

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEURE ET DE LA RECHERCHE
SCIENTIFIQUE



UNIVERSITE SAAD DAHLAB BLIDA -01-
INSTITUT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
Département d'Architecture

Mémoire de Master II en Architecture.

Thème : Architecture et habitat.

LE RAPPORT ENTRE LA GESTION DE L'OFFRE DES SOLS
ET LA QUALITE DE L'HABITAT.

Cas d'étude : Z.E.T. Colonel ABBAS, Douaouda, Wilaya de Tipaza.

Présenté par :

Melle. BELALTA Amina, 11072089823.

Encadré par :

Dr. GUENOUNE Hocine.

Membres de jury:

Mr. DERDER Mustapha.

Mr. TABTI Mohamed.

Année universitaire : 2021/ 2022

Remerciements

La réalisation de ce mémoire a été possible grâce au concours de plusieurs personnes à qui je voudrais témoigner toute ma gratitude.

Je voudrais tout d'abord adresser toute ma reconnaissance au directeur de ce mémoire, mon encadreur, Docteur GUENOUNE Hocine, pour sa patience, sa disponibilité et surtout ses judicieux conseils, qui ont contribué à alimenter ma réflexion.

Je désire aussi remercier mes professeurs de l'institut d'Architecture et d'Urbanisme de l'Université de Blida, qui m'ont fourni les outils nécessaires à la réussite de mes études universitaires.

Je tiens à remercier spécialement l'architecte ZERARGA Hocine, mon Directeur Général au sein du BET Zh.a, qui est une source d'inspiration et un exemple pour ma carrière et ma personne, et qui n'a pas hésité à m'encourager, pour sa grande aide.

Enfin, je tien à témoigner de ma reconnaissance envers mes amis et collègues qui m'ont apporté leur soutien moral et intellectuel tout au long de ma démarche.

Dédicace



*C'est
avec profonde gratitude et
sincères mots, que je dédie ce modeste
mémoire à mes chers parents ; qui
m'ont tant offert et fait de moi la personne
que je suis aujourd'hui.*

*En espérant qu'un jour, je pourrai leur
rendre un peu de ce qu'ils ont fait pour moi.*

Que Dieu leur prête bonheur et longue vie.

*Je dédie aussi ce travail
à mes sœurs, frères et
ami.*

Résumé

Toute réflexion sur les problèmes de développement passe inévitablement par un débat à propos de l'utilisation rationnelle des ressources. La mise en valeur et l'exploitation équilibrée de l'ensemble des ressources d'un pays suppose une meilleure organisation de son territoire. Cette organisation passe d'abord par la définition correcte d'une stratégie de gestion de la consommation et l'usage de l'espace en particulier l'espace urbain. Cette stratégie implique nécessairement des réflexions sur la mise en valeur du foncier urbain à profit d'un habitat approprié.

L'étude s'inscrit dans cette réflexion globale. Elle explore le rapport entre la problématique du foncier et la qualité de l'habitat.

La recherche dans cette étude est structurée à travers l'examen des actions qui déterminent des comportements et des modes d'usages des sols et son impact sur l'habitabilité de nos villes.

Cette étude s'intéresse en particulier aux problèmes liés à la planification des besoins et la formulation de l'offre, les facteurs de planification des besoins, et les outils opérationnels conçus pour l'intervention pour déterminer l'échelle et la qualité de consommation des sols.

Dans cette recherche la qualité de l'habitat est examinée à travers les modèles, structurel, paysagiste et comportementaliste. L'habitabilité ou la qualité d'un habitat urbain est ainsi vue à travers les variables structurels, paysagiste et sociales de l'espace « habiter ».

Mots clés : Le foncier urbain, Habitat, Urbain, Habitabilité. Le foncier

Abstract

Any reflection on the problems of development passes inter alia by debate about the rational use of resources. The development and balanced exploitation of all the resources of a country presupposes a better organization of its territory. This organization passes first by the correct definition of strategy for managing the consumption and use of space in particular urban space. This strategy necessarily involves reflections on the development of urban land for the benefit of an appropriate habitat.

The study is part of this overall reflection, it explores the relationship between land tenure issues and the quality of appropriate housing.

The research in this study is structured through the examination of actions that determine be saviors and modes of land use and its impact on the habitability of our cities.

This study focuses on problems related to needs planning and supply formulation, needs planning factors, and operational tools designed for the intervention to determine the scale and quality of land consumption, in this research the quality of the habitat is examined through the models structural, landscape and behavioral.

The habitability or quality of an urban is thus seen through the structural, landscape and social variables of the living space.

Keywords: Urban land, Habitat, Urban, Habitability, The land

إن أي تفكير في مشاكل التنمية يمر حتماً عبر نقاش حول الاستخدام الرشيد للموارد. يفترض التطور والاستغلال المتوازن لجميع موارد الدولة تنظيمًا أفضل لأراضيه. تبدأ هذه المنظمة بالتعريف الصحيح لاستراتيجية إدارة الاستهلاك واستخدام الفضاء ، ولا سيما الفضاء الحضري. تتضمن هذه الاستراتيجية بالضرورة التفكير في تطوير الأراضي الحضرية لصالح الإسكان المناسب. الدراسة جزء من هذا التفكير العالمي. يستكشف العلاقة بين قضية الأرض ونوعية السكن تم تنظيم البحث في هذه الدراسة من خلال فحص الإجراءات التي تحدد السلوكيات وأنماط استخدام الأراضي وتأثيرها على قابلية السكن في منطقتنا. مدن. تهتم هذه الدراسة بشكل خاص بالمسائل المتعلقة بتخطيط الاحتياجات وصياغة العرض ، وعوامل تخطيط الاحتياجات ، والأدوات التشغيلية المصممة للتدخل لتحديد حجم ونوعية استهلاك التربة في هذا البحث ، يتم فحص جودة الموائل من خلال النماذج الهيكلية والمناظر الطبيعية والسلوكية. وبالتالي ، يُنظر إلى قابلية السكن أو جودة الموائل الحضرية من خلال المتغيرات الهيكلية والمناظر الطبيعية والاجتماعية للفضاء " .

الكلمات المفتاحية:

الأرض الحضرية ، الموائل ، المناطق الحضرية ، الصلاحية للسكن

Table des matières

CHAPITRE INTRODUCTIF

1. INTRODUCTION	12
1.1. La problématique de l'étude	13
1.2. LA PROBLEMATIQUE DE GESTION DE L'offre des sols	13
1.2.1. La problématique du cadre institutionnel de la gestion de l'offre	13
A. Les conditions de formulation de la décision.....	14
B. La détermination des actions à mener	14
C. La réalisation des actions	15
1.2.2. La problématique du cadre opérationnel de la gestion de l'offre des sols	15
1.3. LA PROBLEMATIQUE DE LA QUALITE DE L'HABITAT	21
1.3.1. Introduction	21
1.3.2. Les limites de la définition actuelle du concept Habitat	21
1.3.3. Le rapport habitat environnement.....	23
1.4. LE RAPPORT OFFRE DES SOLS ET QUALITE DE L'HABITAT	23
1.5. HYPOTHESE.....	28
1.6. BUT ET OBJECTIF DE L'ETUDE.....	29
1.7. METHODOLOGIE.....	30
1.8. STRUCTURE DU MEMOIRE	30

CHAPITRE II

2. L'EVOLUTION HISTORIQUE DE LA PROPRIETE FONCIERE EN ALGERIE

2.1. INTRODUCTION	34
2.2. LA PROPRIETE FONCIERE AVANT LA PERIODE COLONIALE	34
2.2.1. La propriété foncière durant la période islamique	34
2.2.2. La propriété foncière durant la période ottomane	35
2.3. LA PROPRIETE FONCIERE DURANT LA PERIODE COLONIALE.....	36
2.3.1. La création du domaine de l'état	36
2.3.2. Les transformations foncières	37
2.4. LA PROPRIETE FONCIERE DURANT LA PERIODE POST-INDEPENDANCE	38
2.4.1. La propriété foncière entre 1962 et 1989	38
A. La révolution agraire	39
B. Les dispositions transitoires	41
C. L'annulation de la loi portant révolution agraire	42
2.4.2. La propriété foncière après 1990	45

