

I-8-3-Biens Wakfs :

Des biens fonciers rendus inaliénables par la volonté de leur propriétaire au profit d'une œuvre pieuse ou d'utilité générale.

I-9-Politique foncière en France :

Les politiques foncières (ensemble des réglementations, moyens et outils mis en œuvre afin d'assurer l'administration des sols) jouent toujours un rôle clé dans les politiques urbaines et du logement mais elles en sont souvent une partie cachée, non affichée explicitement. Les politiques foncières en France sont marquées par une évolution très forte : la rupture issue des profondes réformes de la décentralisation menées à partir du début des années 1980. La structure institutionnelle qui en a résulté, en particulier le poids déterminant des municipalités, y joue un rôle essentiel. Pour mener les politiques de maîtrise foncière, les collectivités publiques disposent en France d'une très large gamme d'outils, en particulier

pour intervenir directement sur les marchés fonciers. Mais la fragmentation institutionnelle et la globalisation des marchés peuvent rendre délicate la conduite des politiques foncières locales.

I-9-1-les responsables des politiques foncières en France :

Après une très longue tradition de forte centralisation, dans laquelle l'Etat jouait un rôle clé, une importante réforme de décentralisation est intervenue à partir de 1981 et plusieurs lois, en particulier entre 1981 et 1983, ont profondément transformé l'organisation des pouvoirs en la matière. Pour nous en tenir à l'essentiel, le pouvoir en matière d'urbanisme et de politique foncière a été attribué aux communes. Ce sont elles qui ont aujourd'hui le pouvoir le plus important : préparer et approuver les plans locaux d'urbanisme (PLU), le principal document d'urbanisme, opposable aux tiers, qui précise ce qu'on peut faire sur chaque parcelle du territoire, quel type de bâtiment on peut construire, quels sont les espaces protégés etc. Lorsqu'une commune a approuvé son PLU, elle a la responsabilité de délivrer (ou de refuser) le permis de construire. C'est bien sûr une étape clé dans la politique locale.

Si l'on tient compte du fait qu'il existe en France plus de 36 000 communes, on comprend qu'il s'agit là d'un système extrêmement décentralisé. Pour comprendre comment peut fonctionner un système aussi décentralisé, on doit prendre en compte trois éléments complémentaires :

- Le premier réside dans le « contrôle de légalité », pouvoir conservé par l'Etat de contrôler que les communes respectent les lois, en particulier les lois sur l'urbanisme, l'aménagement et la construction. Les communes communiquent donc au représentant de l'Etat l'ensemble de leurs actes, qu'il s'agisse de plans d'urbanisme ou de permis de construire. L'Etat peut alors intervenir et obtenir des modifications, ou poursuivre la commune devant le tribunal administratif.
- Le deuxième réside dans le fait que, sous certaines conditions, l'Etat a conservé le pouvoir d'imposer aux communes des décisions quand celles-ci concernent des réalisations importantes (par exemple un grand équipement d'infrastructures, aéroport, autoroute ou ligne de chemin de fer TGV). A cette fin, deux outils juridiques sont utilisables, l'Opération d'Intérêt National (OIN) ou le Projet d'Intérêt Général (PIG).
- Le troisième est lié au développement des structures qui rassemblent plusieurs communes. Compte tenu de leur très petite taille, ce type de coopération intercommunale est rapidement apparu nécessaire et s'est développé sous diverses formes : les Communautés urbaines, les Communautés d'agglomération et les Communautés de communes, regroupées sous le terme générique d'Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI).

I-9-2-Les outils des politiques foncières locales :

En plus des outils réglementaires, en particulier du Plan local d'urbanisme, les collectivités locales disposent d'un certain nombre d'outils pour intervenir directement sur les marchés fonciers :

- D'abord, une commune peut intervenir comme n'importe quel autre acheteur ou vendeur sur le marché foncier pour acheter à l'amiable un terrain ou un bâtiment. La commune est alors simplement soumise aux règles du droit privé, et le bien acheté fera partie du domaine privé de la commune (ou de l'EPCI).elle doit demander une évaluation au Ministère des Finances, service des Domaines.
- La deuxième façon pour une commune d'acheter un terrain ou un bâtiment est de recourir à l'expropriation. L'Etat vérifie tout d'abord que l'acquisition est faite dans un but d'intérêt général : c'est le Préfet, représentant de l'Etat, qui signe la "Déclaration d'Utilité Publique", au terme d'une enquête publique, rendant ensuite possible la mise en œuvre de l'expropriation.
- Il existe enfin une troisième façon d'acheter un terrain pour une collectivité publique, largement utilisé en France, c'est le droit de préemption. Le bénéficiaire, souvent la commune, peut se substituer à l'acquéreur lorsqu'un propriétaire déclare son intention de vendre son bien, terrain ou logement. Ce droit de préemption ne peut être utilisé que pour un motif d'intérêt général.

I-9-3-La mise en œuvre des politiques foncières :

Dans la pratique, beaucoup de communes n'ont pas véritablement de politique foncière active, et leur politique d'urbanisme se limite principalement à la réglementation de l'urbanisme et à la délivrance des autorisations. Les exemples significatifs sont le plus souvent le fait de grandes collectivités, généralement organisées en structure intercommunale comme les communautés urbaines. On peut prendre par exemple le cas de la Communauté Urbaine de Lyon, la COURLY, qui regroupe aujourd'hui 57 communes, soit plus de 1 million d'habitants. Elle est dotée de services techniques compétents, et elle a la charge de la préparation et de la mise en œuvre du PLU, le Plan Local d'Urbanisme, et également de la politique d'acquisition foncière pour contribuer à la bonne mise en œuvre du plan. Elle fait en particulier un usage actif du droit de préemption, notamment pour la mise en œuvre de sa politique du logement social. Une autre configuration est celle de la création d'Etablissements publics fonciers spécialisés. Ceux ci peuvent être créés par l'Etat ou, de plus en plus, comme des Etablissements Publics Fonciers locaux. Ils peuvent être alimentés par une taxe spécifique, la "taxe locale d'équipement", et ils disposent d'un certain nombre de prérogatives de puissance publique, en particulier le recours à l'expropriation et au droit de préemption. La récente loi "Engagement National sur le Logement" du 13 juillet 2006 contient d'ailleurs des dispositions pour encourager le développement de tels outils au niveau des régions. Il n'est pas certain que ce niveau soit le plus adéquat.

Tableau : Comparaison entre les législations algérienne et française.

Législation Algérienne			Législation française		
La loi	Les outils établis	Année de promulgation	La loi	Les outils établis	Année de promulgation
La loi 90-25 relative à l'orientation foncière	-Plan Directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU)	18/11/1990	Loi n°67-1253 dite « orientation foncière »	-Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU)	30/12/1967
La loi 90-30 portant loi domaniale	-Plan d'occupation des sols (POS)	01/12/1990		-Plan d'occupation des sols (POS)	
La loi 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme		01/12/1990			
La loi n° :2006-06 portant loi d'orientation de la ville	Schéma de cohérence urbaine (SCU)	20/02/2006	La Loi 2000-1208 dite « SRU » relative à la solidarité et au renouvellement urbain	-Plan local d'urbanisme (PLU) -Schéma de cohérence territoriale (SCoT)	13/12/2000

Source : Auteur + Mémoire de magister (les instruments d'urbanisme entre propriétaire foncier et application- université de Batna/2012).

II-Les implications des lois sur la gestion du foncier :

Au regard de toutes ces lois (90-29,90-25,90-30), il semble que la question foncière a connu une véritable réforme qui a eu des implications directes sur le foncier et notamment sur l'accès aux terrains:

II-1- Reconnaissance du droit de propriété :

La première implication de cette réforme est de reconnaître le droit de propriété, tel que précise les articles 29 et 30 de la loi 90/25, comme vecteur principal de l'action foncière. Dans ce cadre, des mesures sont engagées pour assainir la situation contentieuse du foncier. Il s'agit de la régularisation des terrains attribués aux citoyens par les communes conformément à l'ancienne loi sur les réserves foncières.

II-2-Création du marché foncier concurrentiel :

La deuxième implication a trait à la création du marché foncier concurrentiel, car la loi sur l'orientation foncière a amené une véritable "révolution" que jusqu'au début de l'année 1991 les textes relatifs aux réserves foncières communales ont empêché la transaction foncière entre les tiers qu'avec cette nouvelle loi cette contrainte est levée.

II-3- Accès aux terrains urbanisables :

La troisième implication c'est l'accès aux terrains urbanisables d'une manière égale à toute forme de promotion immobilière, qu'elle soit publique ou privée. Aussi, des mesures incitatives sont prises pour dynamiser le secteur foncier. Parmi ces mesures la liberté d'action de mise en vente des terrains appartenant aux particuliers d'une manière légale et transparente; c'est à dire que la loi a levé la contrainte qui obligeait le propriétaire privé à passer par la commune pour la vente de ses terrains. De même pour les terrains domaniaux, la loi domaniale permet aussi la vente des terrains à l'amiable, que se soit pour les opérateurs privés ou publics chargés de réaliser des opérations d'urbanisme.

En pratique, cette même législation, qui, malgré toutes les dispositions mises en œuvre a des contraintes majeures, qui empêche la loi d'être appliquée.

Le problème de délivrance de certificat de conformité (pour les promoteurs) et le permis de construire qui est lié à la délivrance de l'acte de propriété du terrain posé, car jusqu'à aujourd'hui peu de terrains ont fait l'objet d'un acte administratif enregistré et publié conformément aux différentes dispositions réglementaires.

II-4-Contraintes techniques du nouveau dispositif :

Parmi les contraintes qui font obstacle à la nouvelle conception du foncier et les moyens engagés pour sa concrétisation on peut citer les facteurs suivants:

II-4-1- Application de la loi d'orientation foncière:

- Absence de politique locale d'utilisation de l'espace.
- Les modalités de mise en œuvre du marché foncier et du droit de préemption ne sont pas suffisamment élaborées.
- La question du classement des terres agricoles.

II-4-2-Problèmes des agences foncières:

- Plusieurs collectivités locales n'en sont pas dotées.
- Absence d'un cahier des charges, régissant les relations entre les collectivités et les agences.
- Indigences des moyens financiers, matériels et humains.

II-4-3- Documents fonciers et application de la loi sur l'urbanisme :

- Indigence de l'inventaire foncier et du cadastre.
- Rareté des plans de base et rareté des photos aériennes.
- Déphasage des plans d'urbanisme par rapport à la réalité.
- Lourdeur des circuits administratifs liée à la subsistance de la multiplicité des régimes.
- Déficit en matière des P.D.A.U (plan directeur d'aménagement et d'urbanisme) et en matière des P.O.S (plan d'occupation des sols).

II-4-4-Contentieux fonciers:

- Contentieux portant sur les individuels.
- Contentieux portant sur les terrains d'assiette de différents projets publics.
- Contentieux sur les terrains cédés par les agences foncières à des particuliers en l'absence de cahier des charges.
- Contentieux opérateurs publics-particuliers.

II-4-5-Aspects conflictuels de la gestion foncière :

Dans ce cadre on peut relever les contraintes d'ordre juridique suivantes et qui ont été générées par l'expérience de la gestion foncière depuis l'application du nouveau dispositif juridique en la matière:

- Réglementation disparate qui découle de visions sectorielles.
- Absence de règles claires régissant la protection concrète du foncier agricole.
- Rapport flou entre les règles coutumières et la législation foncière.

Il s'agit là de contraintes d'ordre juridiques et qui constituent autant de facteurs bloquant pour la maîtrise de la gestion du foncier à égard de la conduite et la gestion par les

collectivités locales des actions de développement dans tous les domaines. A cela, s'ajoute une multitude de contraintes liées aux contentieux fonciers tels est le cas :

- Du contentieux portant sur les lots individuels.
- Du contentieux relatif au règlement des terrains domaniaux (gérés) par les communes.
- Du contentieux portant sur les terrains d'assiette des projets d'investissements publics.

III-Extension urbaine et étalement urbain :

« La notion de croissance comprend l'analyse des phénomènes d'extension et de densification des agglomérations. L'observation des agglomérations passe par plusieurs stades successifs pour atteindre leur état actuel. »²²

« L'extension urbaine peut être considérée comme restant dans des normes acceptables si elle se poursuit au rythme de la croissance démographique à moyen terme. On peut parler d'étalement urbain quand le rythme de cette extension se fait plus rapide que celui de la croissance démographique : la surface consommée par habitant s'accroît. Il y a découplage entre croissance démographique et artificialisation du sol.

On parle donc d'étalement urbain quand le processus d'urbanisation conduit à une diminution de la densité des zones urbanisées »²³

III-1-L'étalement urbain :

III-1-1 Définition :

« L'étalement urbain c'est un phénomène physique d'extension de la ville sur son pourtour, l'étalement décrit la croissance en surface au sol de l'emprise de la ville. L'étalement urbain est un processus de transformation de l'espace conduisant à une diminution de la densité des espaces bâtis »²⁴.

- Nombreux sont les éléments qui contribuent à l'étalement urbain :

Le parcours résidentiel des ménages répond à des aspirations sociales et à des contraintes économiques.

Les besoins des ménages évoluent dans le temps et avec l'âge en termes de surface habitable, d'accessibilité aux emplois et aux équipements (scolaires, de chalandise ou médicaux).

Les conditions économiques nécessaires à la location ou l'acquisition d'un logement sont aussi un critère essentiel des choix effectués pour localiser sa résidence.

Enfin, l'aspiration à bénéficier d'un cadre de vie en adéquation avec les goûts des individus est un élément significatif du débat concernant la recherche de formes urbaines bien acceptées tout en renforçant la densité.

²² JEAN CASTAX et PHILIPPE PANERAI.

²³ <http://www.2008/re49/Sainteny.pdf> annales.org/re

²⁴ <https://www.fne.asso.fr/.../étalement-urbain-réflexions-croisées-éléments>

III-2-L'extension urbaine :

III-2-1-Définition :

C'est un phénomène qui est né des besoins intenses d'une population locale, cela se justifie souvent par la croissance démographique élevée et l'exode rural vers les milieux urbains, en cherchant la proximité des lieux de travail et d'équipements, donc les collectivités locales cherchent à satisfaire les besoins accroissant des habitants en matière de logements et des équipements divers.

« D'ailleurs, l'extension urbaine est une nécessité pour une ville, alors des réserves foncières sont essentiels pour la réalisation des différents programmes inscrits et projeté dans les plans d'aménagement et d'urbanisme (les PDAU et les POS), qui orientent l'extension future de la ville »²⁵.

III-2-2-Les types d'extension urbaine :

Les extensions urbaines sont multiples, on trouve les extensions urbaines continues ou discontinues, aussi on rencontre la densification urbaine pour économiser l'espace et préserver le foncier urbain et le foncier agricole, mais on aperçoit l'étalement urbain sur les banlieues, les zones périurbaines, rurales près de la ville et parfois la conurbation entre le centre-ville initiale avec les zones satellites périphériques ou bien les agglomérations secondaires existantes à proximité du centre-ville.

Ainsi on rencontre les extensions programmées et planifiées que les collectivités locales peuvent les manipuler et les diriger et les extensions spontanées et illicites qui ne sont pas contrôlées par les gestionnaires de la ville, généralement on peut résumer les types de l'extension urbaine comme suit :

III-2-2-1-L'extension intérieure (la densification urbaine ou l'extension verticale) :

Dans les enceins des quartiers notamment, les espaces densifiés successivement par des équipements publics, ou des habitations au fur et à mesure de l'accroissement de la population locale et de l'afflux venu des zones rural, on l'appelle aussi l'extension verticale ou bien en hauteur, une forme d'extension dû à la rareté ou l'indisponibilité du foncier urbanisable.



Figure 07 : Centre ville de Toronto

Source : <https://fr.wikipedia.org/wiki/Urbanisation>

²⁵ <https://rge.revues.org/1433>.

III-2-2-2-L'extension extérieure (l'extension horizontale) :

« Elle prend forme en dehors des anciens tissus urbains, créant de nouveaux groupes d'habitations qui sont légitimes à la ville s'étendre dans divers directions généralement ce type d'extension est caractérisé par l'augmentation en surface et la diminution en hauteur des immeubles ».²⁶

L'extension horizontale favorise l'occupation des grands espaces, et la surconsommation du foncier urbain.



Figure 08 : Vue aérienne d'étendre l'ensemble immobilier privé urbain méridional de la Californie

Source : <https://fr.wikipedia.org/wiki/Urbanisation>

III-2-3-Les contraintes de l'extension urbaine :

Plusieurs éléments sont considérés comme des contraintes bloquant l'extension urbaine :

III-2-3-1-Les contraintes naturelles :

Les contraintes naturelles sont multiples et se différencient d'une ville à une autre, on cite:

- Les mers et les océans.
- La nature du sol (le littoral, accidenté, eau souterraine ou superficielle, les sols difficiles ou inaccessibles à l'urbanisation).
- Les montagnes, servitudes oued.
- Les zones forestières et zones boisées.

III-2-3-2-Les contraintes physiques :

Ils constituent des obstacles plus alarmants que les contraintes naturelles tel que :

- Les zones industrielles : elles posent la plus importante contrainte devant extension urbaine,
- Les zones de servitudes tel que celles des lignes électriques, des routes nationales...boulevards... (Grands flux mécanique) des chemins de fer...etc.
- Les zones de patrimoine protégé, les zones affectées aux rejets des déchets.

²⁶ (Penerai P, Depaule J.C. Dernogon. M, 2002 :(P63-65)

III-2-3-3- Les contraintes foncières :

Le foncier est un véritable obstacle devant l'extension urbaine. Les propriétés la nature juridique des terrains qui sont notamment le problème de discontinuité de tissu urbain.

III-2-4- Les facteurs de l'extension urbaine :

Plusieurs facteurs contribuent à l'extension urbaine, on peut les résumer comme suit :

III-2-4-1-Facteurs politiques :

Les décisions politiques jouent un rôle très important en matière d'extensions planifiées, de la création de ville (le cas des villes nouvelles en Algérie), et de zoning tel que : zone de développement industriel, zone d'attraction, zone d'activité, zone touristique, etc.

Ainsi les politiques ou bien les logiques de gestion suivies par les différents acteurs la ville ont des impacts de l'extension urbaine future.

En effet les municipalités compétentes dans l'attribution des permis de construire, ont le rôle principale pour ce qui de la dispersion des logements et des équipements publics.

III-2-4-2-Facteurs économiques :

Ces facteurs ont un rôle efficace qui influe sur le volume de la forme de l'extension urbaine.

De ce fait la création d'une zone industrielle pour une ville permet d'attirer la population rurale vers la ville pour améliorer leurs cadres de vieetc. la même chose dans le cas d'une zone d'activité ou de commerce de grande envergure, cela favorise l'extension de la ville, aux alentours de ces zone, à l'exemple des villes industrielles se structurent autour des usines, et les villes portuaires qui se densifient à proximité du port en s'étendant vers les zones périphériques.

III-2-4-3-Facteurs sociaux :

Le facteur de croissance démographique, les revenus permanents et aisés, et le niveau social de la population et les changements sociaux sont liés directement à l'extension des villes.

III-2-4-4-Facteurs technologiques :

Le développement technologie et le développement des outils informatiques et des moyens de télécommunication sont des éléments qui favorisent l'extension des villes et amplifie le changement sociale.

III-2-4-5-Facteurs sécuritaires :

Le besoin de se sentir en sécurité demeure un facteur important qui favorisent les extensions urbaines à proximité des centres villes et près des zones sécurisées (près des zones militaires sureté urbaines,...)²⁷

²⁷ Mémoire de Master La dynamique d'extension urbaine et la consommation de foncier, rôle et impact des politiques urbaines Cas d'étude la ville de Tébessa, université de Tébessa 2015/2016.

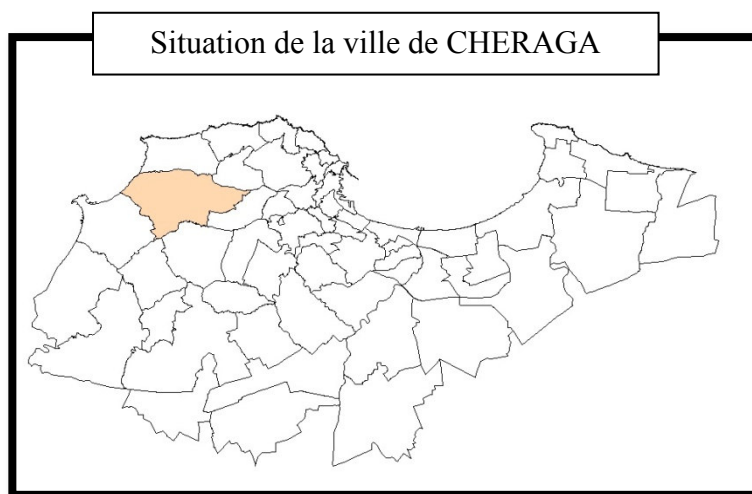
Chapitre II

1- La présentation de la ville de Cheraga :

1-1-La situation géographique :

La commune de CHÉRAGA est située à environ 12 km à l'ouest d'ALGER, s'étendant sur une superficie de 2791 hectares, elle est limitée :

- Au Nord : Les communes d' Ain Benian et de Beni Messous.
- Au Sud : Les communes de Ouled Fayet et de Staoueli.
- A l'Est : La commune de Dely Brahim.
- A l'Ouest : La mer méditerranée.



1-2-Aspect climatique :

Elle est caractérisée par un climat doux de type méditerranéen, une pluviométrie assez élevée et une température saisonnière.

1-3-Données démographique :

- **La population :**

Lors du recensement général de la population et de l'habitat (RGPH) 2008, la population était estimée à 80 000 habitants.

Bien que les taux d'accroissement des précédentes périodes (1966-1977- 1987-1998) sont les plus élevés, traduit parfaitement le mouvement démographiques de la population qui c'est installé après 1966 à travers le territoire communal, la disponibilité des capacités foncières est potentialités économiques existantes sont les principaux atouts.

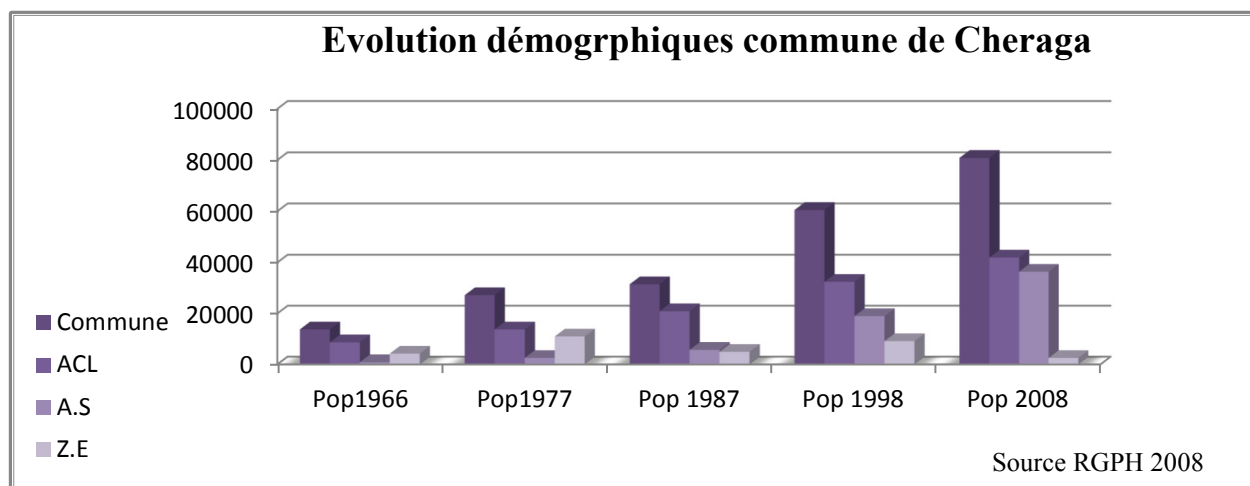


Tableau : Aperçu sur l'évolution de la population de la commune de Cheraga

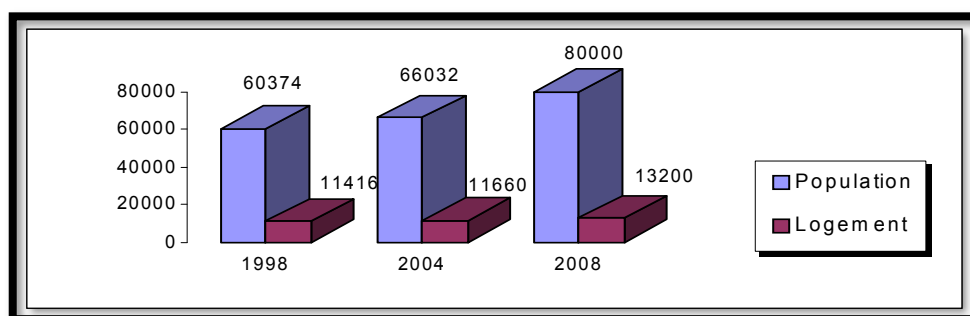
Dispersion	Pop 1966	T'+	Pop 1977	T'+	Pop 1987	T'+	Pop 1998	T'+	Pop 2008
ACL	8653	4.7 %	13729	4.2%	20878	4.5 %	32430	2.6%	41935
A.S	841	11.5 %	2517	8.5%	5697	12.7 %	18967	6.7%	36393
Z.E	4240	9.9 %	10954	-7.6%	4916	6.3 %	9113	-12%	2507
COMMUNE	13734	7%	27200	1.6%	31491	6.6 %	60510	3%	80 825

Source : ONS/ RGPH 2008

• Le logement :

La ville de CHÉRAGA compte un parc de 11416 logements (RGPH 2008) ; dont cette population est mal distribuée sont implanté au chef lieu de commune qui a subi en 1980 une profonde mutation.

L'accroissement de la population résulte de la croissance naturelle et de l'intensité des flux migratoires. Le territoire de la commune a bénéficié de la construction de 28 lotissements disséminés à travers le territoire de la commune.



Malgré cela, l'APC n'arrive toujours pas à répondre

d'une manière satisfaisante à la demande de logements de ses citoyens.

L'évolution du TOL est passée de 5.29 pers/logt à 5,7 pers/logt entre 1998/ 2008 illustre bien la crise qui affecte cette commune.

L'APC prévoit de réduire le déficit en logements par le lancement de nouveaux programmes de logements afin d'atténuer la crise du logement¹.

1-4-Contexte naturel :

La commune de Cheraga dispose d'un potentiel agricole appréciable dans la grande majorité de son territoire. La surface agricole totale est de 1445,71 hectares.

1-5-Contexte touristique:

Le tourisme à Chéraga notamment sur la partie du littoral abrite le club des pins, la forêt récréative et la forêt de Bouchaoui ainsi que des hôtels classés, engendre un dynamisme certain et renforce le rôle économique de la ville de Chéraga et la région algéroise en particulier.

¹ Rapport général du POS 156 (Cheraga).

1-6-Contexte urbain de la ville de Cheraga :

-**Avant l'arrivée de la colonisation française** ; CHERAGA était implantée à KAOUCH et ZOUAOUA (but d'agriculture) bénéficiant des ressources qui sont à proximité de (l'oued ANNACER et oued ZAOUAOUA) ; cachet de l'origine : c'était d'agriculture.

-**A l'arrivée de la colonisation française** ; cachet militaire (but de créer **la route de l'histoire** qui relie SIDI FEREJ à ALGER (CHERAGA c'était le premier village de l'entrée des français par la mer).

L'actuel:

-Avec la création de l'extension de CHÉRAGA ; le noyau colonial perd sa valeur ; le cachet de la ville est devenu : **culturel**, et **commercial**.

Réseau routier :

Cheraga est traversée par les axes importants suivants :

- ❖ La rocade Sud qui assure la liaison entre l'Est et l'Ouest
- ❖ La RN 11 qui permet la liaison avec la wilaya de Tipasa
- ❖ La RN 41 qui assure la liaison entre ALGER et TIPASA.

Aussi, elle est traversée par des axes secondaire et tertiaire qui assurent la distribution vers le centre de Cheraga et les différentes entités existantes.

2-Evolution de la ville à travers l'histoire:

Cheraga ancien Cheragas « pluriel de chergui, adjectif arabe qui vient de l'Est ou d'Orient ». Village peuplé à l'origine de colons de la région de Grasse, qui avaient introduit la culture des plantes, d'où sa vocation agricole.

- Avant l'indépendance (présence française) :

Chéragas, territoire de l'ancienne tribu de ce nom émigrée en 1839. Terres fertiles et broussailleuse près de l'oued Beni Messous. Sources abondantes. Ce village couvrira les fermes et exploitations nombreuses de Bouzaréah. On pourrait y placer 50 à 60 familles de cultivateurs des environs de Grasse qui ont demandé à venir en Algérie.

- Après l'indépendance :

-Réalisation d'une voie importante la RN 41.
-Apparition de nouvelles constructions dans le noyau le long des anciennes routes nationales.

-En 1972, le quartier a connu une croissance spatiale remarquable qui lui a fait perdre son cachet rural et lui a conféré un caractère urbain.

- En 1977, de nouvelles réalisations vont changer la morphologie de CHERAGA ; sa croissance s'oriente dans plusieurs directions : au Nord par la création d'un nouveau quartier entre le noyau et la RN 41, au Sud en bordure du Boulevard MOHAMED BOUDIAF avec l'apparition d'un ensemble de villas hétérogène.
- Les douars ont perdu leurs fonctions d'habitat rural et sont devenu des terrains à caractère privé.
- En 1984, la commune de CHERAGA a été détachée de la wilaya d'Alger pour être rattaché à la wilaya de Tipaza.
- En 1985, le nouveau découpage administratif qui s'est traduit par la création de deux nouvelles communes (OULED FAYET et BENI MESSOUS).
- En 1997, la commune de CHERAGA a été rattachée de nouveau à la wilaya d'Alger.

3 -Présentation du cas d'étude (POS U 156 Cheraga) :

3-1 – Situation :

La zone d'étude s'étend à la limite occidentale de l'agglomération d'Alger, sur une superficie d'environ **516 hectares**.

Elle est délimitée :

Au Nord par la RN 41 et le CW 116.

Au Sud par les commerces d'Oueld Fayet et Dey Ibrahim.

A l'Est par la commune de Dely ibrahim.

A l'Ouest par des terres agricoles.

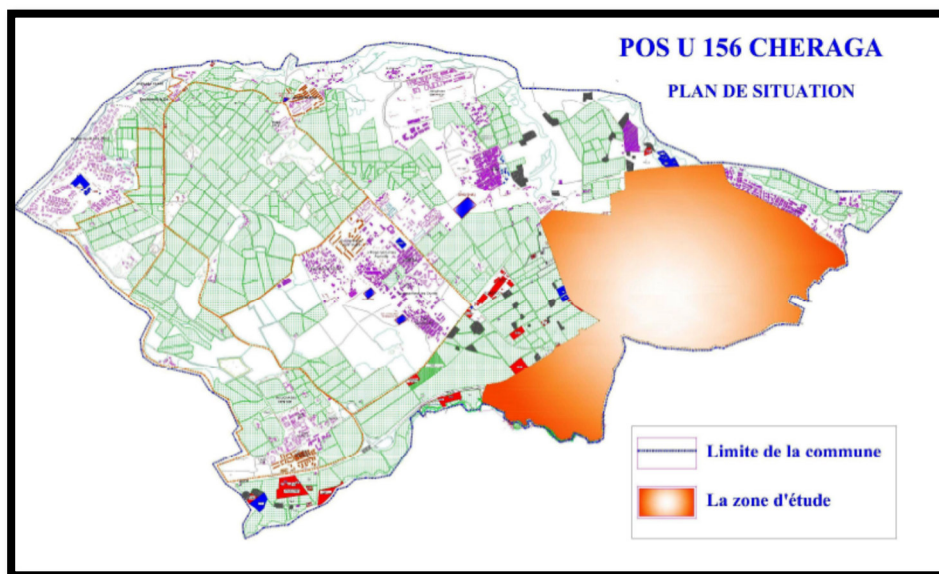


Figure 09 : situation de la zone d'étude

Source : Rapport général du POS U156

3-2- Accessibilité :

La zone d'étude est traversée par plusieurs axes importants :

- La RN 41, voie de contournement qui relie la zone à Alger et Zeralda
- La rocade Sud qui assure la liaison entre l'Est et l'Ouest, elle joue un rôle très important dans
- Le développement économique de toute la commune de Chéraga.
- Le CW 142 et le CW 111 sont les principaux axes de développement de l'agglomération de Chéraga.

➤ Découpage en zone homogène :

« Sur la base de la connaissance affinée du site correspondant au POS U 156 Cheraga, il a été effectué un découpage en zones homogènes qui couvre la totalité du périmètre d'étude soit les 516 hectares.

Chaque zone homogène constitue une entité urbaine et retrouve plus ou moins une certaine autonomie soit physique, ou fonctionnelle, ces zones homogènes sont au nombre de six (06) :

1. La zone homogène n°01 : le centre de chéraga d'une surface de 94 hectares.
2. La zone homogène n°02 : Kaouch et Zouaoua d'une surface de 132 hectares.
3. La zone homogène n°03 : la zone d'activité du centre d'une surface de 69 hectares.
4. La zone homogène n°04 : Alioua Fodil d'une surface de 75 hectares.
5. La zone homogène n°05 : Aissat Idir d'une surface de 63 hectares.
6. La zone homogène n°06 : la zone d'activité El Omara d'une surface de 83 hectares »².

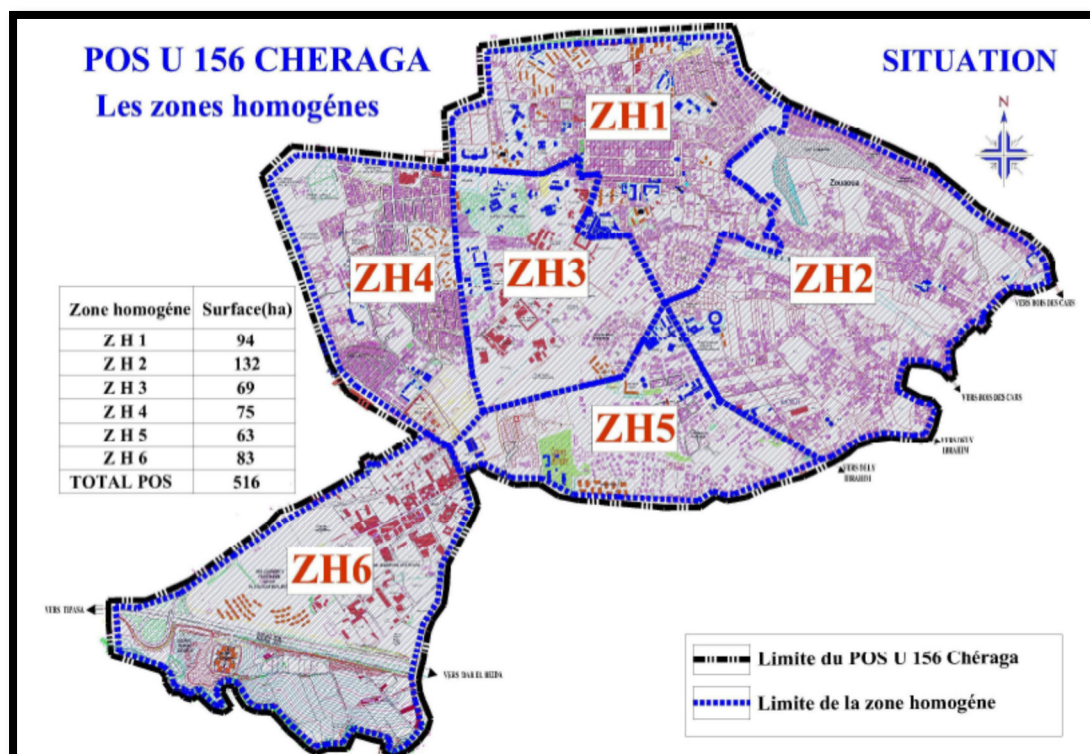


Figure 10 : Zones homogènes du POS

Source : Rapport général du POS U 156

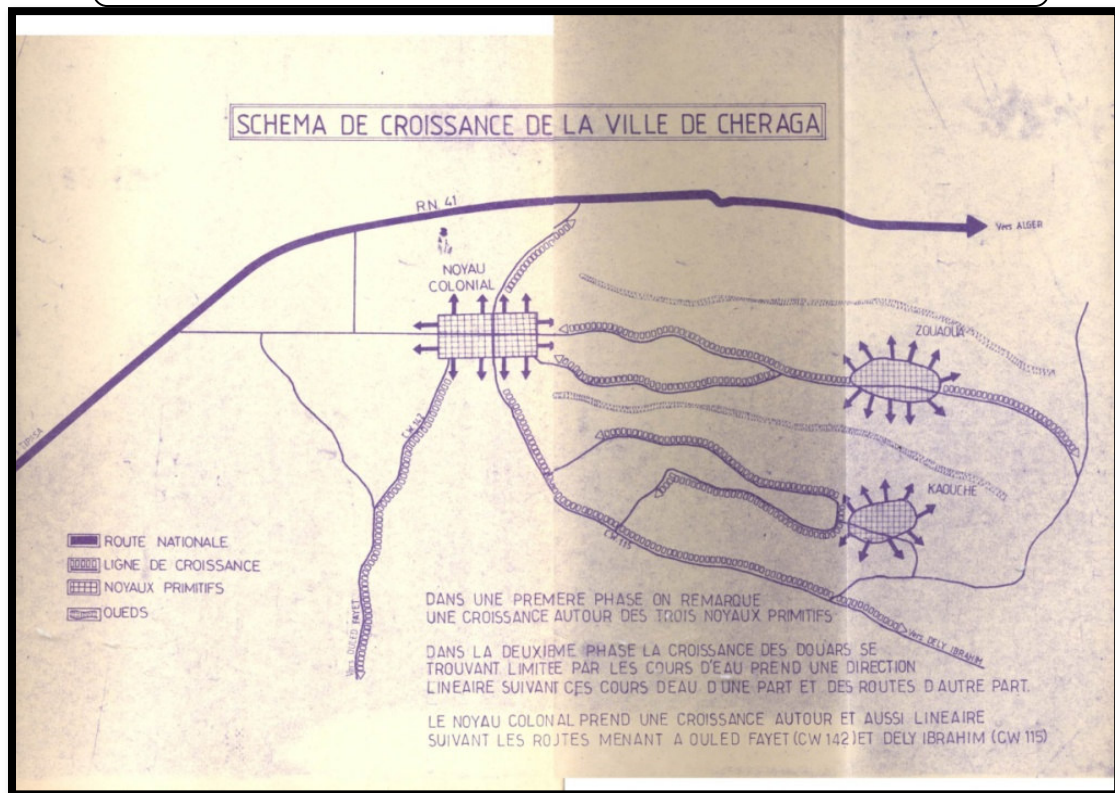
² Rapport général du POS U 156 Cheraga.

4-Processus d'urbanisation de la ville :

Cheraga a connu une croissance urbaine importante à travers l'histoire, qui a généré une dynamique spatiale et induit la ville actuelle.

On peut résumer les phases de la croissance urbaine de Cheraga en:

Carte : Schéma de croissance de la ville de Cheraga



Source : schéma de croissance de la ville de CHERAGA « EPAU »

4-1-Période 1843 à 1870 :

La ville de Cheraga fut fondée sous forme de camp militaire au tracé rectangulaire d'une superficie de 08 ha. Le tracé de ce camp est marqué par l'intersection de deux axes perpendiculaires qui forment une place carrée matérialisée au centre par un jet d'eau, c'était l'origine de la ville mère de Cheraga.

Dans l'autre partie de la ville, à l'écart du village colonial et en zones éparses, de grandes fermes furent créées donnant naissance à de nombreux petits villages (Kaouch et Zouaoua) dont la majorité appartenant à des privés.

4-2-Période 1871 à 1962 :

La ville a connu durant cette période un apport de colon ce qui a engendré une première extension, elle a atteint une superficie de 23 ha (noyau colonial) , soit une extension de 15 ha, le tracé du plan orthogonale aux larges artères rectilignes (avec ses petites commerces) forment lentement l'actuel centre urbain qui a conservé son caractère de ville créée.

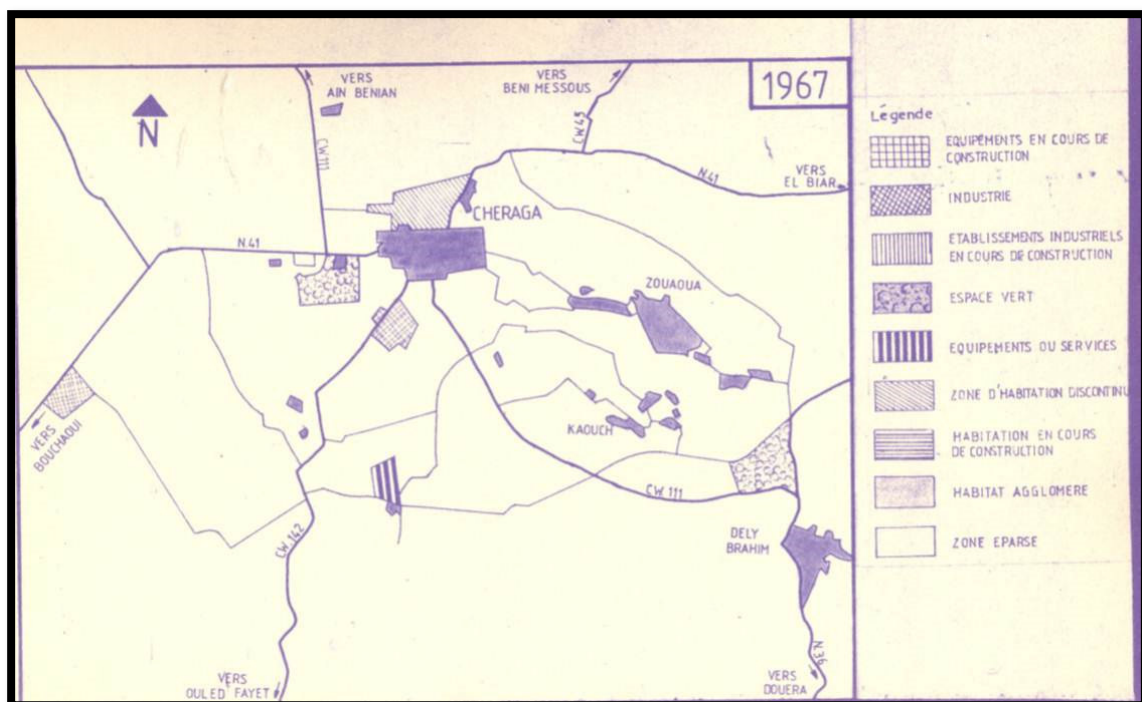
Quant aux villages, la dynamique agricole va progressivement renforcer le peuplement et favoriser l'implantation d'un nombre important de foyers de peuplement de type spontané à proximité des domaines agricoles.

4-3-Période 1962 à 1967 :

De 1962 à 1967, après le départ des Européens, la ville de cheraga est l'objet d'un exode rural massif favorisé par la liberté de mouvement et de circulation des populations "autochtones". L'extension de la ville de cheraga vers ses flancs est et ouest comme le lieu de promotion sociale car devant fournir emplois, revenus et autres services modernes. Néanmoins, pendant cette période, aucune initiative louable n'a été prise par les pouvoirs publics dans le sens de l'amélioration du cadre urbain de la ville de cheraga

Durant cette période, Cheraga va jouer un rôle important en tant que centre administratif et commercial, cette évolution s'est traduite dans l'espace, par l'éclatement du noyau urbain.

Carte : La ville de Cheraga en 1967



Source : schéma de croissance de la ville de CHERAGA « EPAU »

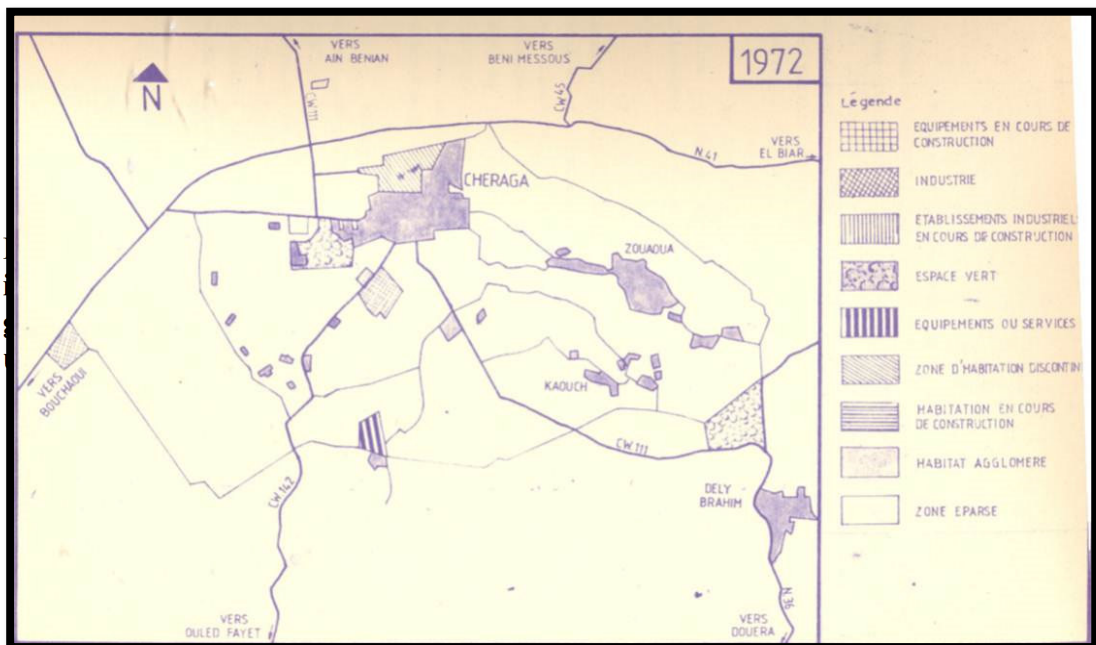
4-4-Période 1968 à 1972 :

C'est l'étape de l'éclatement de la ville de Cheraga. Les extensions urbaines ont pris toutes les directions dans l'espace. La croissance de la ville est motivée par l'essor industriel et par la forte poussée démographique.

C'est la période au cours de laquelle l'agglomération a connu un développement spectaculaire et un flux migratoire sans précédent. Les conséquences induites par ce développement se résument en :

- l'éclatement du tissu urbain de l'agglomération dans tous les sens.
- L'urbanisation s'est faite spontanément sans aucune étude d'aménagement au préalable des différents quartiers notamment Zouaoua et Kaouch.
- l'urbanisation des secteurs prévus pour l'extension de la future de la ville.
- Une incohérence des différentes urbanisations qui se sont succédé sans suivi.
- la réalisation d'un programme d'équipements structurants et large programme d'habitat.

Carte : La ville de Cheraga en 1972



Source : schéma de croissance de la ville de CHERAGA « EPAU »

4-5-Période 1973 à 1985 :

On assiste au cours de cette période, à l'élaboration du nouveau PUD et de trois grandes opérations d'urbanisme opérationnel qui ont concerné :

- la restructuration des quartiers périphériques
- la modernisation du centre-ville,
- la réalisation des Z.H.U.N.

Ces opérations se sont induites par la consommation abusive de l'espace, la saturation de son site, le dysfonctionnement de son tissu urbain, la précarité de ses quartiers périphériques (Zouaoua et Kaouch) les difficultés de circulation et de gestion des réseaux, la dégradation de l'environnement et de la qualité du cadre de vie.

Comme toutes les grandes villes algériennes, Cheraga a connu à la faveur des programmes d'investissements un développement spectaculaire, en raison de la forte concentration d'équipements et d'activités qu'elle a réalisé au détriment du reste du territoire.

Ce développement fortement orienté sur son agglomération, a induit des effets pervers au titre desquels on peut citer :

- une croissance démesurée du tissu urbain sur 2500 ha,
- un dysfonctionnement du tissu urbain et l'absence d'harmonie, marqués par la marginalisation du tissu ancien, au demeurant convenablement structuré et la désorganisation des ensembles périphériques.