CHAPITRE III

3. LA STRUCTURE INSTITUTIONNELLE DE LA GESTION DE L'OFFRE DES SOLS

3.1. INTRODUCTION	51
3.2. LA STRUCTURE DE LA DECISION	51
3.2.1. La formation de la décision de l'établissement d'un plan fixant l'utilisation du foncier	52
3.2.2. La répartition des actions définissant l'offre foncière	52
3.3. LES STRUCTURES DE PLANIFICATION	53
3.3.1. La programmation des actions définissant l'offre foncière	53
3.3.2. Répartition des rôles dans le processus	54
3.4. LA PROCEDURE D'INTERVENTION	58
3.4.1. L'organisation de l'intervention	58
3.4.2. L'intervention par secteur	61
3.5. CONCLUSION	62

CHAPITRE IV

4. LA STRUCTURE JURIDIQUE ET OPERATIONNELLE DE LA GESTION DE L'OFFRE DES SOLS

4.1. INTRODUCTION	65
4.2. LE CADRE JURIDIQUE	65
4.2.1. La reconnaissance du droit de propriété	65
4.2.2. Création d'un marché foncier concurrentiel	71
4.2.3. Consistance de l'offre du sol urbain	71
4.3. LE SYSTEME D'ACQUISITION DU FONCIER.....	71
4.3.1. La procédure de régularisation.....	71
A. Le foncier urbain	71
B. Le foncier agricole	73
4.3.2. Procédure des nouvelles acquisitions	76
4.3.3. Le transfert de la propriété	78
4.4. LE MODE D'ETABLISSEMENT DE L'UTILISATION DU FONCIER	79
4.4.1. L'aire d'application et objectifs des nouveaux outils	82
4.5. Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme	82
4.6. Le plan d'occupation des sols	85
4.7. CONCLUSION	85

CHAPITRE V

5. LA PLANIFICATION DES BESOINS ET LA FORMULATION DES OFFRES FONCIERES

5.1. INTRODUCTION	88
5.2. IDENTIFICATION DES BESOINS	88
5.2.1. Analyse démographique et socio-économique	88

5.2.2. Système d'activité	89
5.3. LA FORMATION DE L'OFFRE FONCIERE	90
5.3.1. L'organisation de l'offre foncière	90
5.3.2. La structuration de l'offre foncière	90
5.3.3. Le fonctionnement de l'offre foncière	91
5.4. EVALUATION DE L'OFFRE FONCIERE	91
5.5. CONCLUSION	92

CHAPITRE VI

6. ANALYSE CRITIQUE D'UN TYPE DE GESTION DES OFFRES DES SOLS Z.E.T. COLONEL ABBAS

6.1. SPECIFICATION DU LIEU ET FORME D'AMENAGEMENT.....	95
6.1.1. Situation géographique (Douaouda)	95
A. Rapport à la ville.....	95
B. Repères physiques et fonctionnels	96
6.1.2. Spécifications physiques du lieu	98
A. Contexte géographique	99
B. Climatologie	99
C. Hydrologie et potentialités paysagères	100
6.2. ANALYSE DU PLAN D'AMENAGEMENT DE LA Z.E.T. DU COLONEL ABBAS	101
6.2.1. Accessibilité	101
6.2.2. Principes d'aménagement	103
6.2.3. Zoning de la Z.E.T.....	104
6.2.4. Equipements projetés.....	105
6.3. AMENAGEMENT DE LA Z.E.T. ET QUALITE DES OFFRES DES SOLS	107
6.3.1. Intégration à l'environnement balnéaire du site	107
6.3.2. Promotion des supports d'intégration sociale	108
6.3.3. La gestion des ambiances de détente	108

CHAPITRE VII

7. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

7.1. CONCLUSION GENERALE.....	114
7.2. RECOMMANDATIONS.....	115
7.2.1. Recommandations opérationnelles.....	115
7.2.2. Recommandations pédagogiques	118

8. PRINCIPALES ABREVIATIONS UTILISEES

121

9. LISTE DES FIGURES

122

10. TEXTES LEGISLATIFS (LOIS ET DECRETETS) 124

11. BIBLIOGRAPHIE 126

12. SITE-WEB 129

PARTIE I

INTRODUCTION

CHAPITRE I INTRODUCTIF

1. INTRODUCTION.

Toute réflexion sur les problèmes de développement passe inévitablement par un débat à propos de l'utilisation rationnelle des ressources. La mise en valeur et l'exploitation équilibrée de l'ensemble des ressources d'un pays suppose une meilleure organisation de son territoire. Cette organisation passe d'abord par la définition correcte d'une stratégie de gestion, de la consommation et l'usage de l'espace en particulier l'espace urbain. Cette stratégie implique nécessairement des réflexions sur la promotion et la mise en valeur du foncier urbain

Le jugement porté sur l'état des villes algériennes est généralement insatisfaisant voir négatif. Ce jugement concerne essentiellement des aspects de l'utilisation du foncier. Parmi ces aspects, on évoque les insuffisances dans le domaine de :

- Le choix des stratégies adéquates et la détermination d'une politique claire en matière de l'usage du potentiel foncier.
- Le rôle des différents intervenants tel que, A.P.C, Wilaya, Direction de l'Urbanisme et de la construction dans la gestion du foncier urbain.
- L'impact de la nouvelle situation socio-économique sur l'usage des sols urbains.
- Le schéma stéréotype des outils d'urbanisme et de planification.

Cette étude s'intéresse à l'impact de l'offre des sols sur la qualité de l'habitat en Algérie. Le but de la recherche est d'explorer les dimensions et les variables de la gestion des offres des sols et leurs impacts sur les aspects de la qualité de l'habitat.

La gestion des offres des sols est exprimée par des outils d'urbanisme qui conditionnent un mode de développement de la ville et un type d'usage du potentiel foncier bien en dessous de la qualité de requise. Cette carence est amputée a des acteurs de développement conditionnées par une procédure d'usage des sols limitée. Les institutions, le cadre juridique et le mode opératoire est dépassé par les exigences de l'habitabilité des espaces ou les qualités de l'urbanité de nos villes.

La présente étude traite essentiellement du rôle des variables de la gestion des offres des sols, dans ses dimensions institutionnelles ; et opératoire dans la promotion ou la limitation de la qualité des affectations exprimées dans les plans d'urbanismes. La notion de l'habitat de cette étude se réfère au milieu dans lequel les activités humaines se déroulent. L'espace est le support de ses activités prends différentes échelles ; La rue, la place, l'équipement, l'ensemble résidentiel, les activités de proximité, le logement. Les recommandations attendues s'orientent vers l'amélioration du rapport entre offres des sols et qualités des affectations.

1.1. LA PROBLEMATIQUE DE L'ETUDE.

Cette étude traite le rapport entre la gestion de l'offre des sols et la qualité de l'habitat. Ce sujet exige une exploration de deux problématiques :

- 1-La problématique de la gestion de l'offre des sols
- 2-La problématique de la qualité de l'habitat
- 3- Problématique du rapport offre des sols et qualité de l'habitat

1.2. LA PROBLEMATIQUE DE LA GESTION DE L'OFFRE DES SOLS.

La gestion du foncier s'exprime à travers l'ensemble des actions menées pour organiser la diversité et l'interdépendance des activités et la densité des relations sociales et économiques sur un territoire. Ces actions déterminent des comportements et des modes d'usages des sols.

Les études sur le développement urbain font ressortir qu'actuellement la gestion du foncier cumule un certain nombre de problèmes. Parmi ces problèmes, il y a ceux liés aux :

- rôles des institutions chargées de la gestion, en particulier les collectivités locales.
- facteurs de planification des besoins et la formulation de l'offre.
- outils opérationnels conçus pour l'intervention.
- attitudes vis-à-vis de la notion d'urbanité.
- échelles et qualité de consommation des sols.
- changements des rapports sociaux-économiques et l'adaptation des structures de gestion à la nouvelle situation.
- aspects de la valeur foncière.

Cette étude s'intéresse particulièrement aux aspects institutionnels, organisationnels et opérationnels de la problématique de gestion du foncier.

1.2.1-. La problématique du cadre institutionnel de la gestion de l'offre.

L'observation et les études effectuées sur le terrain ont montré que les rôles respectifs des institutions en particulier la Wilaya et l'APC, chargées de la gestion ne sont pas explicitement définis.

Cette problématique liée au partage des prérogatives s'exprime à travers des aspects suivants :

- Conditions de formation de la décision.
- La détermination des actions à mener.
- La réalisation et application de ces actions.

a. Les conditions de formation de la décision.

L'exercice de la décision concernant la gestion du foncier paraît être régi par un système centralisé. Ce système obéit à une procédure bureaucratique. Les acteurs principaux de cette gestion sont des organes administratifs représentant des institutions centrales

« **Ministères** ». Cette procédure crée des mentalités et des comportements de l'appareil administratif en discordance avec le caractère technique et managérial de la gestion du foncier.

Aussi les pouvoirs publics ne jouent pas leur rôle de « régulateur » des différents intervenants dans le mécanisme de production des idées de gestion et de décision, ceci apparaît clairement dans la décision d'opter pour un certain type d'instrument fixant l'utilisation du foncier et les décisions relatives au contrôle et suivi.

Quant au choix de l'instrument de planification, l'espace urbain est généralement interprété comme un espace « virtuel » obéissant à des normes, cette vision de l'espace a contribué à obtenir une uniformisation de décision et de résultat produisant ainsi dans certains cas une inadéquation de l'instrument ou du plan à la réalité du terrain.

Le choix de l'instrument est dégagé de toute limitation ou contrainte spécifique au site, exemple : Comment expliquer la décision d'entreprendre le même type dans deux sites qui présentent des différences en valeur foncière ?

Pour le système de contrôle, les attributions des institutions comme la Wilaya, l'APC n'ont pas évolué dans le contenu et le fond.

Les facteurs qui conditionnent le contrôle tel que l'environnement socio-économique. Les compétences techniques, et les caractéristiques de la situation à contrôler ont au fil du temps subi des modifications. La procédure de contrôle elle-même n'a pas évolué.

b. La détermination des actions à mener.

Les institutions sont la structure portante de la société, elles permettent la transcription des besoins dans les limites des ressources disponibles. Le système de planification pour la gestion du foncier accuse certaines limites pour revaloriser les potentialités locales dans le processus de programmation de l'offre. Les conditions générales pour la détermination d'un programme s'appuient sur une connaissance non approfondie de la réalité de l'espace économique et physique du terrain. L'offre et la demande sont souvent le résultat de l'application d'une grille qui met en équation le nombre de la population et les besoins « normatifs ».

Aussi il existe un conflit de compétences dans les missions des institutions chargées de la planification, ce conflit a généré des retards et parfois l'abandon des programmes.

Le passage de l'économie planifiée à l'économie de marché a engendré une ambiguïté dans la démarche des planifications des besoins et la formation des offres. La procédure de programmation et de planification actuelle reste très influencée par l'approche planifiée de l'économie.

L'analyse du système de planification des besoins donne lieu aux observations suivantes :

- La procédure ne constitue pas une approche cohérente avec la nouvelle situation socio-économique. Elle présente des ruptures, des lacunes diverses et des discontinuités.

- Le passage des options de développement jusqu'aux opérations concrètes demande des maillons intermédiaires dans la chaîne des décisions successives ; ces maillons sont dilués dans l'appareil bureaucratique.

- Le schéma actuel démontre une prépondérance de la planification sectorielle et la faiblesse et le manque des plans horizontaux, ce qui limite la coordination entre les actions au niveau régional et local.

- Au niveau local, les plans exprimant les besoins et les plans fixant l'offre restent non intégrés et soumis à des canaux de mise en œuvre divergents.

- L'espace reste un domaine fonctionnel et non une source de planification sectorielle, à ce titre on trouve des espaces privilégiés et d'autres négligés.

Il existe un décalage temporel et qualitatif dans l'apparition des interactions attendues entre les différentes activités liées à l'exécution du programme.

Le cloisonnement sectoriel de certaines actions nécessaires à l'application de la même action a négativement influencé l'exécution et la qualité de l'intervention.

c. La réalisation des actions

La problématique de gestion de l'offre des sols urbains liées à la réalisation des actions s'articule autour de deux éléments :

- Le décalage entre projet et réalisation.

- Le niveau inégal de développement et efficacité des mécanismes d'exécution.

Il existe un décalage temporel et qualitatif dans l'apparition des interactions attendues entre les différentes activités liées à l'exécution du programme.

Le cloisonnement sectoriel de certaines actions nécessaires à l'application de la même action a négativement influencé l'exécution et la qualité de l'intervention*(1).

1.2.2. La problématique du cadre opérationnel de gestion de l'offre des sols.

Les instruments de la planification urbaine demeurent les éléments de 1 garantie et de dissuasion entre les mains des responsables de la gestion.

L'application de ces instruments est confrontée à des difficultés. Parmi ces difficultés :

- La coordination entre les instruments d'études et d'applications.

- Le degré de détail fourni par ces instruments.

- Le conditionnement d'un mode de formation et de développement de la ville.

- Le degré d'application des instruments.

(1) Me Jonathan AZOGUI, 2016, MAÎTRISER LE FONCIER. De : Le Moniteur.

En pratique, des contradictions apparaissent au niveau de la décision et la formalisation des intentions d'aménagement d'un plan à un autre. Cette contradiction a aidé à la création d'une situation où des actions aléatoires, et des correctifs ou des changements apportés aux plans initiaux remettent en cause les objectifs de la planification de l'offre.