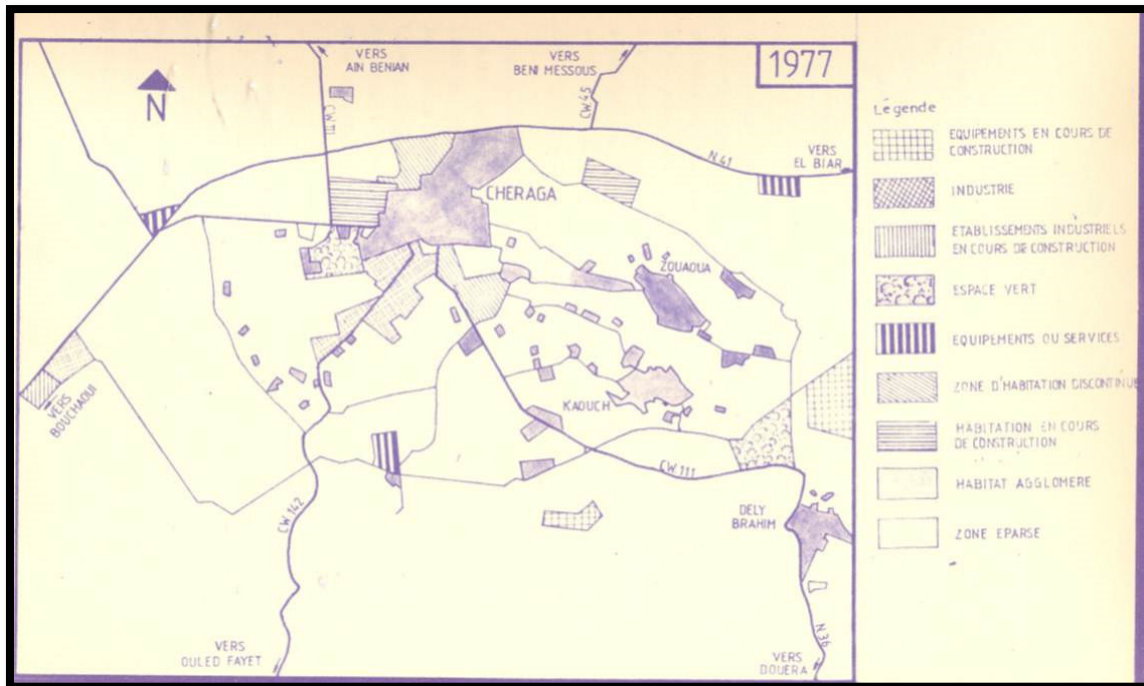
Une conurbation à terme de cheraga avec les quartiers périphériques de zouaoua et Kaouch La prolifération des constructions individuelles spontanées, regroupées dans de grands ensembles d'habitat dépourvus de toutes les commodités, marginalisés et fortement dépendants du centre-ville :

- Un déficit en espace verts, de loisirs et de détente ;
- Un développement de l'habitat individuel le long des oueds (Zouaoua et el Annasser) ainsi que des voies d'évitement qui accentuent le déséquilibre fonctionnel du schéma de structure de l'agglomération.

Le dysfonctionnement du périmètre urbain de Cheraga, de surcroît saturé pose avec acuité la question de la maîtrise de la croissance de cette ville, qui ne peut s'envisager, qu'à travers la structuration de tout l'espace de la wilaya et la réorganisation de l'armature urbaine.

- Il Faut, par ailleurs, noter que cette période s'est caractérisée par un fort gaspillage du foncier dû à la dispersion des constructions que les plans directeurs et d'urbanisme (P.U.D) de 1971 et de 1981 ont essayé de restructurer et de densifier.

Carte : Source : schéma de croissance de la ville de CHERAGA « EPAU »



4-6-Extension actuelle :

En matière d'aménagement et d'urbanisme, une loi (90-29 du 1^{er} décembre 1990) fut promulguée pour adapter les documents d'aménagement aux réformes entreprises. Dans ce cadre, deux instruments d'aménagements vont voir le jour, il s'agit du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et du plan d'occupation du sol (POS), documents inspirés des dispositions et objectifs de la loi 90/25 du 28/11/1990 portant orientation foncière. Cette dernière a consacré définitivement la libéralisation du marché foncier et la reconnaissance du droit de propriété.

4-7-Synthese :

La ville de Cheraga s'est développée durant l'ère coloniale du côté des deux villes d'Alger et Staoueli

La ville conserve toujours sa nodalité ponctuelle avec deux autres nodalités à proximité des équipements importants sur les deux parcours centralisant (l'ancienne mairie et Cinéma).

Une connexion a été créée entre les deux Douars Zouaoua et Kaouch et le noyau colonial par le prolongement de leurs parcours matrices ; ce qui les a poussé à avoir un dédoublement le long de ce parcours matrice.

La ville subit un autre étalement qui s'est fait le long des parcours qui mènent vers les polarités Alger, Dely Brahim et Ouled Fayet.

« Une zone industrielle s'est greffée au noyau colonial donnant naissance à un tissu industriel le long du parcours qui mène vers Ouled Fayet.

Un nouveau quartier qui se situe entre le noyau colonial et la déviation de la RN41, au nord-Ouest du centre ville, il s'agit de logement et des établissements d'enseignements dotés de logements de fonction, cette zone compte plus de 500 logements collectifs et une école fondamentale primaire.

L'établissement du quartier Hasnaoua et du lotissement Guelati, la naissance de ces quartiers remonte à 1977, au nord-ouest de l'agglomération du centre sur le domaine Benhadadi.

Les différents parcours qui mènent vers les trois polarités Alger, Dely Brahim, Staouéli sont devenus des axes centralisant porteur de l'édification (nodalité Linéaires).

Le centre ou la nodalité ponctuelle reste toujours le même malgré le développement de la ville.

Les quartiers greffés au noyau colonial n'assurent pas la continuité avec le noyau primitif ; la ville commence à perdre son originalité.

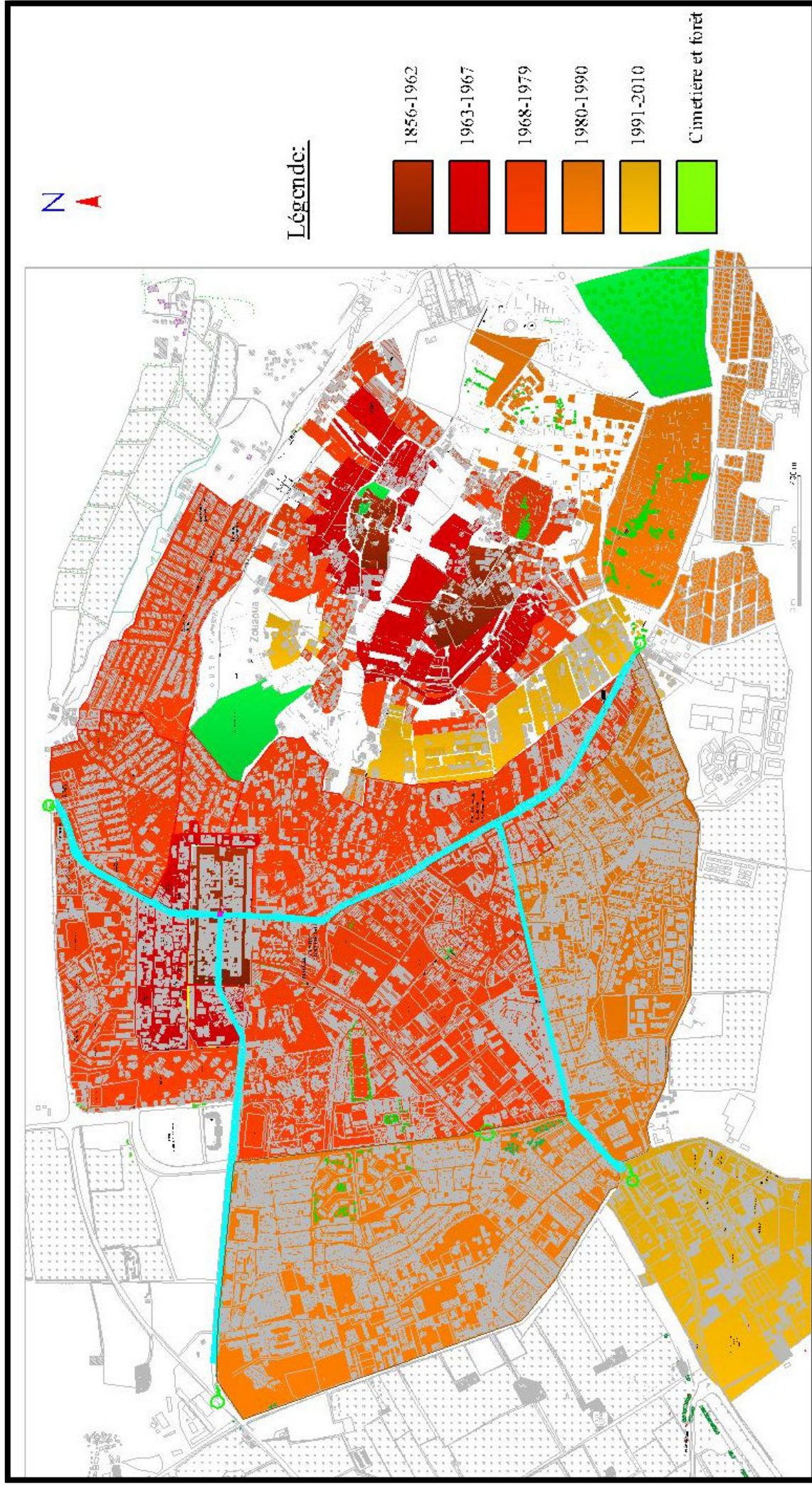
L'axe Allioua Fodil est un axe de dédoublement de la ville situé dans sa partie est ; qui est constituée de lotissements d'habitat individuels ; un tissu urbain planifié qui situé à proximité d'un quartier d'habitat collectif qui tourne le dos à la ville et qui n'assure aucune continuité avec le tissu urbain existant ; il comprend aussi des zone d'activité au sud et au nord.

L'axe Aissat Idir est un axe de dédoublement de la ville dans sa partie sud, il est constitué de lotissement d'habitat individuelle privé, des quartiers d'habitat collectifs, la cité CNEP 50 logements et la cité militaire.

Il y'a eu l'apparition d'une nouvelle nodalité ponctuelle à l'intersection des deux axes Mohammed Boudiaf et l'axe Aissat Idir elle est marquée par la présence de plusieurs équipements publics : l'APC, la mosquée, maison de jeune, le centre commercial El Quods)...etc.

L'urbanisation rapide a affecté toutes les polarités à cause de la dualité des pôles (Dely Brahim, Alger et Ouled Fayet).

A la fin des années 70 pour faire face pour faire face aux besoins pressant de l'urbanisation de la ville de Cheraga, une importante zone d'habitat urbaine nouvelle (ZHUN) a été aménagée au sud de la ville. Elle est communément appelée « nouvelle ville ». Celle-ci s'étend sur une superficie de 320 ha. La création de cette ZUHN s'inscrit dans le cadre de l'intégration des opérations déjà lancées (« coup parti »), comme pour rectifier le tir, et de la préparation des nouveaux programmes d'habitat et d'équipement ».³



Carte n° : Evolution urbaine dans la ville de Cheraga (POS U156)

5-Consommation du Foncier :

De 1962 à 1967 :

Durant cette période, l'occupation du sol est passée de 20 ha à 50 ha avec une consommation annuelle de 6 ha/année. L'exode rural massif des populations éprouvées par les effets de la guerre de la libération nationale, constitue la principale cause de ce processus irréversible. A cela, s'ajoute d'autres facteurs non négligeables à savoir : le parachèvement des plans d'urbanisme durable, l'émergence de nouveaux programmes d'habitat à la périphérie du centre-ville.

De 1968-1972 :

A partir des années 70, la ville de Cheraga a connu une croissance urbaine importante, marquée par le lancement des programmes immenses des lotissements où l'occupation est passée de 50 ha à 80 ha.

De 1973- 1990 :

Avec une consommation annuelle d'environ 10 ha/année, la ville de Cheraga était passée de 80 ha à 250 ha, une extension fulgurante amplifiée par plusieurs facteurs : La libération de l'économie de marché qui a donné naissance à des projets de lotissements privés, de la promotion immobilière des programmes de logements et d'équipements publics et des projets industriels ,ensuite l'exode des ruraux ,cette fois-ci, pour des raisons sécuritaire (décennie noire...)

De 1990 à nos jours :

C'est la période de la saturation, après les problèmes de sécurité pendant la décennie noire qu'a connu le pays, nous pouvons signaler une certaine stabilité avec, tout de même, une consommation importante de foncier qui avoisine les 500 ha soit 13.88 ha /année.

6-La nature juridique des terrains dans la ville de Cheraga :

On peut classer la nature juridique des terrains dans la ville de Cheraga en trois parties :

1-Les terrains propriété Privés :

Cette propriété occupe la première position en matière de superficie. Elle avoisine un total de 350 hectares avec un taux de 67 % et qui représente les biens des propriétaires. Au moment où les autorités n'ont pas pu répondre aux besoins pressant en logement vu son incapacité financière, les privés ont trouvé l'occasion de vendre leurs terrains pour la

construction individuelle, réalisant ainsi un maximum d'intérêt personnel. Il est à noter que la propriété privée occupe une bonne partie des terrains destinés à l'urbanisation ce qui fait obstacle devant les instruments d'urbanisme.

2-Les terrains biens domaniaux:

Qu'ils soient publics ou privés, ces terrains occupent une superficie de 164 hectares représentant un taux de 31 % de la superficie totale du POS, ce sont des terrains destinés à la réalisation des projets d'équipements publics de développement (lycée, école, centre de formation....) ou bien voies, oued et jardin public, dans notre cas d'étude qui est le POS U 156 la majorité des terrains bien privé de l'état est consommée.

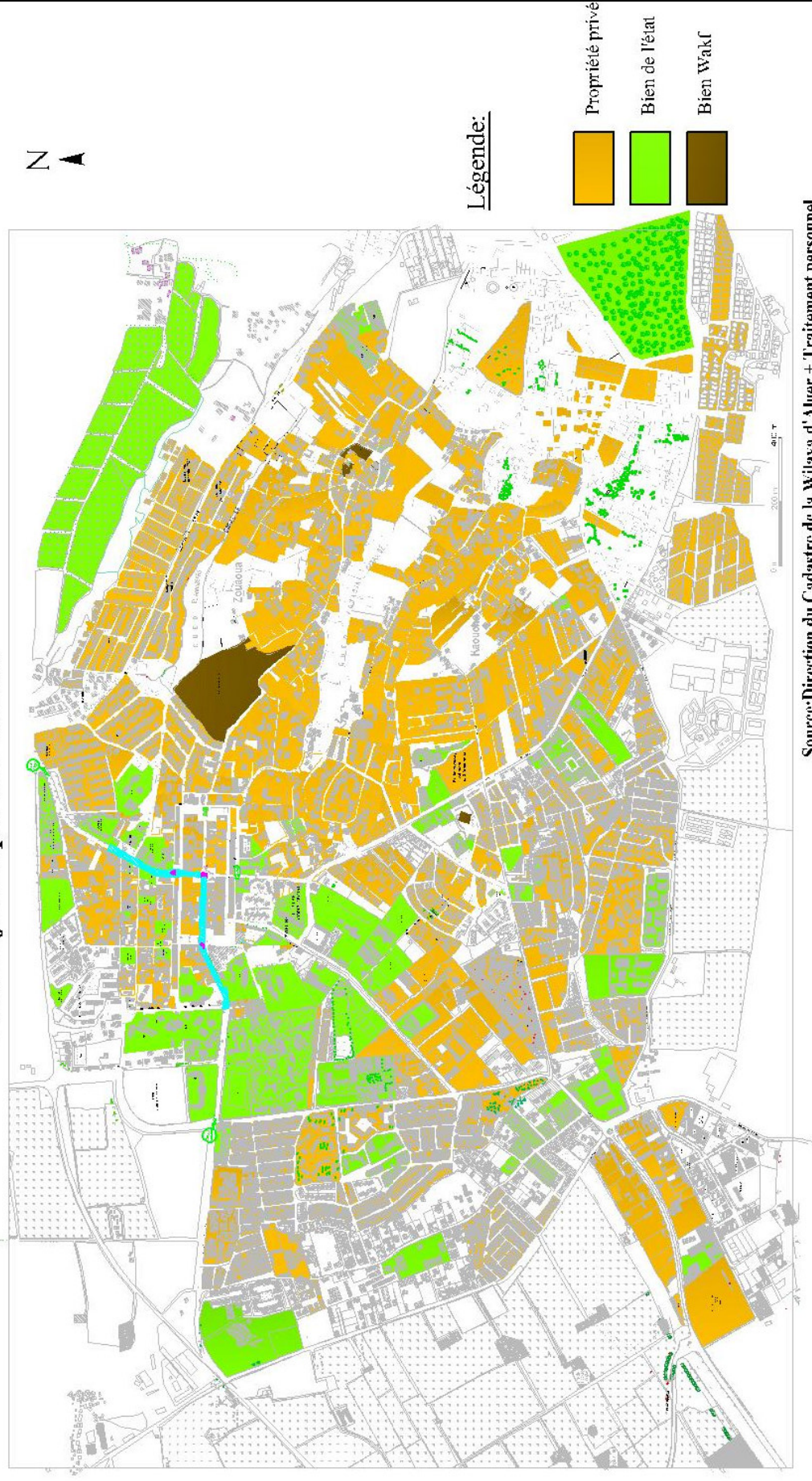
3-Les terrains bien wakfs :

Représente une superficie d'environ 2 ha de la superficie totale du POS, ils regroupent les cimetières et les mosquées.

Tableau : La nature de l'exploitation dans la ville de Cheraga.

Origine de propriété	Occupation	Nature d'exploitation
Biens domaniaux	Concession, cession, (équipement public, investissement)	Publique ou privée
Propriété privée	Vente, location, habitation	privée
Bien Wakf	Cimetière, Mosquée.....	publique

Nature juridique des terrain



Source: Direction du Cadastre de la Wilaya d'Alger + Traitement personnel

Carte : Nature juridique des terrains

7-Le PDAU d'Alger révisé :

La révision du PDAU d'Alger a été lancée en 2010, une longue phase d'études qui a duré plus de huit années, et qui a traité les 57 communes d'Alger.

Le PDAU d'Alger révisé a été présenté et approuvé à la majorité lors d'une session ordinaire de l'APW (Assemblée Populaire de Wilaya d'Alger) le 11 mai 2016, approuvé par décret exécutif n° 16-319 du 5 Rabie El Aouel 1438 correspondant au 5 décembre 2016 portant approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme d'Alger.

Le PDAU est intercommunal et couvre l'ensemble du territoire de la wilaya d'Alger, constitué de cinquante-sept (57) communes. Il détermine des prévisions d'urbanisme et des règles de gestion. Il fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire de la wilaya d'Alger, il propose un ensemble de 169 POS, couvrant la totalité du territoire de la wilaya d'Alger. la commune de Cheraga compte 5 POS (POS 132, POS 133, POS 134 POS 135 et POS 136), chaque POS a son programme d'équipements et d'habitat, d'espace vert, d'aire de jeux...etc.)

La ville extra-muros génératrice de l'étalement urbain apparaît de la première lecture des plans d'occupation des sols. Le secteur urbanisé se trouve en état de saturation, les secteurs à urbaniser formant la périphérie organisée sous forme de POS, constituent une des possibilités pour le bon développement de la ville. Après l'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme –PDAU en 2016, les études relatives à l'élaboration des POS de la ville de Cheraga ont été engagées.

Parmi les cinq POS proposés par le PDAU, deux POS d'entre eux couvrent les secteurs d'extension périphérique outre les deux POS de restructuration du centre ville. Ce taux de constructions illicite prouve le non respect des orientations des instruments d'urbanisme de la ville de Cheraga malgré leurs opposabilités aux tiers.

➤ Le POS 132 ex POS U 156 Cheraga :

OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES SPÉCIFIQUES du POS 132 :

- « Dans le secteur urbanisé, reconversion d'une zone urbaine précaire, dont l'usage permis à venir dépend d'une vérification préalable de la capacité de l'usage du sol de cette même aire comme terres agricoles et/ou comme étant intégrée dans la structure écologique fondamentale ; dans ces cas, est obligatoire de maintenir un caractère de l'usage du sol associé à une zone verte de protection ou à une zone verte de loisirs et production ;
- À court et moyen terme (10 ans), le développement d'une zone urbaine centrale, d'une zone urbaine multifonctionnelle, d'une zone verte de protection, d'une zone verte de loisirs et production et d'une zone à usage spécial intégrées et en cohérence urbanistique avec le secteur déjà urbanisé de la commune ;

- À long terme (20 ans), dans le secteur d'urbanisation future, le développement d'une zone urbaine multifonctionnelle non prioritaire et également intégrée et en cohérence urbanistique avec le secteur déjà urbanisé et avec le secteur à urbaniser de la commune.
- Note importante : toutes les propositions d'intervention territoriale devront être en accord avec le règlement et le plan d'aménagement approuvés dans le cadre de la révision du PDAU d'Alger »³.

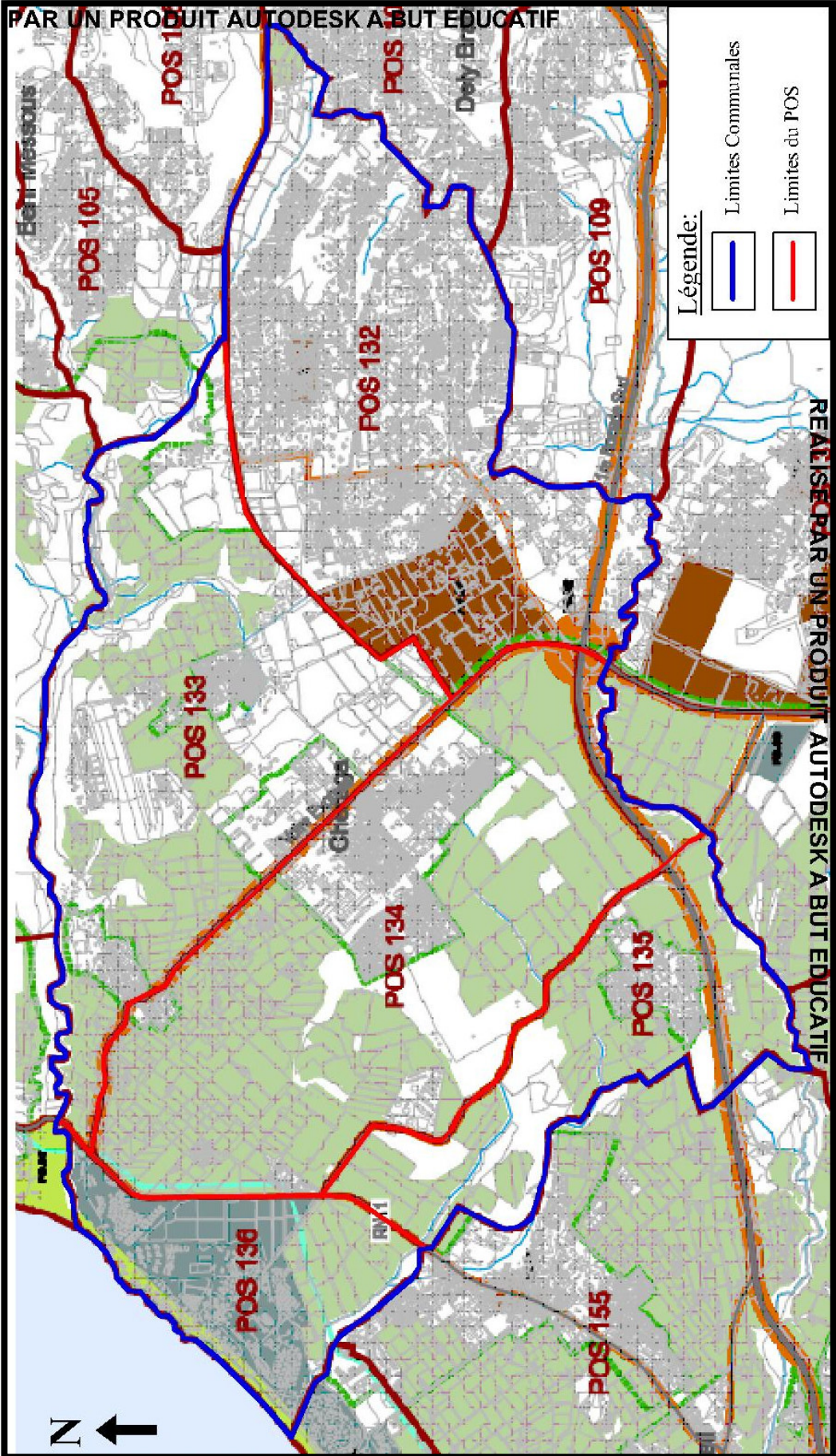
Le stock de terrains susceptible d'être destiné à l'urbanisation ; est évalué par le nouveau P.D.A.U révisé d'Alger à 673 Ha et repartitionné comme suit :

Tableau : Répartition de l'usage du sol par secteur (POS 132)

Dénomination	Secteur	(m2)	(hectares)
POS 132	Total	7424523	742,45
ZONE URBAINE CENTRALE	UC	333212	33,32
ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	UE	260248	26,02
ZONE URBAINE MULTIFONCTIONNELLE	UM	4084252	408,43
ZONE VERTE DE PROTECTION	UP	210195	21,02
ZONE URBAINE PRÉCAIRE À RECONVERTIR	UPR	487177	48,72
ZONE À USAGE SPÉCIAL	US	212966	21,30
ZONE VERTE DE LOISIR E PRODUCTION	AULP	236130	23,61
ZONE URBAINE MULTIFONCTIONNELLE	AUM	287831	28,78
ZONE VERTE DE PROTECTION	AUP	39723	3,97
ZONE À USAGE SPÉCIAL	AUS	288771	28,88
ZONE URBAINE MULTIFONCTIONNELLE	UFM	103908	10,39
ZONE AGRICOLE FONDAMENTALE - RAF	NURAF	693922	69,39
COULOIR DE RESERVE	CR	186187	18,62

Source : Rapport du PDAU d'Alger révisé et approuvé.