LA GESTION DES OFFRES DES SOLS

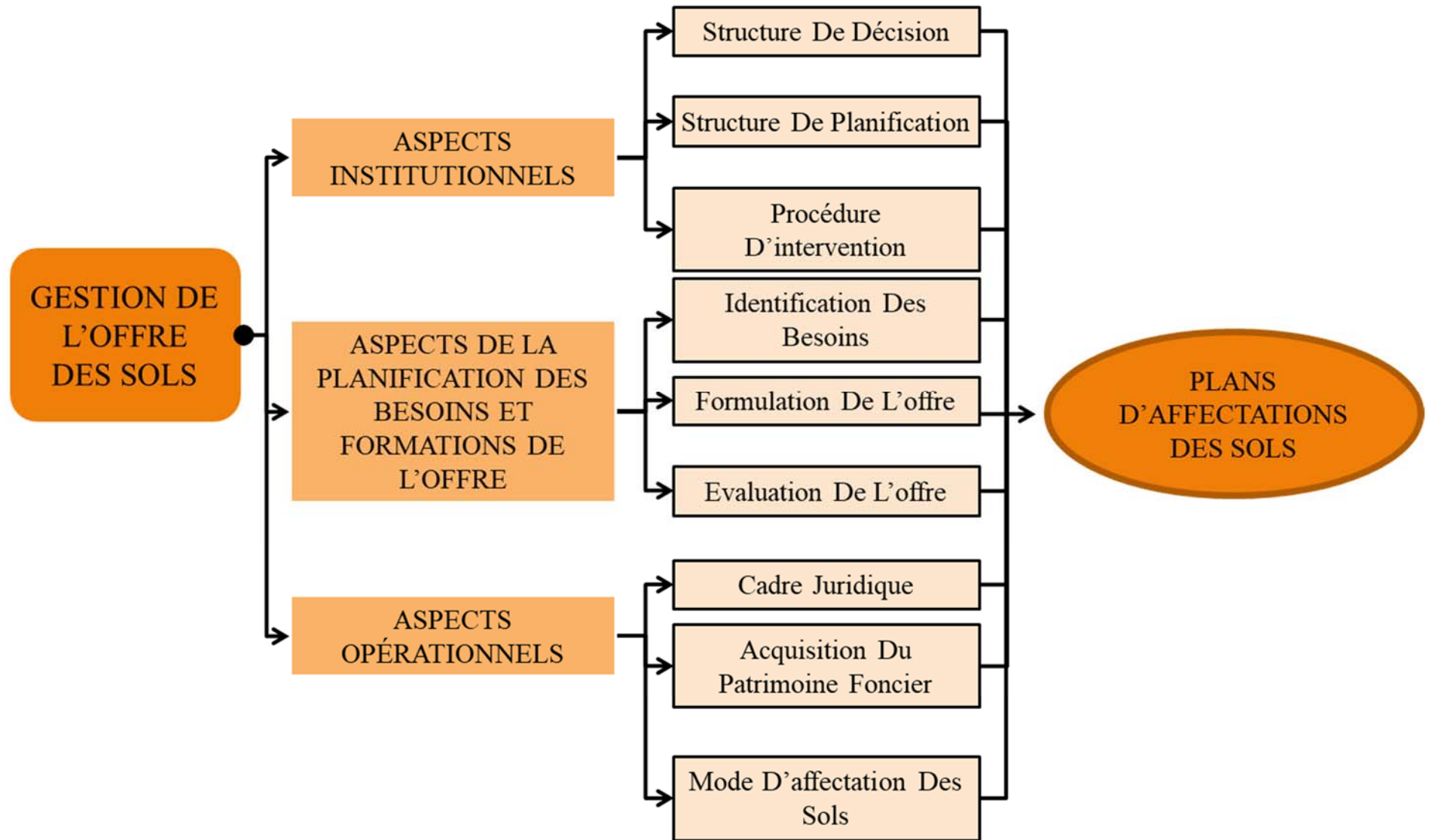


Figure : 01

Cette situation a favorisé la création d'une offre des sols parfois au détriment de l'intérêt de la collectivité. Le conditionnement de la forme de la ville par l'instrument de planification est une conséquence de l'application d'un programme et des actions uniformes.

La situation socio-économique de l'Algérie suppose une approche conceptuelle des outils beaucoup plus variés et adaptés aux situations des régions.

L'approche appliquée actuellement n'est qu'une conséquence d'une gestion centralisée qui conditionne les développements locaux.

Pour le degré d'application, les outils opérationnels accusent un manque dans la définition et la formulation d'éléments d'orientations pour la création urbaine. Les outils d'actions ne stimulent pas la création et la recherche des qualités de l'environnement urbain qui anticipent sur la configuration ou l'image de la ville. La promotion de l'urbanité dans tous ses aspects reste limitée par le contenu des outils disponibles *(1).

Cette situation a favorisé la création d'une offre du foncier parfois au détriment de l'intérêt de la collectivité. Le conditionnement de la forme de la ville par l'instrument de planification est une conséquence de l'application d'un programme et des actions uniformes.

La situation socio-économique de l'Algérie suppose une approche conceptuelle des outils beaucoup plus variés et adaptés aux situations des régions. L'approche appliquée actuellement n'est qu'une conséquence d'une gestion centralisée qui conditionne les développements locaux.

Pour le degré d'application, les outils opérationnels accusent un manque dans la définition et la formulation d'éléments d'orientations pour la mise en valeur de l'offre foncière. Les outils d'actions ne stimulent pas la création et la recherche des qualités et des valeurs foncières.

La problématique on de la gestion de l'offre des sols s'exprime à travers les questions suivantes :

- 1- Pourquoi l'offre des sols ne reflète pas la valeur foncière du lieu ?**
- 2- Pourquoi ce décalage entre outils d'expression de l'offre et la qualité des projets ?**
- 3- Pourquoi le niveau inégal de développement et efficacité des mécanismes d'exécution.**

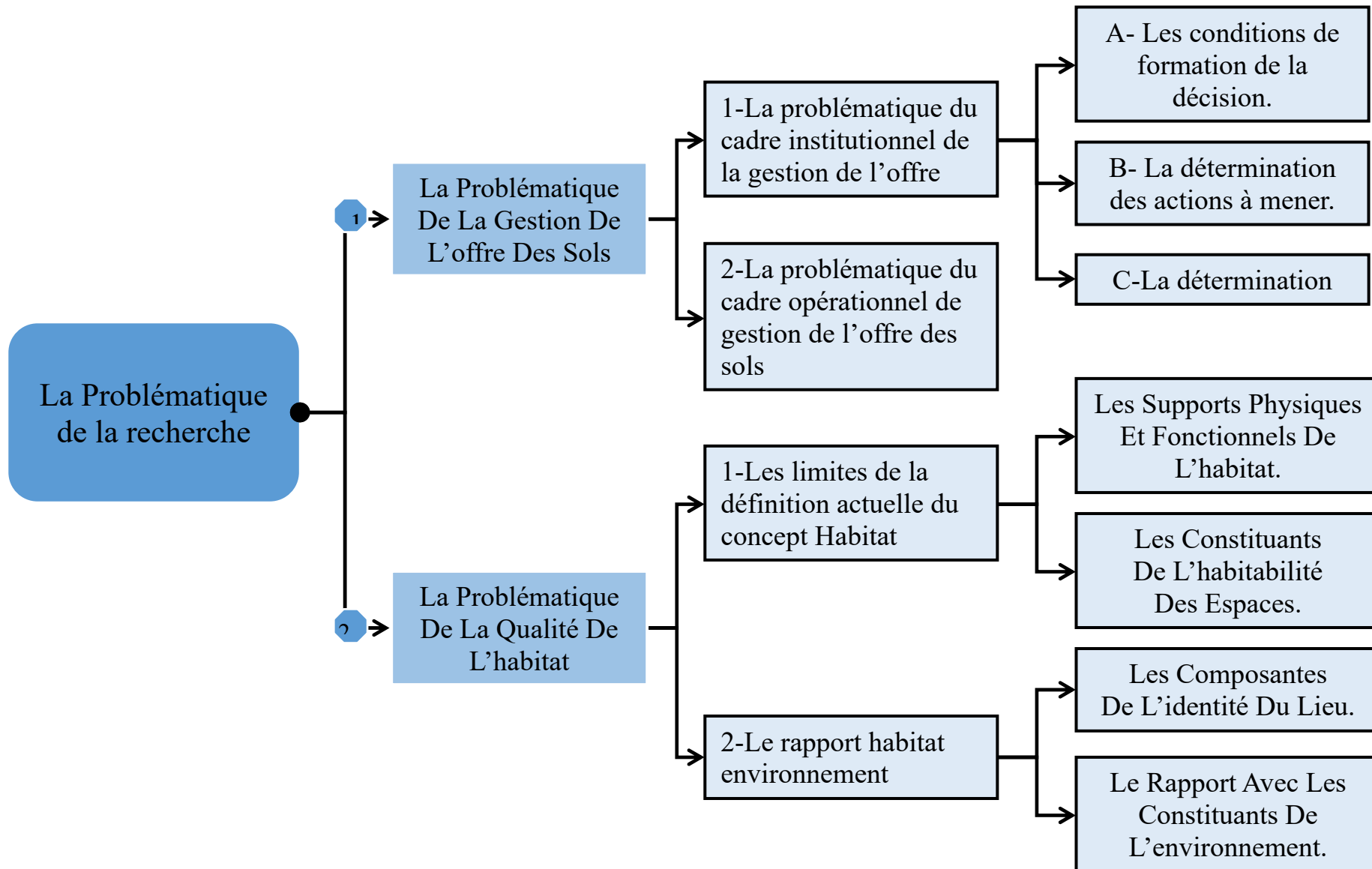
(1) Me Jonathan AZOGUI, 2016, MAÎTRISER LE FONCIER. De : Le Moniteur.

LA PROBLIMATIQUE DE LA RECHERCHE

- rôles des institutions chargées de la gestion, en particulier les collectivités locales.
- facteurs de planification des besoins et la formulation de l'offre.
- outils opérationnels conçus pour l'intervention.
- attitudes vis-à-vis de la notion d'urbanité.
- échelles et qualité de consommation des sols.
- changements des rapports sociaux-économiques et l'adaptation des structures de gestion à la nouvelle situation.
- aspects de la valeur foncière.

Dans Quelle Mesures La Gestion De L'offres Des Sols Exprime Par Les Plans D'urbanisme Entrave A La Promotion De La Qualité De L'habitat ?

LA PROBLÉMATIQUE DE LA RECHERCHE



1.3. LA PROBLEMATIQUE DE LA QUALITE DE L'HABITAT.

1.3.1. Introduction.

En tant que cadre qui préfigure le plus le paysage urbain, la conception de l'habitat constitue un indicateur efficient du niveau de développement d'un pays et la qualité de vie d'une société.

En Algérie, les éléments de conception de l'habitat sont souvent relégués aux facteurs techniques et économiques.

Concevoir de l'habitat c'est mettre en équation trois variables essentielles :

- 1- Le nombre de logements.
- 2- Les délais de réalisation.
- 3- Le coût économique de réalisation.

Cet ordre arithmétique est devenu le centre des préoccupations de la politique de l'habitat.

Cependant, depuis 20 ans cette politique n'a pas créé l'équilibre voulu et aussi a dévalué l'urbanité de nos villes.

La ligne directrice de la réflexion développée dans cette étude rappelle la nécessité d'un équilibre entre les facteurs impliqués notamment ceux liés à la maîtrise du concept de l'habitat, à l'intégration à l'environnement et à la qualité de la production et de la gestion des programmes. Dans l'offre des sols ou gestion du foncier.

1.3.2 Définition du concept habitat.

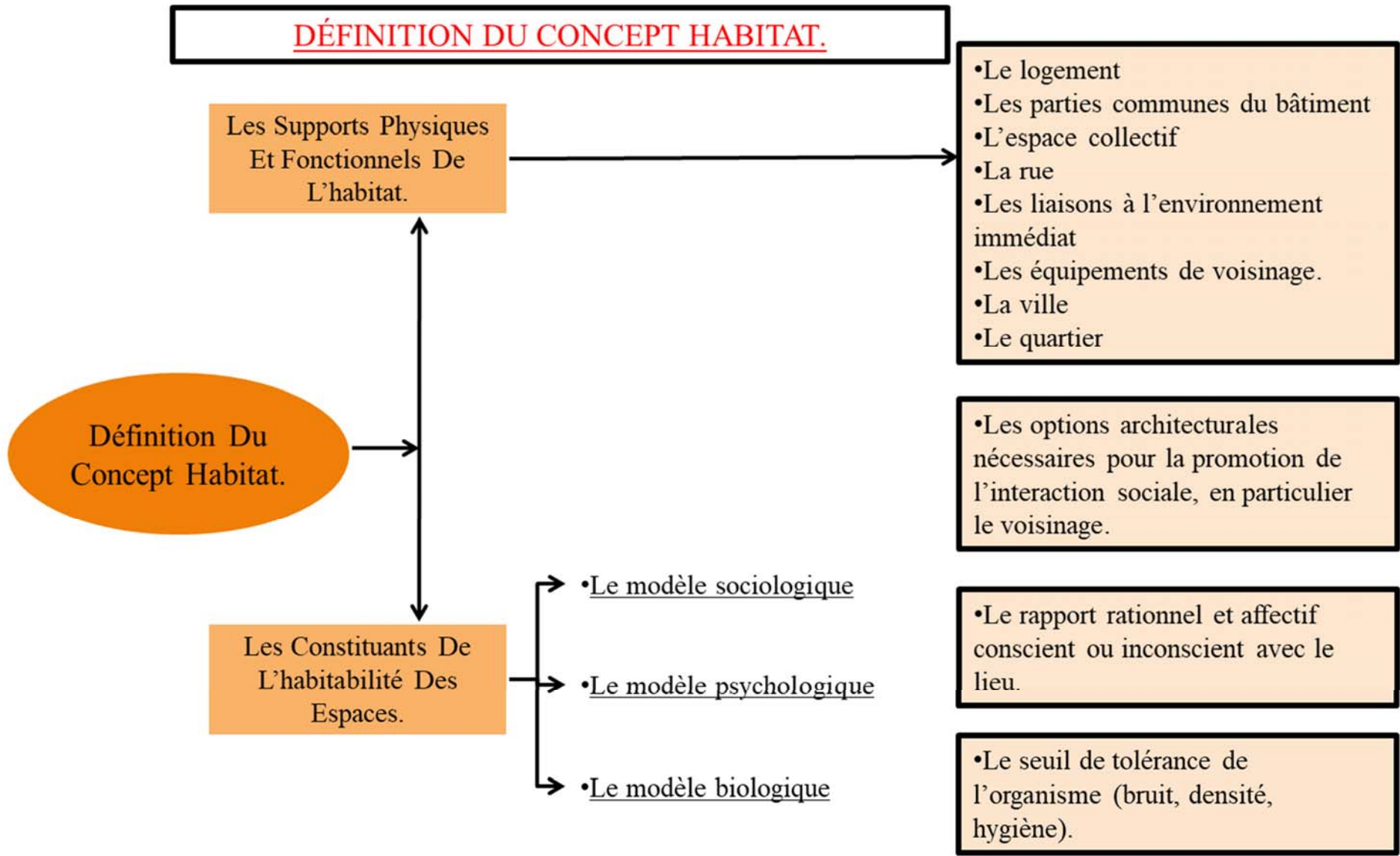
La définition de l'habitat met en relation deux dimensions essentielles :

- 1 - Les constituants physiques
- 2- l'habitabilité

Le concept habitat fait référence au milieu ou support des activités humaines. Le segment du territoire est le support physique et fonctionnel de l'habitat. Ainsi, les territoires support prennent diverses formes, par exemple :

- Le logement
- Les parties communes du bâtiment
- L'espace collectif
- La rue
- Les liaisons à l'environnement immédiat
- Les équipements de voisinage.
- La ville
- Le quartier

Cette variété de support fait du concept habitat l'enveloppe des activités humaines. Cette étude prend ce concept dans sa globalité. Parler de l'habitat signifie le milieu des activités humaines.



1.3.3 Le concept de l'habitabilité

L'habitabilité est un concept qui traduit le bien être des usagers dans un milieu. Ce concept traite du rapport rationnel et affectif conscient ou inconscient avec le lieu d'une part et du seuil de tolérance de l'organisme (bruit, densité, hygiène).

L'habitabilité est exprimée à travers de trois modèles ; le modèle sociologique qui prône la qualité des relations humaines, et l'interaction sociale, le modèle psychologique qui prône le développement de l'ego et le modèle biologique qui prône le respect des aptitudes sensorielles de l'humain.

1.3.4. La problématique de la qualité de l'habitat.

L'habitat a été toujours réduit à la dimension logement, cette limitation a omet deux dimensions importantes de la qualité de l'habitat :

- Les supports physiques et fonctionnels de l'habitat dans les dimensions quartier et ville.
- Les constituants de l'habitabilité des espaces dans les différentes dimensions de l'habitat.

L'analyse de la production actuelle de l'habitat fait ressentir qu'il a une mission des supports physiques de l'habitat dans ces dimensions quartier et ville. En effet, la programmation qualitative des espaces tels que, les parties communes, l'espace collectifs, les équipements, les facteurs d'urbanité ne sont pas intégrés dans l'évaluation du programme de l'habitat.

L'approche qualitative exprimée par la notion d'habitabilité dans les programmes d'habitats n'est pas incluse dans la grille de programmation de l'habitat.