³ PDAU d'Alger révisé et approuvé.



Carte : plan d'occupation des sols dans la Ville de Cheraga

Source : PDAU d'Alger révisé et approuvé + traitement de l'auteur.

8-Potentialités foncières de la ville de Cheraga :

Selon le PDAU d'Alger révisé et approuvé, le périmètre urbain comprend l'ensemble des secteurs urbanisés et urbanisables duquel on soustrait le secteur non urbanisable.

Secteur urbanisé :

Estimé par le PDAU d'Alger à une superficie de : 558.81 ha, le secteur urbanisé comprend tous les terrains, même non dotés de toutes les viabilités, occupés par les constructions agglomérées, par leurs distance de prospect et par les emprises des équipements et des activités même non construits, espaces verts, surfaces libres, parcs et forêts urbaines, destinés à la desserte de ces constructions agglomérées, et inclut des zones urbanisées sujettes à des opérations de rénovation, de restauration et de protection.

Les potentialités foncières dans ce secteur sont constituées d'une part de terrains libre situés à l'intérieur du tissu urbain qui sont soit libérés récemment soit connaissant d'importantes contraintes et d'autre part de grandes emprises ayant déjà reçu une affectation, telle que la ZHUN.

Secteur à urbaniser et d'urbanisation future :

Le Secteur à urbaniser comprend les terrains destinés à être urbanisés à court et moyen termes, sur un horizon de dix (10) ans, permettant de satisfaire les besoins les plus immédiats qui découlent de la dynamique démographique, du développement économique et social et de la qualification urbanistique, il est estimé par le PDAU d'Alger à 85.24 ha.

Le Secteur d'urbanisation future comprend la réserve de terrains destinés à être urbanisés à long terme, sur un horizon de vingt (20) ans, frappés d'une servitude temporaire non aedificandi, selon les termes de la loi en vigueur. Elle couvre les secteurs d'extension périphérique représentée par une superficie de : $S=10.39$ h.

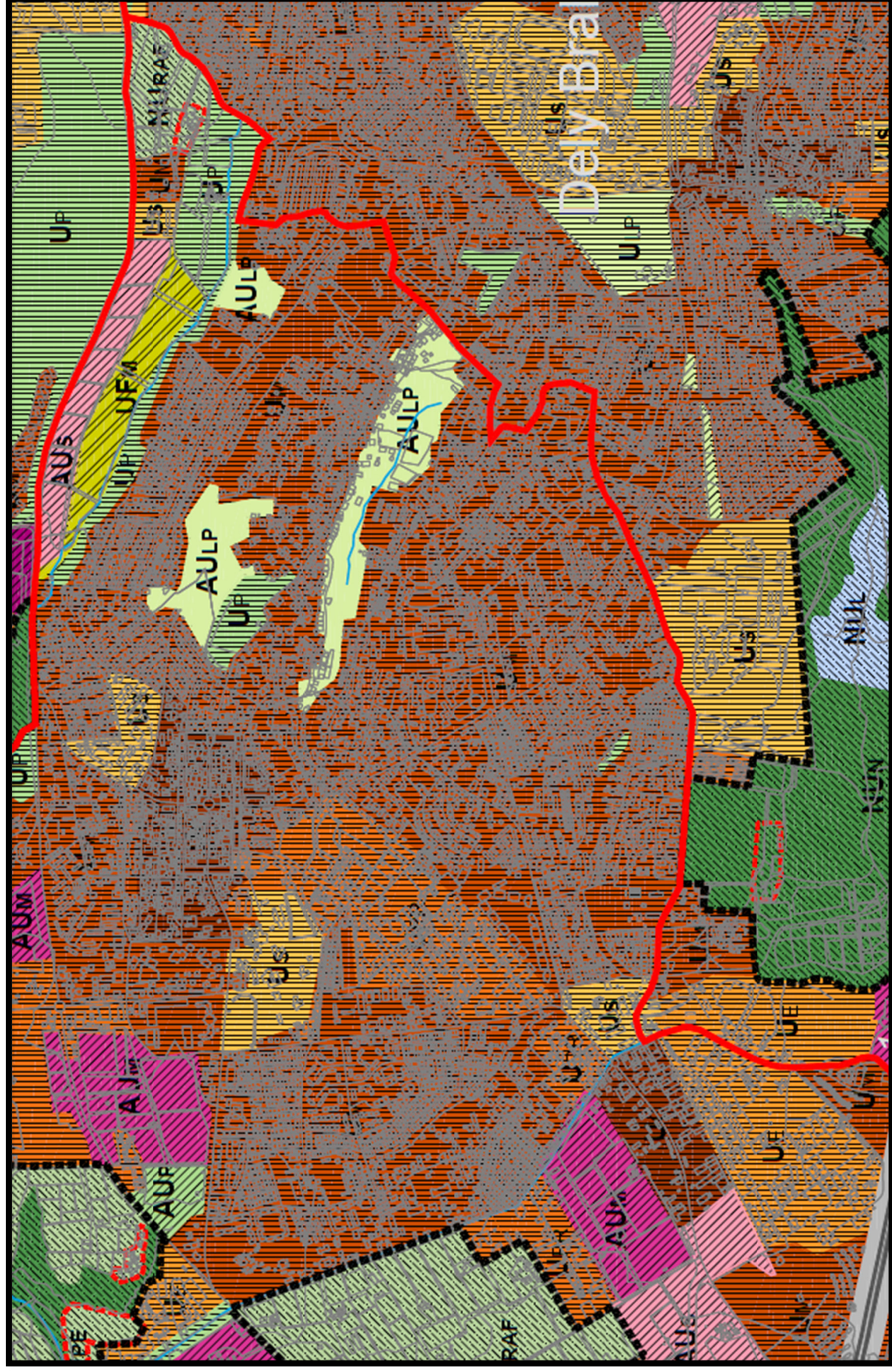
Secteur non urbanisable :

Le Secteur non urbanisable comprend les terrains destinés à l'exploitation agricole, de l'élevage et forestière ou des ressources géologiques, des espaces naturels de protection ou de loisirs ou d'autres types d'occupation humaine où les droits de la construction sont limités aux besoins de l'économie générale de ces territoires. Il couvre une superficie de 69.39 hectares.

Toutefois, faut-il souligner que ce stock demeure théorique et difficile à mobiliser et ce, pour les deux raisons essentielles suivantes: - la prédominance de la propriété privée (cas de Kaouch et Zouaoua) conjuguée au phénomène persistant d'indivision des terrains ; - la lourdeur des procédures d'expropriation et de préemption qui continuent souvent à se heurter à deux obstacles : le manque de moyens financiers pour la procédure d'expropriation et la résistance opposée par certains propriétaires terriens, souvent

influent, qui usent de tous les moyens pour faire échouer les procédures de préemption et d'expropriation.

Ces raisons, à elles seules, suffisent-elles à montrer les difficultés qu'éprouvent les pouvoirs publics à libérer ou mobiliser des espaces (terrains) à urbaniser. De ce fait, ils sont contraints à la création d'offre foncière nouvelle à la périphérie de la ville, par la recherche d'espaces naturels ou de terres agricoles relevant du domaine privé de l'Etat et souvent ne présentant pas beaucoup de difficultés quant à leur aménagement et viabilisation. Nous considérons, pour notre part, qu'il y a bel et bien rareté de ressources foncières dans le sens où le domaine public est limité et l'expropriation du privé demeure problématique tant en termes de coûts que de procédures. Cela inhibe considérablement l'initiative des gestionnaires publics de la ville quant à établissement des plans cohérents d'extension urbaine.



Carte : potentialités foncières dans la ville de Cheraga (POS 132)

9-L'obstacle foncier face aux instruments d'aménagement et d'urbanisme :

Devant l'absence d'instruments d'aménagement et d'urbanisme non encore approuvé, la ville de Cheraga subit passivement la multiplication de lotissements et de coopératives immobilières, situation aggravée par l'instabilité régnant au niveau de l'Autorité communale. La libéralisation du marché a eu pour conséquence la consommation effrénée s'apparentant par bien des aspects à dilapidation. Ce phénomène s'est bien évidemment accompagné d'une vague de spéculation sur le patrimoine foncier public de la ville –déjà maigre- au profit d'opérateurs privés en quête de rentes de tous genres.

-Par conséquent, Cheraga est livrée à une urbanisation incontrôlée, portée par des promoteurs privés construisant sur la moindre parcelle d'espace, se développant dans toutes les directions tout en consommant au passage les poches de terrain susceptibles d'accueillir les projets d'équipement publics. C'est ainsi que des conurbations se sont formées autour des axes routiers.

Le foncier présente le grand obstacle dans l'application des instruments d'aménagement et d'urbanisme dans la ville de Cheraga surtout que la majorité des terrains revient aux privés (POS U 156).

Dans la ville de Cheraga, les terrains privés, ont été consommés d'une manière anarchique et sans respect des instruments d'aménagement et d'urbanisme. La question reste posée sur le devenir des terrains vides dans les POS et qui sont à récupérer en urgence. Cependant L'état reste incapable de récupérer ces terrains vides qui seront victime d'un urbanisme chaotique.

Le propriétaire foncier jouit de sa propriété en la conservant et en l'exploitant pour son intérêt personnel, surtout devant l'incapacité de l'état d'exproprier ces terrains. La promulgation de loi 90/25 portant orientation foncière a créé une élasticité dans les relations foncières et que chaque propriétaire peut obtenir la parcelle et la surface qu'il veut suivant le prix du marché et l'accord des parties contractuels. Pour constituer son porte feuille foncier pour la réalisation des équipements programmés par les POS, les autorités se trouvent handicapées par manque de moyens financiers devant la situation de payer les propriétaires privés aux prix du marché pour exproprier leurs terrains.

La problématique du foncier dans la ville de Cheraga reste posée et sa solution ne réside pas dans la révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU). La solution revient à l'état qui doit fournir un budget pour l'expropriation du foncier privé afin de constituer un portefeuille foncier pour appliquer les instruments d'aménagement et d'urbanisme.

10-les infractions aux règles d'urbanisme et sanctions :

Dans la ville de Cheraga L'état contribue à sa façon au non respect des instruments d'urbanisme et des textes législatifs réglementaire tel que :

- Le décalage entre l'urbanisation et l'élaboration des instruments, ces derniers sont en cours d'élaboration alors que le territoire est déjà consommé (cas de Kaouch et Zouaoua).
- Les politiques d'urgence adoptés par l'état notamment en matière de logement et d'équipement publics, ces programmes sont généralement injectés et réalisées avec de simple procès- verbaux de choix de terrain soit à l'échelle de le Daïra (commission de Daïra), soit à l'échelle de la willaya (commission de wilaya) sans acte de propriété et sans permis de construire.
- Le manque de coordination entre les différents services intervenant ainsi que la lenteur des procédures administratives tel que l'établissement des actes, des arrêtés de déclassement et d'affectation, l'approbation des POS, et du PDAU (cas du POS 156).
- La poussée démographique et l'exode rural massif.

le propriétaire privé de son côté joue un rôle important dans le non respect des instruments d'urbanisme. Ces propriétaires privés sont consommateurs du foncier par l'exploitation de leurs terrains en habitat individuel d'une manière formel ou informel.

Selon le décret exécutif n° :91/176 du 28/05/1991 et dans la législation algérienne, aucune construction n'est tolérée sans permis de construire et qui sera délivré en conformité avec les orientations des instruments d'aménagement et d'urbanisme.

Mais il semble que ces lois de sanctions restent théorique du moment qu'elles ne sont pas appliquées sur terrains.

11-La relation entre la consommation du foncier et l'extension urbaine :

Pour procéder à cette vérification nous avons choisis deux cas :

11-1- La Zone Homogène n° 02 (Kaouch et Zouaoua) :

- Situation :

Kaouch et Zouaoua correspond à la zone homogène n°2 telle qu'elle a été définie dans le découpage du POS U 156 Chéraga, La zone homogène se trouve à l'entrée Est de la commune de Chéraga et elle s'étend sur une superficie de 132 hectares.

Elle est délimitée :

- Au Nord par le CW 116 et le POS AU11.
- Au Sud par le CW 111.
- A l'Est par la commune de Dely Ibrahim.
- A l'Ouest par le lotissement Ben Haddadi.

- Urbanisation de la zone :

Kaouch et Zouaoua se composaient de petits villages agricoles dont la majorité appartenant à des privées, mais la croissance rapide de la capitale a vu le rythme d'urbanisation s'accélérer dans la zone et engendre une forme d'extension.

La promotion du lotissement fortement consommateur d'espace, a induit une perte substantielle des espaces à vocation agricole et va se traduire sur le plan de la structure urbaine par la juxtaposition de tissus souvent sans articulation d'ensemble, créant ainsi des agglomérations étendues sans organisation et où la notion de rue, d'espaces public ont cédé place à un réseau de voirie d'accès exclusivement de transit et de desserte.

Selon le RGPH la zone homogène 2 (Kaouch et Zouaoua) comptait 10750 personnes avec un parc logement de 1530, la majorité des terrains de la zone revient au privé dont l'occupation est résidentielle (habitat individuel) équipement, commerce intégré et activité.

La zone est traversée par deux oueds (Oued Zouaoua et Oued El Annasser).

L'extension urbaine de la zone de Kaouch et Zouaoua s'est faite spontanément sans aucune étude d'aménagement au préalable.

11-2-La zone homogène n° :6 (zone d'El Omara) :

- Situation :

Cette zone est située au Sud Ouest du périmètre du POS U156, elle a été proposée dans le cadre du plan d'urbanisme directeur d'Alger pour une petite industrie, elle s'étend sur une superficie de 83 ha.

Elle est délimitée :

- Au Nord par le carrefour d'El Omara
- Au Sud par la limite communale, l'oued Bridja
- A l'Est par la route d'Oueld Fayet, el CW 142
- A l'Ouest par la bretelle permettant l'accès à cheraga.

- Contexte urbain :

Cette zone est traversée par la rocade Sud qui la partage en deux parties Nord et Sud :

La partie Nord :

Elle couvre une superficie de 60,5 hectares et est occupée par des activités (zone d'activités El Omara), le projet de 1500 logements Qatari (en cours de réalisation) et quelques équipements tel que l'hôtel des Pyramides, mosquée ...

La partie Sud :

Elle couvre une superficie de 22,5 hectares et est occupée par une activité tertiaire El Watania (bureaux) et des programmes d'habitat Le site est traversé par la rocade Sud qui partage ainsi la zone d'activité en deux parties : Nord et Sud.

Recommandations :

Le travail d'analyse effectué et les travaux d'enquêtes sur site permettent certaines mesures qui sont essentiellement à entreprendre comme des recommandations à Savoir :

- « Geler l'urbanisation en délimitant et en réglementant d'une manière non équivoque les terrains urbanisés et les terres agricoles. Cette délimitation sera entreprise en tenant compte des besoins en terrain pour implanter les équipements répondant aux besoins de la population »⁴.
- La localisation de la nature juridiques des terrains (privée ou publique).
- La constitution d'un porte feuille foncier propre à la commune par la préemption et l'expropriation afin de concrétiser l'aménagement préconisé par les instruments d'urbanisme.
- Il est indispensable d'élaborer une politique qui vise à associer différents intervenants privé et étatique ainsi que l'amélioration des textes législatifs.
- Installer une banque de donnée relative au foncier au niveau des services concernés comprenant la destination, la nature juridique, la localisation, le plan cadastral.....afin de faciliter la mobilisation de ce patrimoine.
- Procéder à l'actualisation et la révision des textes législatifs et réglementaires existants.
- Assurer un control rigoureux en matière d'infraction et d'application des instruments d'urbanismes et des textes législatifs.

⁴ Rapport du PDAU d'Alger 1995.

Conclusion :

Le foncier reflète les évolutions sociales et spatiales de la ville, en effet, une parfaite maîtrise de la gestion foncière engendre une occupation rationnelle du sol et une meilleure organisation de l'espace urbain.

En Algérie, la gestion foncière se trouve confrontée à des problèmes sociaux et politiques important ce qui contribué d'une façon ou d'une autre à l'utilisation irrationnelle de ce patrimoine.

La poussée démographique et l'exode rural massif ont conduit à une consommation abusive de l'espace ces dernières années, en particulier dans les villes en raison de la multiplicité des processus de reconstruction de programmes résidentiels et de l'investissement.

L'état est appelé à adopter certaines politiques afin de valoriser son portefeuille foncier, le mettre en produit et rationaliser son utilisation à travers des opérations de restructuration et de réhabilitation urbaine.

Notre analyse nous donne une base objective et doit concrétiser les objectifs de la politique de la ville par la mise en œuvre d'une nouvelle politique du foncier propre à chaque ville axé sur une gestion pertinente de cette ressource rare et non renouvelable, l'affectation des sols, la préservation des terres agricoles, des espaces verts, la mise en cohérence des politiques publiques de développement de la ville.

Bibliographie :

1- Les ouvrages :

- -Gianfranco CANIGGIA, « Composition architecturale et typologie du bâti », traduit de l'italien par Pierre LAROCHELLE, Edition Paris.
- -L'approche morphologie de la ville et du territoire, Sylvain MALFROY
- -Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme d'Alger.
- - L'architecture de la ville, Aldo ROSSI, Edition -infolio-.
- - Aux origines du patrimoine bâti, George GERMANN préface de Jacques GUBLER, Edition –infolio-
- - Architecture choix ou fatalité, Léon KRIER, Edition Norma, paris, 1996,
- - Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, A.ZUCHELI, Vol 4, Alger 1984.
- -Alger, métropole, région, ville, quartier.
- Le foncier urbain entre opportunité et maîtrise.
- Elément d'introduction à l'Urbanisme Maouia Saidouni.

2- Les mémoires :

- Les instruments d'urbanisme en tre réalité et pratique,Batna ; Option :etablissement humains dans les milieux arides et semi aride Promotion : 2012.
- Foncier urbain, un enjeu strategique pour la cohérence urbaine,option :aménagement et gouvernance territoriales promotion 2015

03-Rapports:

- -Le rapport général du POS U156 (CHERAGA) –édition finale novembre 2009-.
- -Le rapport explicatif du POS U156 (CHERAGA) –édition finale novembre 2009-.
- -Le rapport du règlement d'urbanisme POS U156 (CHERAGA) -édition finale octobre2009-.
- Enquête CNERU.

5-Les sites web :

- <http://www.maison-solaire.fr/Bioclimatique.htm>
- <http://www.energiesrenouvelable.fr/architecture.php>
- <http://www.m3mare.com/vb/showthread.php?29336-Analyse-touristique-a-Algerie&s=1d18b3d8f845f44f41ea5c7b83e31887>
- <http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/village-de-vacances.htm>

- <http://www.dglf.culture.gouv.fr/motmois/complexe.htm>
- <http://www.eveil-tourisme-responsable.org/label-tourisme-responsable.php>
- Google encyclopédie histoire : l'histoire de l'Algérie
- Construire à la Martinique avec le climat. Eléments de conception pour tous. CAUE Martinique

6-Cours :

- -Cour de Mme. Hadji (2eme année master).

Annexe I

Loi 90/25 du 18/11/1990 relative à l'orientation foncière.

Loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière,

Art. 1er. - La présente loi a pour objet de fixer la consistance technique et le régime juridique du patrimoine foncier ainsi que les instruments d'intervention de l'Etat, des collectivités et organismes publics.

TITRE I : DU PATRIMOINE FONCIER

Art. 2. - Est considéré, au sens de la présente loi, comme patrimoine foncier, l'ensemble des terres ou fonds fonciers non bâtis.

Chapitre I : De la consistance technique du patrimoine foncier

Art. 3. - Outre le domaine public naturel, la consistance technique du patrimoine foncier comporte :

- des terres agricoles et à vocation agricole,
- des terres pastorales et à vocation pastorale,
- des terres forestières et à vocation forestière,
- des terres alfatières,
- des terres sahariennes,
- des terres urbanisées et urbanisables,
- des périmètres et sites protégés.

Section 1 : Des terres agricoles et à vocation agricole

Art. 4. - Constitue, au sens de la présente loi, une terre agricole ou à vocation agricole, toute terre qui, par l'intervention de l'homme, permet une production annuelle ou pluriannuelle à l'usage de la consommation humaine, animale ou industrielle, directement ou après transformation.

Art.5. - Les terres agricoles sont classées en terres à potentialités élevées, bonnes, moyennes ou faibles selon des critères de pédologie, de pente, de climat et d'irrigation.

Art.6. - Les terres agricoles à potentialité élevée sont constituées de sols profonds à bonne texture irrigués ou irrigables.

Art.7. - Les terres agricoles à bonne potentialité sont constituées de sols de profondeur moyenne et irrigués ou irrigables ou de sols de bonne profondeur non irrigués, situés dans des zones subhumides ou humides et ne présentant aucune contrainte de topographie.

Art.8. - Les terres agricoles à moyenne potentialité sont constituées :

- de sols irrigués présentant des contraintes moyennes de topographie et de profondeur ;
- de sols irrigués de profondeur moyenne et de pluviométrie variable et ne présentant pas de contraintes topographiques ;
- de sols non irrigués présentant des contraintes moyennes de topographie et de profondeur d'enracinement importante et de pluviométrie variable ;
- de sols non irrigués de profondeur moyenne, de pluviométrie moyenne ou élevée avec des contraintes moyennes de topographie.

Art.9. - Les terres agricoles à faible potentialité sont constituées de sols présentant de fortes contraintes topographiques, des contraintes de pluviométrie, de profondeur, de salinité, de texture et d'érosion.

Art.10. - Des instruments techniques appropriés sont développés pour classer les terres dans les différentes catégories ci-dessus visées suivant les modalités déterminées par voie réglementaire.

Section 2 : Des terres pastorales et à vocation pastorale

Art. 11. - Constitue, au sens de la présente loi, une terre pastorale, toute terre de parcours couverte d'une végétation naturelle dense ou clairsemée comprenant des plantes à cycles végétatifs annuels ou pluriannuels ainsi que des arbustes ou des arbres fourragers et qui est exploitée d'une façon pluriannuelle pour le pacage des animaux.

Art.12. - Constitue, au sens de la présente loi, une terre à vocation pastorale, toute terre dénudée où la pluviométrie est égale ou supérieure à 100 mm qui résulte d'anciens paturages dégradés ou qui peuvent être, par des techniques appropriées, restaurés et repeuplés d'espèces végétales telles que citées ci-dessus.

Constituent également des terres à vocation pastorale, toutes terres, qui pour des raisons écologiques de conservation des sols et économiques, trouvent leur meilleure utilisation dans l'établissement tels que les terres de maquis, les terres céréalières situées au dessous de l'isohyète de 300 mm et résultant de défrichements et de labours d'anciens pâturages steppiques ou d'anciennes nappes alfatières.

Section 3 : Des terres forestières et à vocation forestière

Art. 13. - Constitue, au sens de la présente loi, une forêt, toute terre couverte d'essences forestières sous forme de peuplement d'une densité supérieure à 300 arbres par hectare en zone humide et subhumide et 100 arbres en zone aride et semi-aride et s'étendant sur une superficie excédant 10 ha d'un seul tenant.