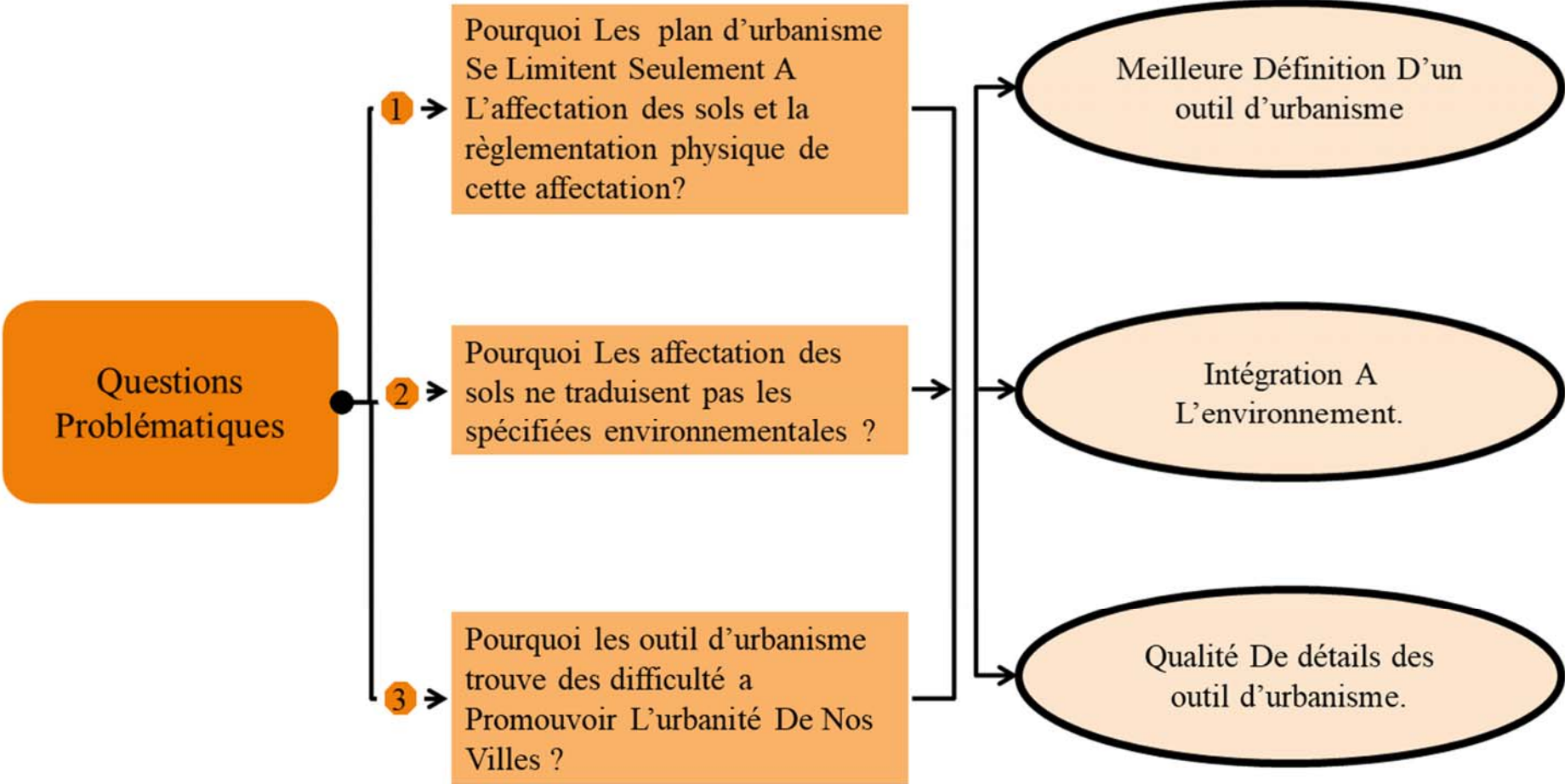
En effet, les dimensions qualitatives selon les modèles sociologiques, psychologiques et biologiques dans les programmes d'habitat n'est pas pris en charge convenablement.

Aussi, les interactions sociales, les rapports émotionnels au lieu et leurs seuils de tolérance de l'organisme ne sont pas respectées.

Les questions problématiques de la qualité de l'habitat sont :

- 1- Pourquoi les programmes d'habitat se limitent seulement à la construction des logements ?**
- 2- Pourquoi les typologies des logements produites sont similaires dans les différentes régions en Algérie et site ?**
- 3- Habitat actuellement produit peut-il promouvoir l'urbanité de nos villes ?**

QUESTIONS PROBLEMATIQUES DE LA RECHERCHE



1.4 LA PROBLEMATIQUE DU RAPPORT OFFRES DES SOLS ET QUALITE DE L'HABITAT

La problématique du rapport offre des sols et qualité de l'habitat, se situe à trois niveaux

- 1-Qualité des outils définissant les offres
- 2-L'intégration à l'environnement

En ce qui concerne la qualité des outils d'urbanisme définissant l'offre des sols ou les affectations au sol des activités, la problématique se situe au niveau de la qualité des plans et le niveau de détails fournis par ces plans. Ainsi, les outils d'urbanisme fixant les offres des sols se limite à une nomenclature prédéfinie sans rapport avec la nature et les composantes requises pour la mise en valeur de l'opportunité foncière.

L'autre aspect de la problématique du rapport offre des sols et qualité de l'habitat, est le rapport à l'environnement. Les plans d'urbanisme sont typifiés. Le rapport à l'environnement est laissé à l'appréciation du concepteur architectes des projets pas à celui qui fixe l'affectation. Les différents milieux ne sont pas valorisés dans leur dimension offre et affectation.

1.4.1 LE RAPPORT OFFRE DES SOLS ET QUALITE DE L'HABITAT.

Le problème du rapport entre l'offre des sols et la qualité de l'habitat se manifeste à travers la gestion de sol offert et le processus de production de l'habitat.

La grande problématique de la gestion de l'offre des sols et son rapport à la qualité de l'habitat se manifeste à travers 3 dimensions :

- 1 –Les conditions de fondation de la décision.
- 2 –La qualité des actions à mener.
- 3 – Le niveau d'applicabilité des actions

Les paramètres cités n'incluent pas toutes dimensions de la qualité de l'habitat. Aussi, la gestion des offres est amputée de sa dimension qualité des affectations.

Pour ce qui concerne le processus de production de l'habitat, il se situe au niveau des aspects suivants :

- La coordination entre les instruments d'étude et d'application.
- Le contenu et la qualité du programme

Aussi le processus de production de l'habitat n'inclue pas les repères de qualité selon la problématique préalablement décrite les questions auxquels cette étude répondre sont :

–Quels sont les repères de formation de l'offre des sols à l'origine du dysfonctionnement de la gestion qualitative de l'habitat ?

– Dans quelle mesure l'offre des sols peut être une contrainte ou une opportunité pour la valorisation de la qualité de l'habitat ?

(1) Stephanie Jacq-Moreau, 2021, GUIDE DES PROCEDURES DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INSALUBRE. De : Le Moniteur.

1.4.2. Le rapport habitat environnement.

La typification de la production de l'habitat a réduit la qualité environnementale de l'intégration de l'habitat dans le milieu socio-physique.

La problématique environnementale de l'habitat est présente à travers les limites d'inclusion des variables de l'identité du lieu et les compositions de l'environnement dans l'offre des programmes d'habitat *(1).

En effet, l'identité du lieu présente à travers ses spécificités physiques, socioculturels et économiques n'apparaît pas dans les programmes d'habitat. Aussi, les variables tels que, le climat, la géographie, la topographie, le mode de vie et la situation économique du lieu n'apparaît pas dans la grille de programmation et de conception de l'habitat*(2).

L'autre aspect de la relation à l'environnement est les rapports aux constituants socio-physiques du lieu.

L'habitat n'est pas réfléchi correctement dans les dimensions :

- Rapport à l'urbain.
- Richesse architecturale.
- Réponse aux besoins.
- Consolidation de l'image du lieu.

Cette limitation physique, fonctionnelle et sensorielle déconnecte l'habitat de son environnement.

Les questions problématiques du rapport offres des sols et qualité de l'habitat s'articulent autour des aspects suivants : physique de cette affectation ?

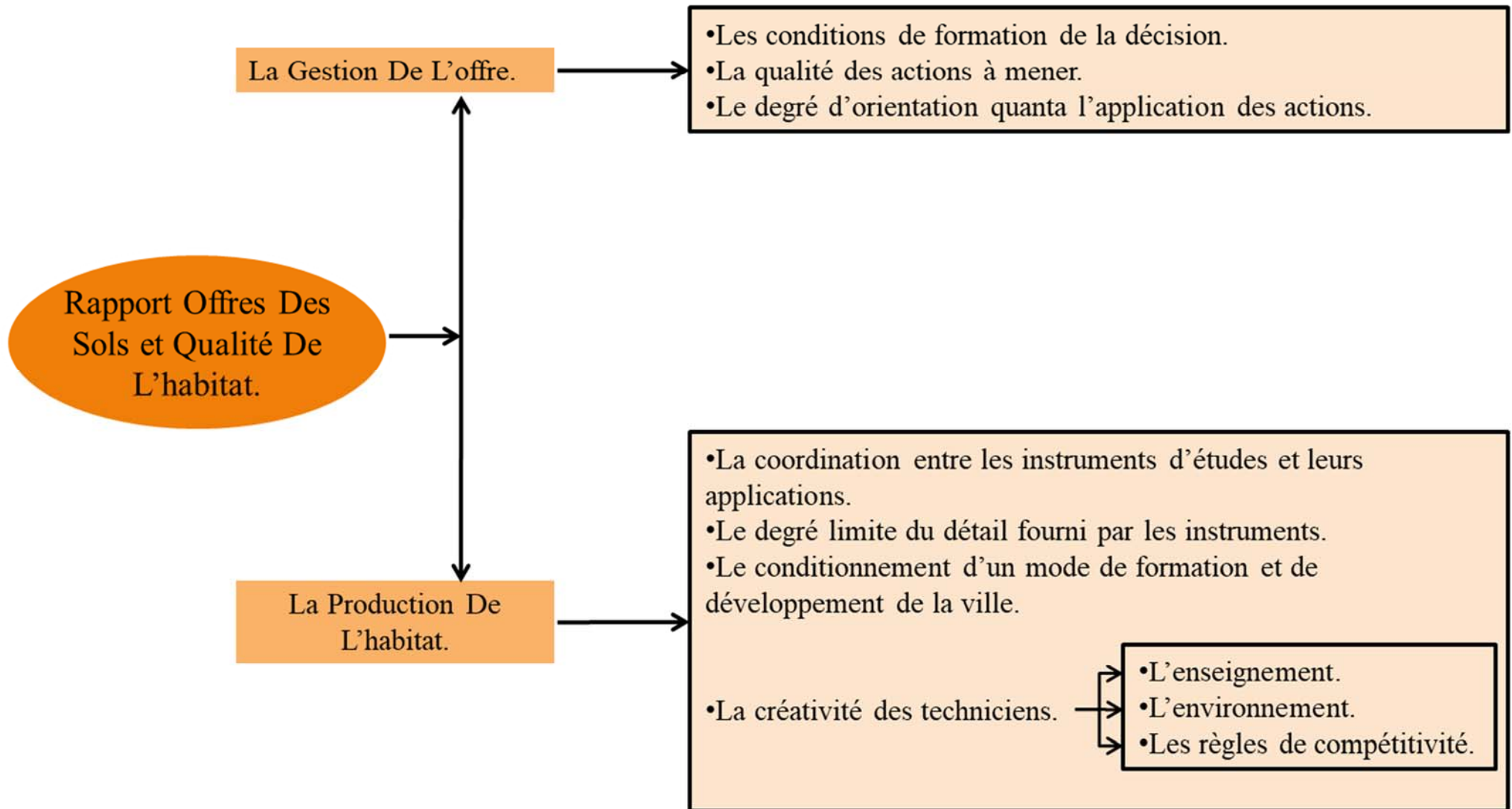
1- Pourquoi Les affectation des sols ne traduit pas les spécificités environnementales ?

2- Pourquoi les outils d'urbanisme trouve des difficultés à promouvoir l'urbanité de nos villes ?

(1) Barrières O., Rochegude A, 2007, FONCIERET ENVIRONNEMENT EN AFRIQUE De : Karthala.

(2) Stephanie Jacq-Moreau, 2021, GUIDE DES PROCEDURES DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INSALUBRE. De : Le Moniteur.

LES DIMENSIONS DU RAPPORT OFFRES DES SOLS QUALITÉ DE L'HABITAT.



1.5. HYPOTHÈSES.

La problématique précédemment décrite interpelle deux hypothèses essentielles :

1 – Les repères de formations des offres des sols à l'origine du dysfonctionnement de la gestion de la qualité de l'habitat sont plus d'ordre institutionnels et opérationnels.

2 – La valorisation de la qualité de l'habitat est tributaire de l'inclusion des paramètres physique, sociale et psychologique dans la gestion des offres des sols.