Art.14. - Constitue, au sens de la présente loi, une terre à vocation forestière, toute terre

couverte de formations végétales naturelles variées tant par la taille que par la densité dérivant de la dégradation des forêts à la suite des coupes, des incendies ou des pâturages.

Ces terres englobent les maquis et les matorales.

Sont incluses dans ces formations, les crêtes assylvatiques de montagnes et les formations ligneuses ou herbacées nécessaires à la protection des zones littorales.

Art.15. - Les règles d'exploitation des terres montagneuses cultivables ainsi que des superficies cultivables au sein des forêts seront définies par une loi particulière.

Dans l'intervalle, l'exploitation des terres montagneuses cultivables demeure soumise aux textes réglementaires en vigueur.

Section 4 : Des nappes alfatières

Art.16. - Constitue, au sens de la présente loi, une terre à vocation alfatière, toute terre couverte par de formation végétale steppique ouverte et irrégulière dont l'alfa représente l'espèce dominante.

Art.17. - Constitue, au sens de la présente loi, une terre à vocation alfatière, toute terre occupée par les formations végétales naturelles dérivant de la dégradation des nappes alfatières à la suite de pâturages, d'incendies, de défrichements, de labours ou de conditions climatiques exceptionnellement défavorables.

Section 5 : Des terres sahariennes

Art. 18. - Constitue, au sens de la présente loi, une terre saharienne, toute terre située au-dessous de l'isohyète 100 mm.

Art.19. - Les règles, outils et modalités d'intervention de l'Etat et des collectivités locales en matière de mise en valeur des terres sahariennes en vue de leur transformation en terres agricoles sont définis par une loi particulière.

Section 6 : Des terres urbanisées et urbanisables

Art. 20. - Constitue, au sens de la présente loi, une terre urbanisée tout terrain même non doté de toutes les viabilités, occupé par des constructions agglomérées, par leurs espaces de prospects et par les emprises des équipements et activités même non construites, espaces verts, parcs et constructions agglomérées.

Art.21. - Constituent une terre urbanisable, au sens de la présente loi, tous terrains destinés à être urbanisés à des échéances déterminées par les instruments d'aménagement et d'urbanisme.

Section 7 : Des périmètres et sites protégés

Art. 22. - Pour des considérations d'ordre historique, culturel, scientifique, archéologique, architecturale, touristique et de préservation et de protection de la faune et de la flore, il peut exister ou être constitué des périmètres ou sites au sein des catégories techniques ci-dessus visées par des dispositions législatives particulières.

Chapitre II : Du régime juridique et des contraintes particulières

Section 1 : Des catégories juridiques générales

Art. 23. - Les biens fonciers de toute nature sont classés dans les catégories juridiques suivantes

- biens domaniaux ;
- biens melks ou de propriété privée ;
- biens wakfs.

Paragraphe 1er : Des biens communaux

Art. 24. - Les biens fonciers et les droits réels immobiliers appartenant à l'Etat et ses collectivités locales relèvent du domaine national.

Le domaine national est constitué :

- des domaines public et privé de l'Etat,
- des domaines public et privé de la wilaya,
- des domaines public et privé de la commune.

Art.25. - Les biens du domaine national qui, en raison de leur nature ou de la destination qui leur est donnée ne sont pas susceptibles d'appropriation privée, composent le domaine public. Les autres biens du domaine national constituent le domaine privé.

Art.26. - Dans le cadre général des dispositions de la présente loi, les règles relatives à la consistance, la formation et la gestion du patrimoine foncier relevant du domaine national sont définies par une législation particulière.

Paragraphe 2 : Des biens de la propriété privée

Art. 27. - La propriété foncière privée est le droit de jouir et de disposer d'un fonds foncier et/ou de droits réels immobiliers pour un usage conforme à la nature ou la destination des biens.

Art.28. - La propriété privée de biens fonciers et de droits réels immobiliers, garantie par la constitution, est régie par l'ordonnance n°75-58 du 26 septembre 1975 susvisée.

L'usage des attributs qui lui sont attachés doit être conforme à l'intérêt général légalement établi.

Art.29. - La propriété privée de biens fonciers et de droits réels immobiliers est établie par acte authentique soumis aux règles de la publicité foncière.

Art.30. - Tout détenteur ou occupant d'un bien foncier doit disposer d'un titre légal justifiant cette détention ou cette occupation.

Paragraphe 3 : Des biens wakfs

Art. 31. - Les biens fonciers rendus inaliénables par la volonté de leur propriétaire pour en affecter la jouissance à titre perpétuel au profit d'une œuvre pieuse ou d'utilité générale, immédiatement ou à l'extinction des dévolutaires intermédiaires qu'il désigne, constituent des biens wakfs.

Art.32. - La formation et la gestion des biens wakfs sont régies par une loi particulière.

Section 2 : Des contraintes particulières

Art. 33. - Nonobstant la catégorie juridique d'appartenance du fonds foncier, toute activité, toute technique et toute réalisation doivent concourir à l'élévation du potentiel productif des exploitations agricoles.

Art.34. - Toute implantation d'infrastructure ou de construction au sein des exploitations agricoles situées sur des terres à potentialité élevée et/ou bonne ne peut être réalisée qu'en vertu de l'article 33 ci-dessus après autorisation expresse délivrée dans les formes et conditions définies par les dispositions législatives relatives à l'urbanisme et au droit de construire.

Art.35. - Les constructions à usage d'habitation sur des terres à potentialité élevée et/ou bonne demeurent soumises à autorisation expresse délivrée dans les formes et conditions définies par les dispositions relatives à l'urbanisme et au droit de construire.

L'autorisation n'est délivrée qu'aux propriétaires, acquéreurs ou occupants des terres qui en font la requête, dans le cadre de leurs besoins propres.

Art.36. - Tout transfert d'une terre agricole à potentialité élevée ou bonne vers la catégorie de terre urbanisable telle que définie à l'article 21 ci-dessus n'est autorisé que par la loi qui fixe les contraintes techniques et financières qui doivent impérativement accompagner la réalisation de l'opération de transfert.

Dans le même cadre que ci-dessus et pour les autres catégories, les modalités et procédures de transfert sont fixées par voie réglementaire conformément à la législation en vigueur.

Art.37. - Dans le cadre de la mise en oeuvre des dispositions de l'article 36 ci-dessus, tout transfert doit donner lieu au versement au profit de l'Etat et des collectivités locales d'une indemnité compensatrice de la moins-value induite par ce transfert.

Les modalités d'application du présent article seront définies par voie réglementaire.

Chapitre II : De l'inventaire général

Section 1 : Du fichier foncier communal

Art.38. - La commune est tenue de procéder à un inventaire général de tous les biens fonciers situés sur son territoire y compris les biens fonciers de l'Etat et des collectivités locales comprenant la désignation des biens ainsi que l'identification de leurs propriétaires, possesseurs et/ou occupants.

A cet effet tout propriétaire, possesseur ou occupant est tenu de faire déclaration à la commune de la situation du ou des biens dont il est propriétaire, possesseur et/ou occupant. Les modalités de mise en oeuvre des dispositions du présent article sont déterminées par voie réglementaire.

Art.39. - Dans les régions où le cadastre n'a pas encore été établi, toute personne qui, au sens de l'article 823 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 susvisée exerce, sur les terres de propriété privée non titrée, une possession continue non interrompue, paisible, publique et non équivoque peut obtenir la délivrance d'un titre possessoire, dénommé « certificat de possession » qui est soumis aux formalités d'enregistrement et de publicité foncière.

La délivrance d'un certificat de possession dans les régions pastorales, demeure soumise à la loi particulière citée à l'article 64 ci-dessous.

Art.40. - Le certificat de possession est délivré par le président de l'assemblée populaire communale à la requête du ou des possesseurs selon les modalités déterminées par voie réglementaire.

Il peut, en outre, pour des considérations d'intérêt général, être déterminé par voie réglementaire, des secteurs dans lesquels l'autorité administrative peut prendre l'initiative de provoquer l'ouverture d'une procédure collective de délivrance de certificats de possession.

Art.41. - La demande de délivrance du certificat de possession et le certificat de possession sont soumis à une procédure de publicité dont les modalités sont fixées par voie réglementaire.

Art.42. - Le certificat de possession est nominatif et incessible.

Dans les cas de décès du ou de l'un des bénéficiaires du certificat de possession, les héritiers et, le cas échéant, les autres coprocesseurs disposent d'un délai de un an à compter du décès

pour demander la délivrance d'un nouveau certificat à leurs noms. Cette délivrance emporte de plein droit subrogation du ou des nouveaux bénéficiaires dans les droits et obligations du ou des bénéficiaires de l'ancien certificat.

A défaut d'option dans le délai imparti le certificat est périmé.

Art.43. - La délivrance du certificat de possession n'a pas pour effet de modifier le statut réel de l'immeuble.

Toutefois, à l'exception du transfert à titre gratuit ou onéreux, le détenteur légal du certificat de possession agit en véritable et unique propriétaire tant qu'il n'en aura pas été décidé autrement par la juridiction compétente.

Art.44. - Le détenteur peut substituer valablement au profit d'organismes de crédits une hypothèque de premier rang sur l'immeuble objet du certificat de possession en garantie de prêts à moyen et long termes.

Art.45. - L'action en revendication ne peut en aucun cas avoir conséquence de dégrever l'immeuble de l'hypothèque, ni de remettre en cause les autres dispositions effectuées par le détenteur légal du certificat de possession dans la limite de ces pouvoirs.

Art.46. - Est punie d'un emprisonnement de 1 à 5 ans et d'une amende de 2.000 DA à 10.000 DA toute personne qui sciemment par fausse déclaration, faux témoignage ou production de faux papiers, pièces ou actes ou par l'altération de l'un d'eux, aura obtenu ou fait obtenir indûment un certificat de possession ou utilisé ou tenté d'utiliser un certificat périmé.

Est punie d'une amende de 1.000 DA à 5.000 DA toute personne qui par manœuvre frauduleuse, réclamation ou opposition abusive a retardé ou empêché la délivrance d'un certificat de possession.

TITRE II : DES MODES ET INSTRUMENTS D'INTERVENTION DE L'ETAT ET DES COLLECTIVITES LOCALES

Chapitre I : Dispositions relatives aux sols

Art. 47. - La situation juridique des immeubles objet de certificat de possession, institués par la présente loi sera apurée à l'occasion des travaux d'établissement du cadastre général et de constitution du livre foncier pour la commune concernée prescrit par l'ordonnance n° 75-74 du 12 décembre 1975 susvisée.

Art.48. - La non exploitation effective des terres agricoles constitue, en raison de leur importance économique et de leur fonction sociale, un abus de droit.

Dans ce cadre, une exploitation effective directe ou indirecte constitue une obligation pour tout propriétaire, détenteur de droits réels immobiliers et de manière générale, toute personne

physique ou morale qui en exerce la possession.

Art.49. - Est réputée non exploitée au sens de la présente loi, toute parcelle de terre agricole qui, de notoriété publique, n'a pas connu une utilisation agricole effective depuis au moins deux campagnes agricoles successives.

Art.50. - La non exploitation effective telle que prévue aux articles 48 et 49 ci-dessus est constatée par un organe ad hoc dont la composition ainsi que la procédure de mise en oeuvre de la constatation sont déterminées par voie réglementaire.

Art.51. - Lorsqu'il est établi la non exploitation d'une terre agricole, il est procédé à la mise en demeure de l'exploitant à l'effet de reprendre l'exploitation.

Lorsqu'à l'expiration d'un nouveau délai de un (01) an, la terre demeure inexploitée, il est procédé par l'organisme public habilité à cet effet :

- soit à la mise en exploitation pour compte et aux frais du propriétaire ou du possesseur apparent lorsque le propriétaire n'est pas connu,
- soit à une mise à bail,
- soit à la mise en vente, si la terre est à potentialité élevée ou bonne.

Art.52. - La mise en exploitation ou la mise à bail, prévues à l'article 51 ci-dessus, est réservée aux situations où les propriétaires sont, pour des cas de force majeure, dans l'incapacité temporaire d'exploiter les terres considérées.

Cette mesure peut intervenir dès la notification de la mise en demeure.

Dans tous les autres cas, il est procédé à la mise en vente.

L'organisme public habilité peut, dans ce cadre, se porter acquéreur avec l'exercice d'un droit de préemption suivant le rang fixé par l'article 795 de l'ordonnance n°75- 58 du 26 septembre 1975 susvisée.

Art.53. - En matière de baux, les dispositions législatives en vigueur concernées seront en tant que de besoin, adaptées pour prévoir toutes formes juridiques favorisant l'exploitation des terres notamment par la promotion des investissements productifs et l'amélioration de la structure foncière de l'exploitation.

La durée du bail doit être compatible avec les objectifs ci-dessus.

Les baux agricoles peuvent être établis en la forme d'actes sous-seing privé.

Art.54. - Dans le cadre des dispositions de l'article 505 de l'ordonnance n°75-58 du 26 septembre 1975 susvisée, la sous-location en matière agricole ne peut intervenir que pour le pâturage des chaumes.

Dans tout autre cas que ci-dessus, le contrat est nul et de nul effet.

Art.55. - Les mutations foncières sur les terres agricoles sont réalisées en leur forme d'actes authentiques.

Sous réserves de la mise en oeuvre des dispositions de l'article 36 ci-dessus et de l'exercice du droit de préemption prévu à l'article 52 ci-dessus, lesdites mutations ne doivent pas porter préjudice à la viabilité de l'exploitation agricole ni aboutir à un changement de la vocation agricole des terres ni constituer des exploitations dont la taille peut aller à l'encontre des normes et programmes d'orientation foncière.

Art.56. - Toute transaction opérée en violation des dispositions de l'article 55 ci-dessus est réputée nulle et de nul effet.

Le transfert de propriété qu'elle réalise, le cas échéant, peut être accordé à l'organisme public habilité moyennant le paiement d'un juste prix.

Art.57. - Dans le cadre des dispositions de l'article 55 ci-dessus et pour améliorer la structure foncière de l'exploitation, le droit de préemption tel que prévu par l'article 795 de l'ordonnance n°75-58 du 26 septembre 1975 susvisée est étendu aux riverains.

Art.58. - L'Etat et les collectivités locales encouragent et développent, par l'intermédiaire d'organismes publics habilités, des moyens techniques et financiers de nature à favoriser la modernisation des exploitations agricoles par le biais d'échanges amiables de parcelles, quelle que soit la catégorie juridique à laquelle elles appartiennent, et d'opérations de remembrement en vue de leur regroupement.

Les modalités de mise en oeuvre des dispositions du présent article seront fixées par une loi particulière.

Art.59. - Les collectivités locales peuvent contribuer à une opération de mise en valeur nouvelle, engagée à l'initiative des citoyens en vue d'étendre la surface des terres agricoles. Les modalités d'application du présent article seront définies par voie réglementaire.

Art.60. - L'Etat peut contribuer à une opération de mise en valeur nouvelle engagée à l'initiative des citoyens en vue d'étendre la superficie des terres agricoles.

Les modalités fixant cette contribution seront déterminées dans le cadre des lois de finances.

Art.61. – L'organisme public chargé de la régulation foncière développe toutes mesures adaptées de nature à préserver l'homogénéité et la viabilité économique de l'exploitation agricole dans toutes mutations foncières devant aboutir à un morcellement de la propriété.

Art.62. – L'organisme public chargé de la régulation foncière exerce le droit de préemption prévu à l'article 24 de la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987. En outre, il est substitué aux attributaires déchus de leurs droits en vertu de l'article 25 de la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987 précitée.

Art.63. - Les organes d'administration des organismes publics de régulation foncière doivent avoir une représentation équilibrée permettant de sauvegarder les intérêts de l'Etat, des collectivités locales et des exploitations agricoles.

Art.64. - Les droits de jouissance traditionnelle exercés sur les terres de parcours et alfatières ainsi que les droits de propriété sur investissements réalisés sont consentis collectivement aux intéressés selon des modalités déterminés par une loi particulière.

Dans le même cadre que ci-dessus, la loi détermine les modalités d'octroi de droits de jouissance perpétuels à titre individuel ou collectif sur les terres labourables comprises dans les terres de parcours et alfatières.

Art.65. - Lorsqu'il est procédé à la mise en valeur de parcelles labourables telles que visées à l'article 64 ci-dessus, le droit de jouissance perpétuel est transformé en droit de propriété conformément aux dispositions de la loi n° 83-18 août 1983 susvisée.

Chapitre 2 : Dispositions relatives aux sols urbanisés et urbanisables

Art. 66. - La consistance des sols urbanisés et urbanisables est définie par les instruments d'aménagement et d'urbanisme.

Les dits instruments doivent exprimer une occupation rationnelle et intensive des sols, dans le cadre d'une préservation des terres agricoles ainsi qu'une promotion et une mise en valeur des superficies et sites visés à l'article 22 ci-dessus.

Art.67. - Les organes habilités de l'Etat et des collectivités locales mettent en oeuvre toutes mesures utiles à l'effet d'élaborer ou de faire élaborer les instruments d'aménagement et d'urbanisme prévus par la législation en vigueur.

Ils veillent à leur existence régulière et à leur exécution.

Art.68. - Les instruments d'aménagement et d'urbanisme obéissent à la plus large publicité et sont en permanence à la disposition des usagers et du public auxquels ils sont opposables, sous réserves des voies de droit légalement prévues.

Dans ce cadre, tout propriété et/ou possesseur est tenu d'utiliser et d'aménager son bien en conformité avec l'usage assigné par les instruments d'aménagement et d'urbanisme.

Art.69. - Les instruments d'aménagement et d'urbanisme veilleront à établir l'équilibre entre les différentes fonctions des sols, les types de construction et les diverses activités.

Art.70. - Les procédures d'élaboration des instruments d'aménagement et d'urbanisme doivent garantir une effective concertation entre tous les intervenants, y compris les représentants des usagers.

Art.71. - Pour les besoins d'intérêt général et d'utilité publique et nonobstant le recours éventuel à la procédure d'expropriation, il est institué un droit de préemption au profit de l'Etat et des collectivités locales.

Ce droit de préemption, dont la mise en oeuvre est confiée à des services et organismes publics déterminés par voie réglementaire, est exercé dans un ordre précédent celui fixé par l'article 795 de l'ordonnance n°75-58 du 26 septembre 1975 susvisée.

Art.72. - L'expropriation pour cause d'utilité publique donne lieu en application de l'article 20 de la Constitution à une indemnisation préalable juste et équitable soit sous forme financière, soit sous forme foncière, similaire autant que faire se peut, au bien objet de l'expropriation. Les modalités d'application du présent article seront déterminées par voie réglementaire.

Art.73. - Dans le cadre de l'article 71 ci-dessus, la gestion du portefeuille de foncier des collectivités locales est confiée aux organismes de gestion et de régulation foncière distincts et autonomes, existant ou à créer.

Tout acte de dispositions, autre qu'au bénéfice d'une personne publique et directement opéré par la collectivité locale concernée, est nul et de nul effet.

Art.74. - Sauf les dispositions de l'article 71 ci-dessus, les transactions foncières en matière de terres urbanisées ou urbanisables ne sont soumises à aucune autre condition que celles relatives à la capacité et à la volonté des parties ainsi qu'à la licéité de l'objet de la convention établie en la forme authentique conformément à la législation en vigueur.

TITRE III : DES DISPOSITIONS FINALES

Art. 75. - Les dispositions de l'ordonnance n° 71-73 du 8 novembre 1971 sont abrogées. Les terres demeurrées propriété de l'Etat sont régies conformément aux dispositions de l'article 83 ci-dessous.

Les litiges relatifs aux terres nationalisées dans le cadre de la révolution agraire sont régis conformément aux dispositions ci-après.

Art.76. - Ne relèvent plus du fonds national de la révolution agraire et demeurent propriété de leurs propriétaires initiaux, personnes physiques de nationalité algérienne, les terres agricoles ou à vocation agricole, ayant conservé leur caractère agricole, à condition :

1) que leurs propriétaires n'aient pas été condamnés pour leur comportement contraire à la guerre de libération nationale, et/ou que leurs terres ne résultent pas de transactions foncières réalisées avec l'occupant durant ou après la lutte armée.

2) que les propriétaires initiaux n'aient pas obtenu des terres en compensation ou des concours financiers publics pour reconversion dans autres activités.

3) que les propriétaires initiaux n'aient pas bénéficié de terres dans le cadre fixé par les dispositions de la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987 susvisée sauf s'ils renoncent à ce bénéfice.

4) que les superficies concernées, du chef de l'auteur principal et ses héritiers du premier degré même de son vivant qui s'engagent à les exploiter pour y tirer les moyens de leur subsistance, correspondent au plus au maximum des surfaces des terres de mêmes catégories et conditions techniques dans la zone considérée, obtenues dans le cadre de l'attribution individuelle au titre de la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987 susvisée et dans le respect de l'article 55 de la présente loi ;

5) que les superficies prélevées ne remettent pas en cause la viabilité de l'exploitation agricole en place, auquel cas il sera procédé à une compensation juste et équitable en terres ou en moyens financiers ;

6) que les opérations visées par le présent article n'emportent aucune charge ni aucune indemnité par l'Etat au profit du propriétaire initial, à l'exception des dispositions prévues à l'alinéa 5 ci-dessus ;

7) que les terres n'aient pas été réellement mises en valeur et acquises dans le cadre de la loi n° 83-18 du 13 août 1983 relative à l'accession à la propriété foncière agricole.

Art.77. - Les infrastructures, plantations à leur valeur actualisée et équipements réalisés depuis la nationalisation sur les terres concernées par les dispositions de l'article 75 ci-dessus sont acquis à leur auteur.

Ce dernier peut s'en dessaisir à titre onéreux, au profit des propriétaires initiaux et ce, comporte tenu des conditions de gestion des investissements réalisés.
Les opérations visées à l'alinéa précédent sont constatées par actes authentiques et réalisées à un prix fixé d'un commun accord entre les parties ou à défaut par la juridiction compétente.

Art.78. - Les droits légaux des bénéficiaires dont les parcelles sont concernées par les dispositions de l'article 75 ci-dessus sont garantis par l'Etat, à condition que les intéressés répondent aux critères fixés par l'article 10 de la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987 précitée et qu'ils remplissent les obligations légales mises à leur charge par ladite loi.

Dans ce cadre, les bénéficiaires concernés devront en priorité, soit être intégrés dans les exploitations agricoles du domaine national constituées par application de la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987 susvisée à chaque fois que les conditions le permettent, soit bénéficier d'une attribution.

Art.79. - La compensation doit être juste et équitable avant qu'intervienne l'opération de régularisation effective prévue aux articles 77 et 78 ci-dessus.

Art.80. - La prise de possession par les propriétaires initiaux, ne peut intervenir qu'après enlèvement des récoltes pendantes par les exploitants, et une fois mise en oeuvre les dispositions de l'alinéa 2 de l'article 77 ci-dessus.

Art.81. - Pour la mise en oeuvre des dispositions de l'article 75 ci-dessus le propriétaire initial formule une demande expresse et constitue un dossier adressé au wali territorialement compétent dans les six (6) mois au plus à la date de la publication de la présente loi.

Art.82. - Les dossiers sont examinés par une commission paritaire de wilaya comprenant des représentants de l'administration et en nombre égal, des élus locaux et ceux des associations et groupements des propriétaires et exploitants agricoles légalement créés.

La décision de la commission est susceptible des voies de recours légalement prévues.

Art.83. - Après achèvement de l'opération de régularisation des cas prévus aux articles 75 à 82 ci-dessus, les terres demeurées propriété de l'Etat continuent d'être régies par la loi domaniale et les lois particulières quant à leur mode d'exploitation et aux droits et obligations des affectataires.

Art.84. - Sauf cas de décès les quotes parts acquises dans le cadre de la loi n°87-19 du 8 décembre 1987 susvisée, sont incessibles durant les dix (10) premières années à dater de la constitution de l'exploitation agricole individuelle ou collective.

Art.85. - Dans le cadre de la cession des droits réels immobiliers consentis par l'Etat aux producteurs agricoles de la loi n°87-19 du 8 décembre 1987 susvisée, les occupants initiaux des terres communales domaniales et arché agricoles avant l'application de la révolution agraire, sont prioritaires sur les terres excédentaires disponibles.

Art.86. - Les situations des terrains inclus dans les périmètres d'urbanisation par application des dispositions des articles 2,3,4 et 6 de l'ordonnance n°74-26 du 20 février 1974 susvisée, et non intégrés définitivement dans les réserves foncières communales seront réglées comme suit :

1) les terrains inclus dans les périmètres d'opérations d'urbanisme sous forme de zones d'habitat urbain nouvelles, de zones industrielles, de zones d'activités et autres programmes d'habitat et d'équipements lancés avant la promulgation de la présente loi et ayant fait l'objet, selon les cas, de délibérations dûment approuvées, de permis de construire ou de permis de lotir et/ou de création, feront l'objet d'une intégration définitive dans les réserves foncières de la commune concernée.

Ces terrains sont de plein droit transférés par celle-ci à des organisme publics existants ou à créer, pour permettre la poursuite des opérations conformément aux plans établis.

Les autres modalités pour la régularisation des opérations d'acquisition et de cession de terrains sus considérés sont celles prévues pour l'application de l'ordonnance n°74-26 du 20

février 1974 susvisée.

Les frais des opérations, y compris le paiement éventuel d'indemnisation, sont à la charge de l'utilisateur du terrain.

2) la propriété des terrains nus acquis au titre de l'ordonnance n°74-26 du 26 février 1974 susvisée est transférée à des organismes publics locaux ad hoc qui en assurent, selon des modalités fixées par voie réglementaire, la gestion.

3) les autres terrains non bâtis demeurent à la disposition de leurs propriétaires et sont régis par les dispositions de la présente loi et celles de la législation en vigueur.

Art.87. - Nonobstant les dispositions de la loi relative à l'aménagement et à l'urbanisme, les transactions intervenues avant la promulgation de la présente loi et concernées par la loi n°85-08 du 12 novembre 1985 approuvant l'ordonnance n°85-01 du 13 août 1985 fixant, à titre transitoire, les règles d'occupation des sols en vue de leur préservation et de leur protection et des textes subséquents pris pour son application, continuent d'être régies par les dispositions de celle-ci.

Art.88. - Sont abrogées les dispositions de l'ordonnance n°74-26 du 20 février 1974 à dater de l'achèvement des opérations de mise en œuvre de l'article 86 ci-dessus.

Sont abrogées également toutes dispositions contraires à la présente loi.

Art.89. - La présente loi sera publiée au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

Annexe II

Loi 90-30 du 1^{er} décembre 1990 portant loi domaniale

Loi n° 90-30 du 1^{er} décembre 1990 portant loi domaniale,.

CHAPITRE PRELIMINAIRE : PRINCIPES GENERAUX

Art. 1er.- La présente loi définit la composition du domaine national ainsi que les règles de sa constitution, de sa gestion et de contrôle de son utilisation.

Art. 2. - Conformément aux articles 17 et 18 de la Constitution, le domaine national recouvre l'ensemble des biens et droits mobiliers et immobiliers détenus, sous forme de propriété publique ou privée, par l'Etat et ses collectivités territoriales.

Le domaine national comprend :

- Les domaines public et privé de l'Etat,
- Les domaines public et privé de la wilaya,
- Les domaines public et privé de la commune.

Art. 3. - Les biens visés à l'article 2 ci-dessus, qui, en raison de leur nature ou de la destination qui leur est donnée, ne sont pas susceptibles d'appropriation privée, constituent le domaine public conformément à l'article 12 de la présente loi.

Les autres biens du domaine national, non classés dans le domaine public, remplissant une fonction d'ordre patrimonial et financier, constituent le domaine privé.

Art. 4. - Le domaine public est inaliénable, imprescriptible et insaisissable.
L'administration et l'aliénation des biens et droits mobiliers et immobiliers relevant du domaine privé sont régies par la présente loi et les dispositions d'autres textes législatifs en vigueur.

Art. 5. - En raison de leur nature, de leur destination ou de leur usage, les biens et dépendances du domaine national sont gérés, exploités et mis en valeur par les institutions, services, organismes, établissements ou entreprises de l'Etat et des autres collectivités publiques en vue de la réalisation des objectifs qui leur sont assignés.

A cette fin, ils ont la charge de veiller à leur protection et à leur conservation.

Art. 6. - Les utilisateurs, affectataires et détenteurs, à quelque titre que ce soit des biens du domaine national, gèrent, en conformité aux lois et règlements en vigueur, les biens et moyens de production, acquis par eux ou réalisés dans le cadre de leurs missions et des objectifs assignés.

Art. 7. - Les utilisateurs des biens du domaine national sont tenus, dans le cadre de la législation en vigueur, des conséquences dommageables résultant de l'utilisation, de l'exploitation ou de la garde des biens et richesses qui leur sont confiés, cédés en pleine propriété, affectés en jouissance ou dont ils sont détenteurs.

Art. 8. - L'inventaire général des biens domaniaux consiste en l'enregistrement descriptif et estimatif de l'ensemble des biens détenus par les différentes institutions et structures de l'Etat

et les collectivités territoriales.

Dans le but de garantir la protection du domaine national et de s'assurer de son utilisation conformément aux objectifs assignés, il est dressé, selon les dispositions légales et réglementaires, un inventaire général des biens domaniaux de toute nature.

Il en retrace les mouvements et en évolue les éléments constitutifs.

Art. 9. - La représentation de l'Etat et des collectivités territoriales dans les actes de gestion afférents au domaine national est assurée par les ministres concernés, les walis, les présidents des assemblées populaires communales et autres autorités gestionnaires, conformément aux attributions qui leur sont conférées par les lois et règlements.

Art. 10. - La représentation de l'Etat et des collectivités territoriales dans les actions en justice portant sur le domaine national est assurée par le ministre chargé des finances, le wali et le président de l'assemblée populaire communale, conformément à la loi.

Art. 11. - Le contrôle de la gestion et de la conservation du domaine national est assuré, chacun en ce qui les concerne, par les organes de contrôle prévus par la loi.

1ère PARTIE : CONSTITUTION DU DOMAINE NATIONAL

TITRE I : CONSISTANCE DU DOMAINE NATIONAL

Chapitre 1 : Définition et composition

Section I : Du domaine public

Art. 12. - Le domaine public comprend les droits et les biens meubles et immeubles qui servent à l'usage de tous et qui sont à la disposition du public usager, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un service public pourvu qu'en ce cas, ils soient par nature ou par des aménagements spéciaux, adaptés exclusivement ou essentiellement au but particulier de ce service, ainsi que les biens considérés comme propriété publique au sens de l'article 17 de la Constitution.

Le domaine public ne peut faire l'objet d'appropriation privée ou de droits patrimoniaux.

Art. 13. - La répartition du domaine public entre le domaine public de l'Etat, le domaine public de wilaya et le domaine public communal et sa gestion par les diverses collectivités publiques, obéissent aux principes et aux règles de situation, d'affectation et de classement définis conformément aux lois et règlements.

Art. 14. - Le domaine public au sens de la présente loi est constitué du domaine public naturel et du domaine public artificiel.

Art. 15. - Relèvent du domaine public naturel notamment :

- Les rivages de la mer ;
- Le sol et le sous-sol de la mer territoriale ;
- Les eaux maritimes intérieures ;
- Les lais et relais de la mer ;

- Les cours d'eau et les lits des cours d'eau desséchés ainsi que les îles qui se forment dans le lit des cours d'eau, les lacs et autres plans d'eau ou espaces compris dans leurs limites, tels que définis par la loi portant code des eaux ;
 - l'espace aérien territorial ;
- Les richesses et ressources naturelles du sol et du sous-sol, à savoir les ressources hydrauliques de toute nature, les hydrocarbures liquides ou gazeux, les richesses minérales énergétiques, métalliques et autres minerais ou produits extraits des mines et carrières, les richesses de la mer ainsi que les richesses forestières, situées sur la totalité des espaces terrestre et maritime du territoire national en surface ou en profondeur, sur ou dans le plateau continental et les zones maritimes sous souveraineté ou juridiction algérienne.

Art. 16. - Relèvent du domaine public artificiel notamment :

- les terrains artificiellement soustraits à l'action des flots ;
- les voies ferrées et dépendances nécessaires à leur exploitation ;
- les ports civils et militaires et leurs dépendances grevées de sujétions au profit de la circulation maritime ;
- les aéroports et aérodromes civils et militaires et leur dépendances bâties ou non bâties, grevées de sujétions au profit de la circulation aérienne ;
 - les routes et autoroutes et leurs dépendances ;
- les ouvrages d'art et autres ouvrages et leurs dépendances, exécutées dans un but d'utilité publique ;
 - les monuments publics, les musées et les sites archéologiques ;
 - les parcs aménagés ;
 - les jardins publics ;
 - les œuvres d'art et collections classées ;
 - les infrastructures culturelles et sportives ;
 - les archives nationales ;
- les droits d'auteur et les droits de propriété intellectuelle tombés dans le domaine public ;
 - les édifices abritant les institutions nationales ainsi que les bâtiments administratifs spécialement conçus ou aménagés pour l'exécution d'un service public ;
- les ouvrages et moyens de défense destinés à la protection terrestre, maritime et aérienne du territoire.

Section II : Du domaine privé

Art. 17. - relèvent du domaine privé de l'Etat, de la wilaya et de la commune :

- les immeubles et les meubles de toute nature leur appartenant, non classés dans le domaine public ;
 - les droits et valeurs mobilières acquis ou réalisés par eux dans le cadre de la loi ;
- les biens et droits issus du démembrement du droit de propriété dévolus à l'Etat, à la wilaya et à la commune ainsi qu'à leurs services et établissements publics à caractère administratif ;
 - les biens désaffectés ou déclassés du domaine public faisant retour ;
- les biens détournés du domaine de l'Etat, de la wilaya et de la commune, accaparés ou occupés sans droit ni titre, reçus en restitution par les moyens de droit.

Art. 18. - Le domaine privé de l'Etat comprend notamment :

- l'ensemble des constructions et terrains appartenant à l'Etat, affectés à des services publics et organismes administratifs, qu'ils soient ou non dotés de l'autonomie financière, non classés dans le domaine public ;
- l'ensemble des constructions et terrains acquis, dévolus, appropriés ou réalisés par l'Etat, ses

- services ou organismes administratifs, demeurés propriété de l'Etat, et non classés dans le domaine public ;
- les immeubles à usage d'habitation, professionnel ou commercial ainsi que les fonds de commerce, demeurés propriété de l'Etat ;
 - les biens affectés au ministère de la défense national et constituant des moyens de soutien;
 - les objets mobiliers et matériels utilisés par les institutions, administrations et services de l'Etat, et les établissements publics à caractère administratif de l'Etat ;
 - les biens affectés ou servant aux missions diplomatiques et postes consulaires accrédités à l'étranger ;
 - les biens reçus ou dévolus à l'Etat par dons et legs, les successions en déshérence, les biens vacants et sans maître, les épaves et trésors;
 - les biens saisis ou confisqués acquis définitivement au Trésor ;
 - les droits et valeurs mobilières acquis ou réalisés par l'Etat, représentant la contre-valeur des apports ou dotations qu'il fait à des entreprises publiques, ainsi que les droits et valeurs mobilières énumérés à l'article 49 de la présente loi ;
 - les terres agricoles ou à vocation agricole, les terres pastorales ou à vocation pastorale propriété de l'Etat ;
 - les titres et valeurs mobilières représentant la contre-valeur des biens et droits de toute nature apportés par l'Etat au titre de sa participation à la constitution de sociétés d'économie mixte, conformément à la loi.

Art. 19. - Relèvent du domaine privé de la wilaya notamment :

- l'ensemble des constructions et terrains appartenant à la wilaya, affectés à des services publics et organismes administratifs, non classés dans le domaine public ;
- les locaux à usage d'habitation et leurs dépendances demeurés dans le domaine privé de la wilaya ou réalisés ses fonds propres ;
 - les biens immeubles non encore affectés, acquis ou réalisées par la wilaya ;
 - les terrains nus non affectés, propriété de la wilaya ;
 - les objets mobiliers et matériels acquis sur fonds propres de la wilaya ;
- les dons et legs au profit de la wilaya, acceptés dans les formes et conditions prévues par la loi ;
- les biens provenant du domaine privé de l'Etat ou de la commune et cédés ou dévolus en pleine propriété à la wilaya ;
 - les biens déclassés du domaine public de wilaya, faisant retour ;
- les droits et valeurs mobilières acquis ou réalisés par la wilaya et représentant la contre-valeur de ses apports ou dotations à des entreprises publiques.

Art. 20. - Relèvent du domaine privé de la commune notamment :

- l'ensemble des constructions et terrains appartenant à la commune, affectés à des services publics et organisme administratifs, non classés dans le domaine public ;
- les locaux à usage d'habitation et leurs dépendances demeurés dans le domaine privé de la commune ou réalisés sur ses fonds propres ;
 - les terrains nus non affectés, propriété de la commune ;
- les biens immeubles non encore affectés, acquis ou réalisés par la commune sur ses fonds propres ;
- les immeubles et locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal dont la propriété a été transférée à la commune, tels que définis par la loi;
- les logements d'astreinte ou de fonction tels que définis par la loi et dont la propriété a été transférée à la commune ;
 - les biens déclassés du domaine public de la commune, faisant retour ;

- les dons et legs à profits de la commune, acceptés dans les formes et conditions prévues par la loi ;
- les biens provenant du domaine privé de l'Etat ou de la wilaya, cédés ou dévolus en toute propriété à la commune ;
- les biens mobiliers et matériels acquis ou réalisés sur ses fonds propres par la commune ;
- les droits et valeurs mobilières acquis ou réalisés par la commune et représentant la contre-valeur de ses apports ou dotations à des entreprises publiques.

Chapitre II : Inventaire et contrôle

Section I : Inventaire

Art. 21. - En application de l'article 8 ci-dessus, l'inventaire général des biens immobiliers du domaine national est dressé à partir des inventaires des biens propriété de l'Etat et de ceux propriété des collectivités territoriales.

Les formes, conditions et modalités d'incorporation et de prise en charge de ces inventaires dans l'inventaire général sont précisées par voie réglementaire.

Art. 22. - La forme, la consistance et les modalités de tenue et de récolement périodique des registres d'inventaire des biens mobiliers sont déterminées par voie réglementaire.

Art. 23. - Les services affectataires ou propriétaires de biens du domaine national sont tenus de les gérer, conformément aux objectifs, programmes et missions qui leur sont assignés, et de procéder selon les dispositions de la loi, à leur enregistrement et à leur immatriculation.

Section II : Contrôle

Art. 24. - Le contrôle de l'utilisation correcte des biens domaniaux conformément à leur nature et à leur destination est réalisé, à la fois, par les organes de contrôle interne agissant en vertu des prérogatives que la loi leur reconnaît et par l'autorité de tutelle.

Les institutions chargées du contrôle externe agissent, chacune en ce qui la concerne, conformément aux prérogatives qui leur sont conférées par la législation.

Art. 25. - Sous peine de poursuites administratives et judiciaires et de sanctions prévues par les lois et règlements en vigueur, les comptabilités, fichiers, tableaux, registres d'immatriculation (sommiers de consistance) et registres d'inventaire retracent l'enregistrement fidèle des mouvements de biens domaniaux et doivent refléter, de façon rigoureusement exacte, leur situation et le contenu réel des patrimoines d'appartenance ou d'affectation.

TITRE II : FORMATION DU DOMAINE NATIONAL

Chapitre I : Dispositions communes

Art. 26. - Le domaine national se forme par les moyens de droit ou par le fait de la nature.

Les moyens de droit sont la détermination de la loi et les actes juridiques qui font entrer un bien dans le domaine national dans les conditions prévues par le présent titre.

- L'acquisition par acte juridique de biens devront être incorporés dans le domaine national résulte, dans le cadre des lois et règlements en vigueur :
- de modes d'acquisition de droit commun : contrat, libéralité, échange, prescription, accession ;
 - ou de procédés exorbitants du droit commun: expropriation, droit de préemption.

Chapitre II : Formation du domaine public

Art. 27. - Sous réserve des dispositions des articles 35 à 37 ci-dessous, la constitution du domaine public peut dériver de deux procédés distincts :

- soit de la délimitation ;
- soit du classement.

Toutefois et pour être conformes, la délimitation et le classement doivent obligatoirement avoir été précédés de l'acquisition, acte ou fait constaté, entraînant l'appropriation préalable du bien devant être incorporé au domaine public.

- Art. 28. - L'incorporation au domaine diffère selon la nature du domaine public concerné :
- pour le domaine public naturel, l'incorporation est consacrée par l'opération administrative de délimitation;
 - pour le domaine public artificiel, l'incorporation procède de l'alignement, pour les voies de communication, et du classement, selon l'objet de l'opération visée, pour les autres biens.

Art. 29.- La délimitation est la constatation par l'autorité compétente des limites du domaine public naturel. Elle précise, pour les rivages de la mer côté terre et les berges fluviales, les limites au plus haut niveau atteint par les flots ou les eaux coulant à plein bord des surfaces couvertes par les marées ou les cours d'eau et les lacs.

Elle a un caractère déclaratif.

Elle n'est effectuée que sous réserve des droits des tiers dûment consultés lors de la procédure de constat.

L'acte de délimitation, notifié aux riverains, est publié conformément à la législation en vigueur.

Art. 30. - L'alignement a pour but d'établir une délimitation entre les voies publiques et les propriétés riveraines.

La délimitation du domaine public artificiel se déroule en deux phases :

- le plan général d'alignement ou plan d'alignement a un caractère attributif ; il détermine de manière générale les limites d'une ou d'un ensemble de voies ;
- l'alignement individuel a un caractère déclaratif qui indique aux riverains les limites de la voie et de leurs propriétés.

L'établissement du plan d'alignement n'est obligation qu'en ce qui concerne les voies publiques situées à l'intérieur d'une agglomération.

Le plan d'alignement se rapporte aux voies existantes. il ne peut entraîner ni dériver d'une modification de l'axe de la voie.

Sous peine d'inopposabilité aux tiers, l'établissement du plan d'alignement donne obligatoirement lieu à une enquête et publication conformément à la législation en vigueur. Il doit être approuvé par un acte de l'autorité compétente.

Art. 31. - Le classement est l'acte de l'autorité compétente qui confère à un bien meuble ou immeuble le caractère de domanialité publique artificielle.

Le déclassement est l'acte qui lui enlève le caractère de domanialité publique et le fait tomber dans le domaine privé.

Le bien à classer doit être la propriété de l'Etat ou d'une collectivité territoriale en vertu, soit d'un droit antérieur, soit d'une appropriation faite à ce dessein suivant les modes de droit commun (acquisition, échange, donation), ou par la collectivité ou le service sous la main duquel le bien à classer doit être placé.

L'immeuble à classer doit, par ailleurs, être approprié à la fonction qu'il doit remplir et être aménagé. Jusqu'à leur aménagement, les immeubles acquis ne font pas partie du domaine public bien que relevant du domaine national.

Art. 32. - N'entraînent pas par elles-mêmes soumission de plein droit au régime de la domanialité publique, les décisions administratives de classement ayant pour objet de soumettre dans un but d'intérêt général, les biens qu'elles visent, à certains sujétions dans le cadre des règles administratives particulières édictées en matière de sauvegarde, de protection, de conservation et de mise en valeur de ces biens.

Relèvent de cette nature d'actes échappant à l'emprise de l'article 31 ci-dessus, les décisions administratives de classement prononcées notamment :

- pour les biens ou objets mobiliers et immobiliers, les lieux de fouilles et de sondages, les monuments et sites historiques et naturels présentant un intérêt national du point de vue de l'histoire, de l'art et de l'archéologie, conformément à la législation en vigueur notamment l'ordonnance n°67-281 du 20 décembre 1967 susvisée ;
- pour les établissements soumis à la réglementation applicable en matière de sécurité contre les risques d'incendie et de panique, conformément à la législation en vigueur notamment l'ordonnance n° 76-04 du 20 février 1976 susvisée ;
- pour les curiosités naturelles, pittoresques et lieux des communes érigés en stations classées, conformément à la législation et la réglementation en vigueur ;
- pour les réserves naturelles et les parcs nationaux en vertu de la loi n°83-03 du 5 février 1983 susvisée.

Art. 33. - La domanialité publique artificielle se forme par l'érection ou l'affectation d'un bien à une mission d'intérêt général et ne prend effet qu'après la réception de l'ouvrage et aménagement spécial compte tenu et de sa nature de sa destination.

Le bien est incorporé dans le domaine public artificiel après intervention, le cas échéant, de l'aménagement puis de l'acte juridique de classement au sens de l'article 31 ci-dessus pris dans les formes légales par le ministre ou le wali compétent.

L'incorporation et le classement dans le domaine public artificiel de ces biens, sont réalisés selon des modalités précisées par voie réglementaire.

Art. 34. - Le transfert et l'incorporation au domaine public de l'Etat, de biens relevant du domaine privé de la wilaya ou de la commune, sont prononcés par décision de l'autorité compétente dans les conditions et formes prévues par la législation en vigueur. Ils requièrent l'avis préalable de l'assemblée populaire concernée et peuvent ouvrir droit à indemnisation.

Le transfert et l'incorporation au domaine public de la wilaya ou de la commune de biens du

domaine privé de l'Etat, sont prononcés à titre gratuit ou onéreux, dans les conditions et formes prévues par la législation en vigueur.

Art. 35. - Les richesses naturelles telles qu'énoncées à l'article 17 de la Constitution et définis à l'article 15, dernier alinéa ci-dessus, sont constituées par détermination de la loi lorsqu'elles sont situées sur le territoire national ou dans les espaces maritimes relevant de la souveraineté ou de la juridiction de la République algérienne démocratique et populaire.

Ces richesses, par le seul fait de leur constitution, ont vocation naturelle à relever du domaine public.

Art. 36. - Sont de droit et par le simple fait de la constatation de leur existence, incorporés au domaine public :

- les gîtes, gisements, nappes ou réserves courantes ou stagnantes, des biens et richesses visés à l'article 15, dernier alinéa ci-dessus, qui viendraient à être décelés à la suite de travaux de fouilles ou de sondages du fait de l'homme ou mis au jour du fait de la nature ;
- les ressources hydrauliques de toute nature, en surface ou souterraines, qui viendraient à être constituées d'une façon naturelle,

Relèvent également du domaine public, les richesses du plateau continental et de la zone économique maritime situés au-delà de la mer territoriale dès lors que ces espaces sont placés sous juridiction algérienne en vertu de la loi.

Art. 37. - Relèvent du domaine public, les forêts et les richesses forestières propriété de l'Etat au sens de la législation portant régime général des forêts.

Sont également incorporés au domaine public :

- les forêts et terres forestières ou à vocation forestière résultant de travaux d'aménagement, de mise en valeur et de reconstitution d'espaces forestiers réalisés dans le cadre de plans et programmes de développement forestiers pour le compte de l'Etat ou des collectivités territoriales ;
- les forêts résultant de mesures de nationalisation dans le cadre de la législation portant régime général des forêts ;
- les forêts, autres formations forestières et terres à vocation forestière acquises dans le cadre de l'expropriation pour cause d'utilité publique et maintenues en l'état;
- les forêts, autres formations forestières et terres à vocation forestière, reçues par dons et legs ou dévolues à l'Etat dans le cadre de successions en déshérence.

Chapitre III : Formation du domaine privé

Section 1 : Dispositions générales

Art. 38. - Le domaine privé de l'Etat, des wilayas et des communes au sens de la présente loi, est constitué par détermination de la loi et les modes d'acquisition ou de réalisation de biens et droits mobiliers et immobiliers de toute nature tels que définis à l'article 17 ci-dessus.

Art. 39. - Outre ceux prévus à l'article 26 ci-dessus, peuvent également constituer des modes de formation du domaine privé de l'Etat :

- les dons et legs faits à l'Etat ou à ses établissements publics à caractère administratif ;
- la dévolution à l'Etat des biens vacants et sans maître ;

- la dévolution à l'Etat des épaves, trésors et objets provenant des fouilles et découvertes ;
- les désaffectations et déclassements de biens du domaine public, sauf dans ce cas les droits de propriétaires riverains du domaine public ;
- les restitutions de biens du domaine de l'Etat, distraits, accaparés ou occupés sans droit ni titre ;
- la transition par le domaine privé, de biens destinés au domaine public, en attente de leur aménagement spécial ;
- l'intégration au domaine privé des biens meubles et immeubles et droits patrimoniaux de toute nature n'entrant pas dans le domaine public de l'Etat ;
- la réalisation ou l'acquisition des droits et valeurs mobilières en contrepartie des apports et dotations faits par l'Etat à des entreprises publiques ;
- ainsi que la dévolution des biens, droits et valeurs issus du démembrement du droit de propriété, définitivement acquis à l'Etat ou à ses services.

Art. 40. - Outre ceux prévus à l'article 26 ci-dessus, constituent également des modes de formation du domaine privé de la wilaya :

- l'incorporation des biens propriété de la wilaya non classés dans le domaine public ;
- l'incorporation des biens de toute nature, créés ou réalisés par la wilaya sur ses fonds propres ;
- la dévolution ou le transfert en pleine propriété à la wilaya, de biens créés ou réalisés sur concours définitifs de l'Etat ;
 - la dévolution ou le transfert en pleine propriété à la wilaya, de biens de toute nature provenant du domaine privé de l'Etat ;
- les dons et legs faits à la wilaya ou à ses établissements publics à caractère administratif conformément aux lois et règlements en vigueur ;
- les désaffectations et déclassements du domaine public de la wilaya ainsi que les biens désaffectés ou déclassés du domaine public de l'Etat ou de la commune faisant retour au patrimoine d'origine ;
- les créations et réalisations de droits et valeurs mobilières au profit de la wilaya au titre de sa participation dans les sociétés, entreprises ou exploitations dans les conditions et formes prévues par la législation en vigueur ;
- la transition par le domaine privé, de biens destinés au domaine public, en attente de leur aménagement spécial ;
- l'intégration au domaine privé des biens meubles et immeubles et droits patrimoniaux de toute nature n'entrant pas dans le domaine public de la wilaya ;
- ainsi que la dévolution des biens, droits et valeurs issus du démembrement du droit de propriété, définitivement acquis à la wilaya ou à ses services.

Art. 41. - Outre ceux prévus à l'article 26 ci-dessus, constituent également des modes de formation du domaine privé de la commune :

- l'incorporation des biens, propriété de la commune, non classés dans le domaine public ;
- l'incorporation des biens de toute nature, créés ou réalisés par la commune sur ses fonds propres ;
- la dévolution ou le transfert en pleine propriété à la commune de biens créés ou réalisés sur concours définitifs de l'Etat, de la wilaya ou du fonds de solidarité intercommunal ;
 - la dévolution ou le transfert en pleine propriété à la commune, de biens de toute nature provenant du domaine privé de l'Etat ou de la wilaya ;
- les dons et legs faits à la commune ou à ses établissements publics à caractère administratif conformément aux lois et règlements en vigueur ;
- les désaffectation et déclassements du domaine public de la commune ainsi que les biens

- désaffectés ou déclassés du domaine public de l'Etat ou de la wilaya, faisant retour au patrimoine d'origine ;
- les créations et réalisations de droits et valeurs mobilières au profit de la commune, au titre de sa participation dans les sociétés, entreprises et exploitations dans les conditions et formes prévues par la législation en vigueur ;
 - la transition par le domaine privé de biens destinés au domaine public, en attente de leur aménagement spécial ;
 - l'intégration au domaine privé des biens meubles et immeubles et droits patrimoniaux de toute nature n'entrant pas dans le domaine public de la commune ;
 - ainsi que la dévolution des biens, droits et valeurs issus du démembrement du droit de propriété, définitivement acquis à la commune ou à ses services.

Section 2 : Dons et legs

Art. 42. - Les dons émanant des fondations ou institutions internationales agissant dans le cadre d'assistance ou d'aide bilatérale ou multilatérale, demeurent soumis et régis par les conventions, protocoles ou accords auxquels l'Algérie est partie avec lesdites institutions.

Art. 43. - Sous réserve des dispositions de l'article 42 ci-dessus, les dons et legs faits à l'Etat sont acceptés par arrêté du ministre chargé des finances ou, le cas échéant par arrêt conjoint du ministre chargé des finances et du ministre chargé d'assurer la destination de la libéralité.

Art. 44. - Les dons et legs faits aux établissements publics à caractère administratif de l'Etat, qu'ils soient ou non grevés de charges, de conditions ou d'affectations spéciales, ne peuvent être acceptés que sur autorisation conjointe du ministre chargé des finances et du ministre de tutelle de l'établissement bénéficiaire.

Les libéralités faites aux établissements publics de l'Etat autres que ceux visés à l'alinéa précédent, sont soumises, après délibération, conformément aux statuts de l'organisme concerné, à la même autorisation conjointe lorsqu'elles sont assorties de charges, de conditions ou d'affectations spéciales.

Art. 45. - Les dons et legs faits à la wilaya, à la commune ou aux établissements publics à caractère administratif qui en dépendent, sont acceptés ou refusés par l'assemblée populaire de wilaya ou l'assemblée populaire communale concernée, en la forme et selon les procédures prévues par la législation en vigueur.

Art. 46. - Les libéralités faites aux établissements publics autres que ceux visés à l'article 45 ci-dessus, grevées ou assorties de charges, de conditions ou d'affectations spéciales, sont autorisées par délibération de l'assemblée populaire de wilaya ou de l'assemblée populaire communale concernée.

Art. 47. - Les donations faites à L'Etat, aux collectivités territoriales et aux établissements publics qui en dépendent, sont constatées par acte administratif passé par l'autorité habilitée à le faire conformément à la législation en vigueur.

Section 3 : Biens vacants et sans maître

Art. 48. - Conformément à l'article 773 du code civil, les biens vacants et ceux qui n'ont pas de maître appartiennent à l'Etat.

Art. 49. - Sont définitivement acquis à l'Etat :

1) les montants des coupons, intérêts et dividendes, atteints par la prescription quinquennale ou conventionnelle et afférents à des actions, parts de fondateurs, obligations ou autres valeurs mobilières, émises par toute société commerciale ou civile ou par toute collectivité publique ou privée ;

2) les actions, parts de fondateurs, obligations ou autres valeurs mobilières des mêmes collectivités lorsqu'elles sont atteintes par la prescription conventionnelle ou de droit commun ;

3) les dépôts de sommes d'argent et, d'une manière générale, tous avoirs en espèces dans les banques, établissements de crédit et tous autres établissements qui reçoivent des fonds en dépôts ou en compte courant, lorsque ces dépôts ou avoirs n'ont fait l'objet, de la part des ayants droit, d'aucune opération ou réclamation depuis quinze (15) années ;

4) les dépôts de titres et d'une manière générale, tous avoirs en titres dans les banques et autres établissements qui reçoivent des titres en dépôt ou pour toute autre cause, lorsque ces dépôts ou avoirs n'ont fait l'objet, de la part des ayants droit, d'aucune opération ou réclamation depuis (15) années.

Toutefois, la prescription ne court pas pour les cas visés à l'article 316 du code civil.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux sommes, valeurs ou titres non réclamés dont l'attribution est régie par des lois particulières.

Art. 50. - Les transferts des titres nominatifs, acquis à l'Etat dans les conditions prévues à l'article précédent, sont effectués sur production de ces titres et d'une attestation délivrée par les services compétents du ministère chargé des finances certifiant le droit de l'Etat.

Les agents de ces services, dûment commissionnés et agissant dans le cadre de leurs attributions respectives, bénéficient du droit de prendre communication auprès des banques, établissements ou collectivités visés à l'article 49 ci-dessus, sur place et sur pièces, de tous documents pouvant servir au contrôle des sommes ou titres revenant à l'Etat.

Les magistrats de l'ordre judiciaire, les membres de la Cour des comptes, ainsi que les membres des commissions de contrôle instituées par la loi bénéficient du droit de communication de l'ensemble des documents visés à l'alinéa précédent contre décharge selon les règles de procédures fixées par la loi.

Art. 51. - Lorsqu'un immeuble n'a pas de propriétaire connu ou si le propriétaire est décédé sans héritier, l'Etat est en droit de revendiquer par les organes légalement reconnus aptes à ester en son nom devant les juridictions compétentes, à l'effet d'obtenir un jugement déclaratif de déshérence prononcé dans les conditions et formes régissant les actions immobilières et ce, après qu'il eût été procédé à une enquête inquisitoire de recherche d'éventuels propriétaires ou successeurs.

Le jugement devenu définitif entraîne la mise en œuvre du régime de séquestre, sous réserve des dispositions des articles 827 à 829 du code civil.

Après les délais légalement prescrits suivant le jugement déclaratif de déshérence, le juge peut procéder à la déclaration de vacance dans les conditions et formes prévues par la loi et prononce tout envoi en possession.

Art. 52. - Sous réserve des dispositions de l'article 51 ci-dessus, les biens meubles d'une succession qui échoit au Trésor public à défaut d'héritier, conformément à l'article 180 de la loi n° 84-11 du 9 juin 1984 susvisée, sont réclamés par l'Etat devant la juridiction compétente dans le ressort de laquelle la succession est ouverte, dans les conditions et formes prévues par la loi.

Art. 53. - Lorsqu'il y a eu des droits réels de propriété, abandon de succession après ouverture de l'héritage, l'Etat est fondé à demander au juge statuant en matière civile, après enquête judiciaire, le constat d'abandon entraînant la mise en oeuvre de la procédure de mise sous séquestre. Il sera alors procédé conformément à l'article 51 ci-dessus en ce qui concerne l'envoi en possession.

L'incorporation des biens en question au domaine privé de l'Etat intervient après la constatation du caractère irrévocable de la volonté des héritiers de renoncer audit héritage.

Art. 54. - Lorsqu'un immeuble a fait l'objet d'une prise de possession dans les conditions prévues aux articles 51 et 53 précédents, et que la restitution fondée en droit est consacrée par un jugement passé en force de chose jugée, cette restitution peut porter, soit sur l'immeuble lorsqu'elle est possible, soit sur le paiement d'une indemnité égale à la valeur dudit immeuble calculée au jour de la reconnaissance de la qualité de propriétaire.

Dans ce cas, la restitution de l'immeuble ou l'indemnisation est subordonnée à l'acquittement, par le propriétaire ou ses ayants droit, du montant des plus-values physiques réalisées éventuellement par l'Etat.

A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique selon les règles édictées par la législation en vigueur.

Section 4 : Epaves et Trésors

Art. 55. - Constituent des épaves tous objets ou valeurs mobilières abandonnés par leur propriétaire dans un lieu quelconque ainsi que ceux dont le propriétaire demeure inconnu.

Art. 56. - Sous réserve des conventions internationales dûment ratifiées ou des lois particulières en la matière, les épaves appartiennent à l'Etat.

Elles sont vendues par les services de l'administration domaniale et le produit en est versé au Trésor public.

Le délai de l'action en restitution ouverte au propriétaire est fixé à 366 jours calendaires, à moins que le code civil n'en dispose autrement compte tenu de la nature de l'objet ou de l'épave.

Les modalités d'application du présent article seront fixées par voie réglementaire.

Art. 57. - Constitue un trésor, tout objet ou valeur, caché ou enfoui, sur lequel nul ne peut justifier sa propriété et qui est découvert ou mis au jour par le pur effet du hasard.

Art. 58. - Le trésor découvert dans une dépendance quelconque du domaine national appartient à l'Etat.

La propriété de l'Etat s'étend également à tous les objets mobiliers ou immobiliers par destination, présentant, au titre de la législation en vigueur, un intérêt national du point de vue de l'histoire, de l'art ou de l'archéologie :

- découverts au cours de fouilles ou fortuitement, quelle que soit la condition juridique de l'immeuble où cette découverte a été faite ;
- provenant de fouilles ou découvertes anciennes, conservés sur le territoire national;
- découverts au cours de fouilles ou fortuitement dans les eaux territoriales nationales.

Toutefois les sujétions découlant de la conservation in situ des biens en question sur le propriétaire de l'immeuble, ouvriront droit à une indemnisation dans les conditions et formes prévues par la législation en vigueur.

DEUXIEME PARTIE : GESTION DU DOMAINE NATIONAL

TITRE I : DE LA GESTION DU DOMAINE NATIONAL

Chapitre premier : Domaine public autre que celui des ressources et richesses nationales

Section 1 : De l'utilisation du domaine public

Art. 59. - Les autorités administratives chargées, en vertu de la législation ou de la réglementation, de la gestion du domaine public en pouvoir, chacune dans les limites de ses attributions, de prendre de tout acte d'administration du domaine public en vue d'en assurer la protection et la garde.

Ces autorités peuvent, dans les conditions et formes prévues par la législation et la réglementation applicables en la matière, autoriser les occupations temporaires et le stationnement sur les dépendances du domaine public dont elles ont la charge.

Art. 60. - Nul ne peut, sans autorisation délivrer par l'autorité compétente et dans les formes prescrites par la réglementation, occuper une portion du domaine public ou l'utiliser au delà des limites excédant le droit d'usage qui appartient à tous. La même autorisation est exigée de tout service et de toute personne morale quelque soit sa qualité publique ou privée, de toute entreprise et de toute exploitation.

Est réputée irrégulière et ce, sans préjudice des sanctions disciplinaires à l'encontre du fonctionnaire qui l'aura indûment autorisée, toute occupation du domaine public exercée en contravention des dispositions de l'alinéa 1er du présent article.

Art. 61. - Le domaine public peut faire l'objet d'une utilisation directe du public usager ou par l'intermédiaire d'un service public, en régie ou en concession, auquel est spécialement affecté le bien.

L'utilisation du domaine public peut, par ailleurs, revêtir un caractère normal ou anormal.

Art. 62. - L'utilisation normale du domaine public affecté au public s'accommode d'un usage collectif ou privatif du bien domanial concerné.

L'usage collectif du domaine public par le public usager est assorti, sous réserve de certaines dérogations, des principes de liberté, d'égalité et de gratuité.

L'usage privatif du domaine public par les utilisateurs relève, au contraire, d'une autorisation administrative préalable. Il ouvre droit au paiement par l'usager, de redevances dont les conditions de fixations sont déterminées par la loi.

L'utilisation du domaine public, conformément à sa destination, entraîne compétence liée de l'administration gestionnaire du bien domanial concerné.

Art. 63. - L'occupation privative du domaine public affecté à l'usage du public, bien non conforme à la destination du bien, reste néanmoins compatible avec elle. Elle ne porte que sur le domaine affecté à l'usage collectif du public et vise à une utilisation privative d'une partie du domaine public affecté à l'usage de tous.

Elle revêt soit la forme d'une autorisation unilatérale, soit un caractère contractuel dans le cadre d'une convention type définie par décret et destinée à préciser les conditions et modalités de cette utilisation.

Art. 64. - Les utilisations privatives d'une partie du domaine public affecté à l'usage de tous, autorisées par acte unilatéral, sont la permission de voirie et le permis de stationnement. Elles constituent des occupations temporaires. Elles relèvent du pouvoir discrétionnaire de l'administration et sont susceptibles de recours pour excès de pouvoir.

La permission de voirie consiste en une utilisation privative du domaine public entraînant une modification de l'assiette de la voie publique ou avec une emprise sur celle-ci. Elle est autorisée par acte de l'autorité administrative chargée de la conservation du domaine public, et les redevances sont perçues conformément à la législation en vigueur.

Le bénéficiaire de la permission de voirie est tenu, lorsqu'il est requis par l'autorité compétente, de procéder à ses frais, au déplacement de ses canalisations d'eau, de gaz, d'électricité ou de téléphone, du fait de travaux d'intérêt public ou de consolidation de la voie publique. Toutefois, lorsque ces travaux ont pour but une modification de l'axe de la voie ou des opérations d'embellissement, ils ouvrent droit à indemnisation au profit du permissionnaire de voirie pour les déplacements occasionnés auxdites canalisations.

Art. 65. - Le gestionnaire d'un service public ou le concessionnaire, bénéficie du droit d'utiliser conformément à sa destination et dans l'intérêt du service public, le bien domanial affecté à ce service. Il dispose d'un droit exclusif de jouissance, et peut bénéficier des produits et percevoir des redevances sur les usagers, conformément à la législation en vigueur.

Dans le cas du domaine public affecté à une mission de service public le titulaire du droit de concession ou d'exploitation d'un service public peut consentir, à titre locatif à des occupants temporaires, conformément aux lois et règlements régissant la domanialité, le droit de jouissance sur les espaces ou immeubles détenus dans le cadre de sa mission de service public.

Lorsque la collectivité publique, propriétaire du bien concédé, en modifie l'affectation en

procédant à son déplacement ou à sa désaffectation du domaine public, le concessionnaire a droit à une indemnisation dans les conditions prévues par la convention.

Section 2 : De la protection du domaine public

Art. 66. - La protection du domaine public est assurée par les dispositions légales et réglementaires en vigueur applicables en la matière ainsi que par les charges édictées dans l'intérêt de cette catégorie de biens domaniaux.

Les règles générales de protection du domaine public découlent :

- des principes d'inaliénabilité, d'imprescriptibilité et d'insaisissabilité ;
- des règles pénales générales relatives aux atteintes aux biens et aux contraventions de voirie et des règles spéciales tenant à la police de la conservation.

Toutefois, des servitudes compatibles avec l'affectation d'un bien du domaine public peuvent être consenties.

Art. 67. - La protection du domaine public découle de deux types de sujétion :

- les charges de voisinage au profit du domaine public s'entendent, outre des charges de droit commun, des servitudes administratives édictées au profit des voies publiques, telles que servitudes de voirie, de rejet des fossés, de visibilité, de plantation, d'élague, d'écoulement des eaux, de halage, et d'appui, ou de toute autre charge prévue par la loi ;
- l'obligation d'entretien du domaine public procède des règles juridiques particulières pesant sur l'organisme ou le service gestionnaire et, en cas de grosse réparation, sur la collectivité publique propriétaire, dans les conditions prévues par la planification nationale et selon les procédures y afférentes.

Art. 68. - La police de la conservation constitue, parallèlement à la police de l'utilisation du domaine, un élément du régime domanial visant à assurer par une législation appropriée assortie de sanctions pénales, la conservation du domaine public.

En vue d'assurer la conservation matérielle de certaines dépendances domaniales, l'autorité administrative chargée de la conservation du domaine public dispose du pouvoir de prendre des règlements de police.

Les infractions et les sanctions correspondantes, expressément et limitativement prévues et définies par les lois et règlements, relèvent des juridictions compétentes conformément à la législation en vigueur. Elles ne concernent que les atteintes à l'assiette du domaine public maritime et fluvial et certaines atteintes au domaine public terrestre.

Art. 69. - En matière de police de la conservation et en tout état de cause:

- 1) les poursuites des infractions sont exercées contre la personne à qui est imputable le fait constitutif de la contravention, ou celle pour le compte de laquelle ont été effectués les travaux qui ont causé le dommage. Si le dommage résulte d'une chose, la responsabilité incombe au propriétaire ou au gardien de la chose ;
- 2) les poursuites sont engagées sur la base d'un procès-verbal établi par les personnes ayant la qualité d'officier de police judiciaire ou par des fonctionnaires et agents auxquels la loi ou des textes spécifiques attribuent certains pouvoirs de police judiciaire en matière de protection et de conservation du domaine public ;

3) les contraventions correspondantes sont soumises à la prescription de deux (2) ans, prévue pour les contraventions par l'article 9 du code de procédure pénale. Dans ce cas, l'action en réparation du préjudice causé au domaine demeurant régie par les règles de prescription applicables conformément à la loi.

Section 3 : Redevances

Art. 70. - Les autorisations de voirie sur le domaine public rendent exigible le paiement de redevances dont les conditions, modalités et taux sont fixés par la loi.

Art. 71. - En égard à la nature et au caractère spécifique des ouvrages, l'occupation du domaine de l'Etat et des collectivités territoriales par les canalisations et lignes de transport ou de distribution d'électricité, de gaz, d'hydrocarbures, d'eau ou de télécommunications, constitue un régime particulier d'occupation.

Elle ouvre droit à des redevances dont les taux peuvent être modulés dans les limites fixées par la loi.

Section 4 : Déclassement et transfert de gestion

I - Déclassement

Art. 72. - Lorsqu'un bien du domaine public perd la nature ou la fonction qui justifiaient son incorporation dans cette catégorie domaniale, il doit faire l'objet d'un déclassement conformément aux dispositions de l'article 31, 1er alinéa ci-dessus.

Après leur déclassement du domaine public, les biens sont remplacés, suivant leur origine dans le domaine privé de l'Etat ou de la collectivité territoriale qui les possédait primitivement.

En tout état de cause, l'opération de remise est constatée par un procès-verbal et donne lieu, le cas échéant, à l'établissement d'un inventaire.

II - Transfert de gestion

Art. 73. - Lorsque le bien objet du classement ou de l'affectation relève déjà du domaine public, l'opération se résout à un simple transfert de gestion sans transfert de propriété.

Les transferts de gestion de biens dépendant du domaine public de l'Etat de la wilaya ou de la commune, dont la destination est modifiée, sans autoriser par décision de l'autorité compétente dans les formes de conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Chapitre II : Domaine public des ressources et richesses naturelles

Section 1 : Les ressources et richesses naturelles du sol et du sous-sol

Art. 74. - Le régime juridique, le mode d'exploitation ainsi que les règles de gestion de ressources et richesses naturelles relèvent des législations particulières applicables à chacune d'elles.

Les activités de prospection, de recherche et de mise en valeur des nappes de gisements des richesses et ressources naturelles sont également régies par les législations spécifiques qui leur sont applicables.

Art. 75. - Les ressources hydrauliques et, de manière générale, l'ensemble du domaine public hydraulique, tel que défini par la loi, en raison de leur caractère vital et stratégique pour les besoins de la population et de l'économie, sont soumis à un régime spécial de protection, de gestion et d'usage, conformément à la législation en vigueur, notamment le code des eaux.

Art. 76. - Les dispositions relatives à la gestion des différents secteurs aux conditions d'exercice de la tutelle et du contrôle des activités portant sur les richesses et ressources naturelles du sol et du sous-sol exercées par les institutions nationales compétentes et les ministres concernés, demeurent en vigueur dans tous les cas où elles ne sont pas incompatibles avec celles de la présente loi.

Art. 77. - L'exploitation des richesses et ressources du sol et du sous-sol donne lieu obligatoirement au versement, au profit de l'Etat, de redevances tréfoncières.

Les conditions, les taux et montants des droits, taxes et redevances attachés aux activités de recherche et d'exploitation des richesses et ressources naturelles susvisées sont fixées par la loi.

Section 2 : Les forêts domaniales

Art. 78. - L'exploitation des ressources forestières et les droits d'usage des terres forestières ou à vocation forestière sont autorisés dans le cadre des lois et règlements régissant le patrimoine national forestier et la protection de la nature. Ils sont productifs de revenus patrimoniaux dont l'affectation est réglée conformément à la législation en vigueur.

Art. 79. - Les forêts, les terres forestières ou à vocation forestière, quel que soit leur patrimoine d'affectation ou d'appartenance sont soumis au régime forestier national. tel que défini par la législation en vigueur.

TITRE II : DE LA GESTION DU DOMAINE PRIVE

Chapitre 1 : Dispositions communes

Art. 80. - Les biens du domaine privé de l'Etat et des collectivités territoriales, tel que défini aux articles 17 à 20 ci-dessus sont, du point de vue de leur gestion, de leur usage ou de leur disposition, soumis à la fois:

- aux règles régissant l'organisation et le fonctionnement des collectivités, services et organismes qui en sont propriétaires ou détenteurs;
- aux lois et règlements destinant ou affectant ces biens à des objectifs et des finalités de progrès économique, social ou culturel, et la législation spécifique édictée à cette fin ;
- à la législation concernant les rapports de droit privé liant l'Etat ou les collectivités territoriales en la matière ;
- et aux dispositions de la présente loi.

Art. 81. - Les biens immobiliers et mobiliers, propriété de l'Etat et relevant du domaine privé

au sens de la présente loi, sont gérés par le service affectataire ou, à défaut d'affectation, par l'administration chargée des domaines et ce, dans le cadre des lois et règlements en vigueur.

Les biens immeubles et meubles de même nature relevant des collectivités territoriales sont gérés par le service affectataire ou la collectivité territoriale concernée, conformément aux lois et règlements en vigueur.

Art. 82. - L'affectation est la destination à une mission d'intérêt général, d'un bien immobilier ou mobilier appartenant à une personne publique.

Elle consiste à mettre un bien du domaine privé de l'Etat ou d'une collectivité territoriale, à la disposition d'un département ministériel, un service public ou un établissement public en dépendant, pour lui permettre d'assurer la mission de service public qui lui est confiée.

Les biens détenus en jouissance par l'Etat ou les autres collectivités publiques peuvent faire l'objet d'une affectation dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, sous réserve des droits des tiers.

En aucun cas, l'affectation ne peut porter sur les immeubles gérés par l'Etat pour le compte de tiers dans le cadre de biens séquestrés ou en liquidation.

Toutefois, les immeubles domaniaux peuvent être affectés par l'Etat selon les règles et procédures établies, à titre de dotation, à des établissements publics à caractère industriel et commercial conformément aux lois et règlements en vigueur.

Art. 83. - La désaffectation et l'acte qui constate qu'un bien relevant du domaine privé, a définitivement cessé d'être utile au fonctionnement du département ministériel, de l'établissement ou du service auquel il était affecté.

La désaffectation peut également résulter de la non utilisation du bien affecté durant une longue période à une mission donnée.

Art. 84. - Les décisions d'affectation et de désaffectation de biens immeubles relevant du domaine privé de l'Etat sont prononcées par les autorités compétentes dans les conditions, formes et procédures précisées par décret pris sur rapport du ministre chargé des finances.

Les affectations et les désaffectations de biens immeubles du domaine privé de la wilaya ou de la commune font de délibérations et de décisions dans les conditions, formes et procédures prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Art. 85. - L'affectation peut être définitive ou provisoire. Elle est provisoire lorsqu'elle concerne un immeuble affecté qui cesse d'être temporairement utile au service affectataire, sans, toutefois, que la désaffectation puisse être envisagée.

L'affectation provisoire ne peut, en tout état de cause, excéder une durée maximum de cinq (5) ans à partir de sa constatation. Passé ce délai, elle devient définitive lorsque l'utilité du bien s'avère fondée. Dans le cas contraire, l'immeuble est restitué à son patrimoine initial avant l'affectation, conformément aux articles 39 à 41 et 88 de la présente loi.

Art. 86. - L'affectation est gratuite lorsque l'opération porte sur un bien relevant du domaine

privé d'une collectivité publique pour les besoins des ses propres services.

L'affectation est également à titre gratuit lorsque, dans le cadre de la déconcentration et pour abriter les services publics découlant d'une dévolution des compétences nouvelles aux collectivités territoriales, l'Etat affecte des biens de son patrimoine à un service de la wilaya ou de la commune.

Sauf les cas prévus aux alinéas précédents, l'affectation des biens par une collectivité publique pour les besoins d'une autre collectivité publique, d'un établissement public doté de l'autonomie financière ou d'un service public doté d'un budget annexe est effectuée à titre onéreux.

Art. 87. - Hormis les valeurs et coupons, les meubles relevant du domaine privé de l'Etat et des collectivités territoriales sont affectés aux services utilisateurs et obéissent aux règles d'affectation, de gestion et de sauvegarde édictées par voie réglementaire.

Toute acquisition de biens meubles réalisée sur deniers publics entraîne affectation systématique au service acquéreur.

Art. 88. - Après leur désaffectation, les biens du domaine privé sont remis, selon le cas, à l'administration chargée des domaine ou à la collectivité territoriale propriétaire.

En tout état de cause, l'opération est constatée par procès-verbal contradictoire.

Chapitre 2 : Biens immobiliers

Section 1 : Aliénations, locations et acquisitions

Art. 89. - Après leur désaffectation, et dans la mesure où ils ne sont pas susceptibles de servir au fonctionnement de services et établissements publics, les biens immobiliers du domaine privé de l'Etat et des collectivités territoriales peuvent être aliénés dans les conditions, formes et modalités fixées par les lois et règlements en vigueur.

Art. 90. - Les locations de biens immeubles du domaine privé de l'Etat sont consenties et réalisées, selon le cas, par les services des domaines ou par les organismes publics spécialisés habilités en la matière, dans les conditions et formes prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Les locations de biens immeubles du domaine privé des collectivités territoriales sont consenties et réalisées par l'autorité compétente agissant dans le cadre de ses attributions et conformément à la législation et la réglementation en vigueur.

Art. 91. - Les acquisitions d'immeubles, de droits immobiliers ou de fonds de commerce ainsi que les prises de locations par les services de l'Etat et les établissements publics à caractère administratif de l'Etat obéissent aux dispositions édictées par la loi en la matière.

Les services et établissements publics des collectivités territoriales obéissent aux règles fixées en la matière par le code de wilaya et le code communal et, cas échéant, par voie réglementaire.

Section 2 : Echanges

Art. 92. - L'échange de biens immeubles dépendant du domaine privé de l'Etat ou des collectivités territoriales, entre services publics, est réalisé dans les conditions et selon les modalités déterminées par voie réglementaire.

L'échange de biens immeubles dépendant du domaine privé de l'Etat contre des biens immeubles propriété privée s'effectue conformément aux règles prévues par la législation en vigueur et notamment le code civil.

Art. 93. - La décision d'échange est prise par le ministre chargé des finances sur initiative du ministre responsable du secteur dont relève ledit immeuble.

L'acte d'échange pris sur la base de la décision susvisée peut revêtir soit la forme administrative soit la forme notariée, selon les conditions arrêtées par les parties au contrat.

Art. 94. - Lorsque l'échange a lieu, le nouveau bien est incorporé de droit au domaine privé de l'Etat pour recevoir la destination finale qui lui est assignée.

Lorsqu'il s'avère, aux termes de l'échange, que le bien proposé par l'Etat se trouve être d'une valeur supérieure à celle du bien offert en contrepartie, l'opération ouvre droit, au profit de l'Etat, à la perception d'une soulte à la charge du coéchangiste. Si à l'inverse, le bien reçu par l'Etat au titre de l'échange s'avère d'une valeur supérieure à celle du bien qu'il coéchangiste, d'une soulte financée sur fonds publics.

Art. 95. - L'échange de biens immeubles relevant du domaine privé des collectivités territoriales fait l'objet d'une décision de l'autorité compétente prise après délibération, dans les formes légales, de l'assemblée populaire concernée.

Les dispositions afférentes aux soultes qui en résultent, visées à l'article précédent s'appliquent également aux échanges opérés par les collectivités territoriales.

Art. 96. - Le contentieux afférent aux échanges relève des juridictions de droit commun compétentes.

Section 3 : Immeubles indivis entre l'Etat et les particuliers

Art. 97. - Pour les parties communes d'immeuble indivis ou en copropriété, le service gestionnaire contribue, dans la proportion des droits qui lui sont attribués, aux frais de gestion des parties communes et ce, conformément aux lois et règlements en vigueur.

Art. 98. - Lorsque des immeubles de toute nature que l'Etat possède en indivis avec d'autres personnes physiques ou morales sont impartageables, l'Etat peut céder ses droits indivis aux co-indivisaires. Si un ou plusieurs co-indivisaires refusent d'acquiescer cette quote-part pour quelque motif que ce soit, l'immeuble indivis est par les moyens de droit par tout procédé faisant appel à la concurrence.

Art. 99. - Les dispositions des articles 97 et 98 ci-dessus sont applicables aux collectivités territoriales.

Chapitre III : Biens mobiliers

Section 1 : Meubles corporels

Art. 100. - Les objets mobiliers et tous matériels dépendant du domaine privé de l'Etat, de la wilaya ou de la commune, sont utilisés, gérés et administrés par le service ou la collectivité auxquels ils sont affectés. Ils ne peuvent, en aucun cas, être échangés. Ils doivent être vendus lorsqu'ils sont définitivement hors usage.

L'administration chargée des domaines s'assure de l'utilisation et peut provoquer la remise, aux fins de vente, des meubles et matériels dépendant du domaine privé de l'Etat, appelés à demeurer inemployés.

Les modalités de réforme et les conditions d'aliénation des biens visés ci-dessus sont fixés par voie réglementaire.

Les collectivités territoriales sont habilitées à procéder directement à la vente des objets mobiliers et matériels réformés leur appartenant, en conformité avec les lois et règlements en vigueur en la matière. Elle peuvent, le cas échéant, solliciter le concours de l'administration chargée des domaines ou celui des agents d'exécution des greffes des tribunaux, pour la réalisation de cette opération.

Art. 101. - Les biens meubles du domaine privé de l'Etat dont la gestion est confiée à l'administration chargée des domaines peuvent faire l'objet d'une location à des personnes physiques ou morales selon des modalités précisées par voie réglementaire.

Les produits de cette location sont acquis au Trésor.

Les collectivités territoriales sont, dans le respect des dispositions de la loi, habilitées à réaliser des locations de biens meubles relevant de leur domaine privé selon des modalités précisées par voie réglementaire.

Les produits de cette location sont versés au budget de la collectivité territoriale concernée.

Section 2 : Meubles incorporels

Art. 102. - L'indemnité de gérance libre due pour l'exploitation d'un fonds de commerce ou d'un fonds artisanal dépendant du domaine privé de l'Etat, comportant un droit au bail, est fixée, conformément aux lois et règlements en vigueur, par l'administration chargée des domaines après consultation des administrations compétentes selon la nature de la ladite activité.

L'indemnité de gérance est acquise au Trésor.

Art. 103. - Les collectivités territoriales réalisent les gérances libres de fonds de commerce ou artisanaux relevant de leur domaine privé selon le cahier des clauses et conditions arrêtées conformément à la législation en vigueur notamment le code de wilaya et le code communal.

L'indemnité de gérance est fixée par l'autorité compétente dans le cadre des lois et règlements en vigueur après consultation, le cas échéant, de l'administration domaniale. Cette indemnité est versée au budget de la collectivité territoriale concernée.

Chapitre IV : Dispositions particulières

Art. 104. - Les terres pastorales ou à vocation pastorale et les nappes alfatières telles que définies par la loi sont soumises de par leur nature vitale et stratégique pour les besoins de la population et de l'économie, à une réglementation particulière de protection, de gestion et d'exploitation conformément à la législation en vigueur, notamment la loi pastorale.

Art. 105. - Le droit de jouissance perpétuelle sur les terres des exploitations agricoles du secteur public, ainsi que le droit de propriété sur tous les biens autres que la terre, constituant le patrimoine de l'exploitation, consentis aux producteurs agricoles concernés, sont régis par les dispositions de la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987 susvisée.

Art. 106. - Dans le cadre des objectifs qui leur sont assignés en vertu des lois et règlements en vigueur, les établissements publics à caractère industriel et commercial et centres de recherche et de développement sont, au titre de leur mission de service public ou d'intérêt général, soit dotés en pleine propriété, soit rendus affectataires pour un droit d'usage, de biens par l'Etat ou les collectivités territoriales.

Les biens reçus en dotation et ceux acquis ou réalisés sur fonds propres relèvent du patrimoine de l'établissement public à caractère industriel et commercial ou du centre de recherche et de développement, et répondent de ses engagements.

Les biens détenus à titre d'affectation pour les besoins de service public sont et demeurent des biens domaniaux. Les organismes affectataires sont tenus de procéder à leur renouvellement et à leur entretien conformément à la réglementation en vigueur.

Art. 107. - Le capital social des fonds de participation régis par la loi n°88-03 du 12 janvier 1988 susvisée, est inaliénable et insaisissable.

L'inaliénabilité énoncée à l'alinéa ci-dessus vise, au premier chef, à assurer la conservation économique et comptable du capital social confié par l'Etat les collectivités territoriales, en garantie de sa restitution éventuelle. Elle ne frappe, par avance aucun élément d'actif déterminé. Elle laisse au fonds de participation la possibilité de procéder aux réalisations, transformations et renouvellements nécessaires dans l'intérêt d'une saine gestion, dans le respect des lois et règlements en vigueur et des dispositions statutaires qui les régissent.

L'inaliénabilité du capital social postule l'existence à tout moment dans l'actif du fonds de participation concerné, de biens d'une valeur au moins égale au montant du capital initial.

Art. 108. - L'acquisition, la cession ou le transfert des titres et valeurs mobilières réalisés par l'Etat et les collectivités territoriales ou pour leur compte, par les institutions et organismes habilités, sont régis par des lois particulières.

TITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ALIENATIONS

Chapitre I : Biens immobiliers

Art. 109. - L'aliénation de biens immeubles ne peut être effectuée que conformément aux lois et règlements en vigueur et selon les procédures applicables en fonction de la nature de ces biens.

Art. 110. - Lorsque la cession amiable d'immeubles domaniaux est décidée en vertu de la loi ou de la réglementation en vigueur, le prix en est fixé et la cession réalisée conformément aux procédures prévues.

Art. 111. - Le recouvrement du prix de vente des immeubles du domaine privé de l'Etat ou des collectivités territoriales est réalisé, selon les procédures légales établies, par les services compétents et dans les limites de leurs prérogatives.

Art. 112. - Lorsqu'il est constaté pour la vente d'un bien immeuble faite sur la base de paiements échelonnés ou par paiement du reliquat à une date préalablement convenue, soit le défaut de paiement de quatre échéances successives, soit l'inexécution de charges contractuelles incombant à l'acquéreur, il pourra, après deux (2) mises en demeure infructueuses, être procédé à la déchéance des droits d'acquisition dans les conditions et formes prévues par la législation en vigueur.

La même procédure sera appliquée dans le cas de non paiement de reliquat à terme échu.

Après mises en demeure infructueuses, et sauf recours contentieux, l'administration chargée des domaines peut faire procéder par les moyens de droit, au recouvrement des sommes dues selon les procédures établies en matière domaniale.

Si ces procédures ne sont avérées inopérantes, il peut être procédé par le juge régulièrement saisi, au prononcé de la déchéance de l'acquéreur dans les conditions suivantes :

- Lorsque l'acquéreur est reconnu de mauvaise foi, sa déchéance est prononcée et donne lieu au remboursement à son profit des sommes versées déduction faite :
 - 1) d'une indemnité d'occupation des lieux,
 - 2) d'une somme représentant les dommages et dégradations subis par le bien durant son occupation,
 - 3) des intérêts portant sur les échéances payées, calculés conformément à la réglementation en vigueur,
- Lorsque la mauvaise foi de l'acquéreur n'est pas établie ou s'il argue du caractère de force majeure pour l'inexécution de ses obligations, il appartient au juge d'apprécier et de se prononcer sur le maintien ou la résolution du contrat.

La résolution du contrat peut donner lieu soit à la remise en l'état des parties, déduction faites des sommes dues pour l'occupation et l'usufruit ainsi que des indemnités pour préjudice subi par le Trésor, soit à l'annulation du contrat de cession lorsque celui-ci est entaché d'irrégularité telles que prévues par la législation. Dans ce cas, les sommes versées au titre de la cession sont acquises définitivement au Trésor et l'expulsion peut, en outre, être prononcée.

En tout état de cause, l'administration compétente est habilitée à prendre dans le cadre des lois et règlements en vigueur, toute mesure conservatoire destinée à préserver les intérêts du Trésor public.

Art. 113. - Les cessions amiables de servitudes de toute nature constituées au profit d'un fonds relevant du domaine public ou privé de l'Etat, sont autorisées par le ministre chargé des finances ou le wali conformément aux lois et règlements en vigueur, après consultation des services techniques concernés.

Chapitre II : Biens mobiliers

Section 1 : Meubles corporels

Art. 114. - L'aliénation des biens meubles du domaine privé de l'Etat est effectuée par l'administration chargée des domaines aux conditions et modalités fixées par voie réglementaire.

L'aliénation des biens meubles du domaine privé de la wilaya ou de la commune peut être effectuée :

- soit directement par la collectivité territoriale concernée,
- soit, à la demande de la collectivité territoriale, par l'administration chargée des domaines ou par les agents d'exécution des greffes des tribunaux, conformément aux lois et règlements en vigueur.

Les ventes sont faites avec publicité et appel à la concurrence.

Toutefois, il peut être procédé pour des raisons de sécurité publique, de défense nationale, ou d'opportunité, à des cessions de gré à gré.

Art. 115. - Les cessions des biens meubles appartenant aux entreprises et établissements publics non régis par le droit administratif sont réalisées conformément aux lois et règlements en vigueur et les statuts qui les régissent.

Section 2 : Meubles incorporels

Art. 116. - La cession d'éléments incorporels de fonds de commerce ou d'exploitations artisanales relevant du domaine privé de l'Etat ou des collectivités territoriales est consentie, conformément aux lois et règlements en vigueur, par l'autorité habilitée, sur la base d'un cahier des charges après avis des services techniques compétents selon la nature de l'activité considérée.

Le produit de la vente est acquis, selon le cas, soit au Trésor, soit au budget de la collectivité concernée.

TROISIEME PARTIE : DISPOSITIONS DIVERSES

Chapitre I : Dispositions particulières

Section 1 : Dispositions spéciales

Art. 117. - Les actes de gestion portant sur les moyens de défense et les dépendances de ces moyens, ainsi que les biens meubles et immeubles dont le ministère de la défense nationale est affectataire, sont régis par des dispositions particulières fixées par voie réglementaire.

Art. 118. - Les terrains situés autour des ouvrages et moyens de défense dépendant du domaine public militaire sont frappés de servitudes restreignant le droit des propriétaires riverains et leur ouvrant droit à indemnisation conformément à la législation en vigueur.

La nature et l'étendue de ces servitudes sont définies par les lois et règlements en vigueur. Les zones de servitudes dites « périmètre de sécurité » sont délimitées par les services du

ministère de la défense nationale selon des modalités précisées par voie réglementaire.

Art. 119. - Les biens domaniaux affectés ou servant aux missions diplomatiques et postes consulaires accrédités à l'étranger sont, en raison de leur nature, de leur situation et des modalités particulières d'appropriation régis pour leur régime juridique, leur gestion et leur protection, par des conventions internationales, les usages diplomatiques et la loi de leur lieu de situation.

Les biens et droits mobiliers et immobiliers de toute nature situés hors du territoire national, propriété de l'Etat et des collectivités territoriales affectés aux représentations des entreprises et établissements publics à l'étranger sont, sous réserve de conventions internationales ou d'accords intergouvernementaux, régis par la loi de leur lieu de situation.

Art. 120. - L'administration chargée des domaines et les autres services gestionnaires, chacun en ce qui le concerne, étudient, élaborent, préparent et présentent à l'autorité habilitée tout projet d'acte de gestion ou d'aliénation établi conformément aux lois et règlements en vigueur portant sur les biens relevant du domaine public ou du domaine privé de l'Etat.

Sous réserve des dispositions de articles 9 et 117 ci-dessus, et celles des lois particulières, le ministre chargé des finances agit au nom de l'Etat dans tous les actes de gestion et d'aliénation intéressant le domaine privé de l'Etat, ainsi que dans les actes d'acquisition et de prise en location visés à l'article 91 ci-dessus.

Il confère à ces actes l'authenticité et en assure la conservation.

Sauf disposition législative expresse contraire, les actes de gestion ou d'aliénation portant sur les biens des collectivités territoriales sont régis par le code de la wilaya et le code communal.

Art. 121. - Le montant des sommes et produits de toute nature recouverts par l'administration chargée des domaines pour le compte des services publics dotés de l'autonomie financière, ainsi que pour le compte des tiers, donne lieu à l'application d'un prélèvement au profit du Trésor pour frais d'administration, de vente et de perception, dans les conditions fixées par les lois de finances.

Art. 122. - Les actions en recouvrement de droits, taxes, redevances, produits domaniaux et, en général, tous revenus du domaine de l'Etat, sont exercées comme en matière d'impôts directs dans les formes et modalités prévues par les lois de finances.

Ces produits domaniaux rentrent dans l'universalité du Trésor.

Section 2 : Règles de compétence

Art. 123. - Les atteintes au domaines public et au domaine privé de l'Etat et des collectivités territoriales sont constatées par les agents habilités par la loi , en vue de poursuivre contre les occupants sans titre, le recouvrement des indemnités correspondant aux redevances et produits éludés, sans préjudice des poursuites pénales.

Les sommes ainsi recouvrée sont, selon le cas, versées soit au Trésor soit au budget de la collectivité territoriale concernée, soit à l'administration ou à l'organisme doté d'un budget annexe.

Art. 124. - Les procédures applicables à l'assiette, aux taux, aux recouvrements, pénalités et contentieux en matière de produits domaniaux acquis au Trésor, sont celles prévues par lois de finances.

Art. 125. - Conformément à l'article 10 de la présente loi, sauf dispositions législatives particulières, le ministre chargé des finances, le wali et le président de l'assemblée populaire communale, ont compétence, chacun en ce qui le concerne, dans les conditions et formes prévues par la législation en vigueur, pour ester en justice tant en demandeur qu'en défendeur pour les biens domaniaux relevant du domaine privé.

Cette compétence est étendue aux biens relevant du domaine public lorsqu'à raison du litige se trouveraient mises en cause directement ou indirectement, la propriété domaniale du bien concerné ou la protection des droits et obligations dont il leur incombe d'assurer la défense ou d'en demander l'exécution en justice.

Art. 126. - Sous réserve des dispositions pertinentes prévues par les conventions internationales auxquelles l'Algérie est partie, le ministre chargé des finances est compétent pour ester en justice les épaves et les trésors.

Section 3 : Des sûretés

Art. 127. - Bénéficient du privilège du Trésor, les sommes dues au titre de produits domaniaux et grevant de ce fait les biens et les effets mobiliers des redevables, saisissables et cessibles dans les conditions, formes et limites prévues par la législation en vigueur.

Ce privilège prend rang et s'exerce conformément aux dispositions prévues par les lois de finances au même titre que autres privilèges du Trésor.

Art. 128. - Les sommes dues au Trésor au titre de produits domaniaux sont garanties par une hypothèque légale grevant tous les biens immeubles du ou des redevables.

Cette hypothèque fait l'objet d'une inscription à la conservation foncière pour prendre rang conformément à la loi.

Art. 129. - La cession des salaires et appointements privés et publics, pour le paiement des sommes dues au Trésor public au titre des domaines, s'effectue dans les formes, conditions et modalités prévues par la législation en vigueur relative à la saisie-arrêt et la cession des rémunérations.

Art. 130. - L'administration chargée des domaines met en œuvre et selon la procédure prévue par les articles 379 et suivants du code de procédure civile, la mise en vente judiciaire des biens immeubles hypothéqués saisis dans le cadre d'une action en exécution forcée conformément à la législation en vigueur.

Chapitre II : Dispositions relatives au contrôle

Art. 131. - En application des dispositions prévues par les articles 125 et 160 de la constitution, le contrôle de l'utilisation des biens du domaine national est effectué par les institutions nationales, les organes d'apurement administratif, ainsi que les corps de fonctionnaires et les institutions de contrôle agissant, chacun en ce qui le concerne, dans le

cadre des lois et des règlements fixant leurs attributions.

Art. 132. - Le contrôle budgétaire et l'apurement administratif des comptes afférents aux produits domaniaux obéissent aux règles et procédures légales en vigueur en matière de finances publiques.

Art. 133. - Il n'est pas dérogé aux dispositions légales en vigueur relatives à la gestion de fait et à la gestion occulte applicables aux biens relevant du domaine national.

Art. 134. - Dans le cadre de ses attributions, l'administration chargée des domaines dispose d'un droit de contrôle permanent sur l'utilisation des biens relevant du domaine privé et du domaine public de l'Etat affectés ou non affectés.

Ces dispositions s'appliquent également au contrôle des conditions dans lesquelles sont utilisées, à quel que titre que ce soit, les locaux occupés par les services publics de l'Etat.

Art. 135. - L'administration chargée des domaines veille à la centralisation et à la réalisation des opérations d'inventaires dont elle suit le déroulement, la mise à jour et les actualisations périodiques.

A ce titre, elle est chargée de centraliser et d'exploiter les données visées aux articles 21 et 23 ci-dessus.

Chapitre III : Dispositions pénales

Art. 136. - Les atteintes aux biens du domaine national, tel que défini par la présente loi sont réprimées conformément au code pénal.

Art. 137. - Demeurent, en outre, applicables, les dispositions pénales édictées par les lois régissant l'organisation et le fonctionnement des services publics, établissements et entreprises publiques économiques et la législation propre aux divers secteurs de l'économie nationale, réprimant les atteintes aux biens composant le domaine national au sens de la présente loi.

Art. 138. - Les infractions prévues à l'article 136 ci-dessus sont constatées et poursuivies conformément aux règles et procédures établies par le code de procédure pénale.

La constatation et la poursuite en répression des infractions visées à l'article 137 ci-dessus sont exercées par les organes de contrôle légalement prévus et les personnes habilitées par la loi dans les conditions, forme et procédures fixées par la législation applicable aux secteurs et activités concernés.

Chapitre IV : Dispositions finales

Art. 139. - Sont abrogées toutes les dispositions contraires à la présente loi et notamment la loi n°84-16 du 30 juin 1984 relative au domaine national ainsi que la loi n°84-19 du 6 novembre 1984 portant approbation de l'ordonnance n° 48-02 du 8 septembre 1984 portant définition, et gestion du domaine militaire.