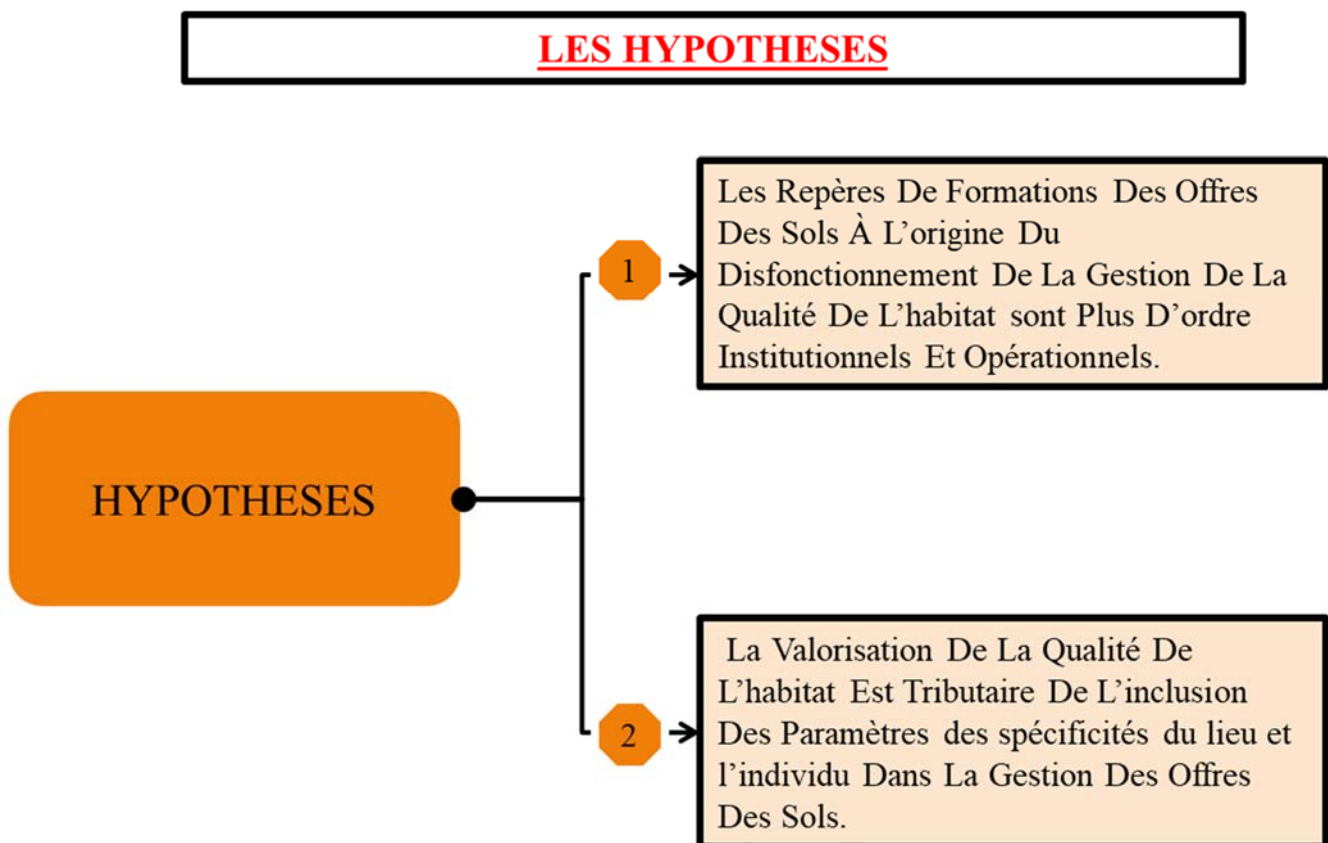


Figure : 07

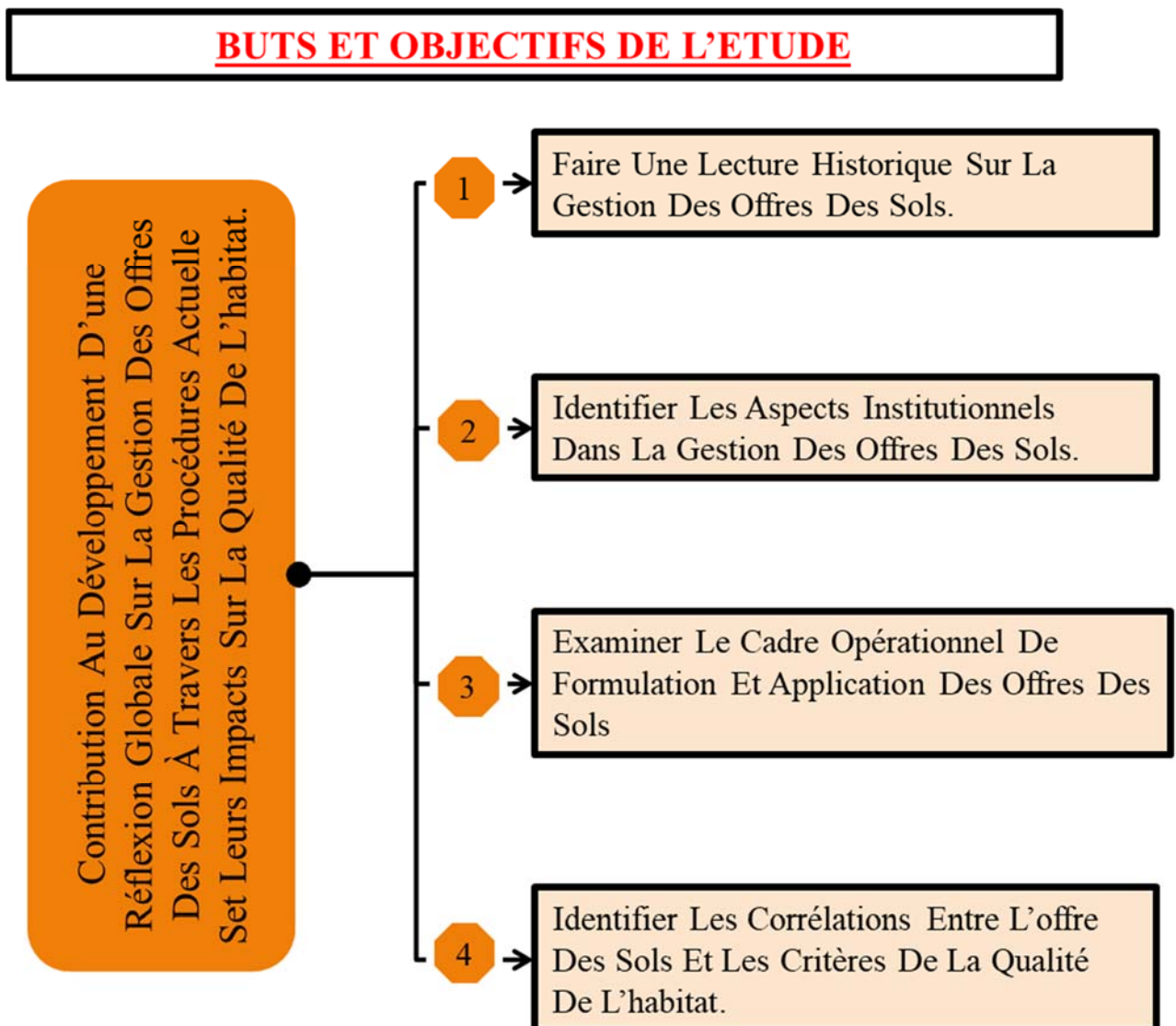
1.6. BUT ET OBJECTIFS DE L'ETUDE.

Les hypothèses et la problématique posées préalablement orientent cette étude vers une contribution au développement d'une réflexion globale sur la gestion des offres des sols à travers les procédures actuelles et leurs impacts sur la qualité de l'habitat.

Le but de cette étude est d'identifier les contraintes et les opportunités du point de vue institutionnel et opérationnel de la gestion des offres et en vue d'améliorer la qualité de la formulation des programmes d'habitat.

Les objectifs assignés à ce but sont :

- 1 – Faire une lecture historique sur la gestion des offres des sols.
- 2 – Identifier les aspects institutionnels dans la gestion des offres des sols.
- 3 – Examiner le cadre opérationnel de formulation et application des offres des sols.
- 4 – Identifier les corrélations entre l'offre des sols et les critères de la qualité de l'habitat dans la lecture et l'analyse d'un cas d'étude.



1.7. METHODOLOGIE.

Cette La méthodologie de cette étude est basée sur les aspects suivants :

1 –La recherche documentaire.

2 – L’observation analytique de l'environnement construit et les relations entre les différents organismes chargés de la gestion de l'offre (Wilaya, APC).

3-consultation des experts.

4- étude de cas ZET colonel Abbas la recherche documentaire permet d'identifier les différents aspects théoriques de l'étude, en particulier, la structuration, l'organisation, le dispositif législatif, les modes d'intervention relatifs à la gestion de l'offre des sols.

L'observation de l'environnement de la pratique sur le terrain a permis de vérifier l'impact de la gestion actuelle sur le rapport entre programme et réalisation, ou rôle des acteurs et leur intervention sur le terrain.

Sur le plan pratique, l'étude présente trois parties. La première partie est consacrée à l'exploration et l'analyse de la problématique de gestion de l'offre des sols. Cette exploration est relevée à travers des observations faites sur le terrain.

La deuxième partie est essentiellement destinée à l'identification des aspects institutionnels et organisationnels de la gestion de l'offre des sols urbains.

La troisième partie est destinée à la compréhension du mécanisme de planification des besoins et la formulation de l'offre.

La quatrième partie examine la gestion de l'offre par rapport aux outils opérationnels de gestion.

L'analyse du cas d'études de la ZET de Douaouda Marine – Plage Colonel Abbas est faite pour faire ressortir le schéma traditionnel de formation des offres des sols

Les conclusions devront nous permettent d'obtenir les contraintes et les opportunités de la gestion de l'offre des sols urbains sur le plan institutionnel, organisationnel et opérationnel.

1.8. STRUCTURE DU MEMOIRE.

Le mémoire est structuré à travers 4 parties :

1 –Partie Introductive.

2 – Etat de l'art

3 – Analyse d'exemple.

4 – Conclusion et Recommandations.

Ces parties exploratoires sont traduites par 6 chapitres :

Chapitre 1 : Chapitre Préliminaire

Chapitre 02 : L'évolution Historique De La Propriété Foncière En Algérie

Chapitre 03 : La Structure Institutionnelle De La Gestion De L'offre Des Sols

Chapitre 04 : La structure juridique et opérationnelle de gestion des offres des sols

Chapitre 05 : La planification des besoins et formulation des offres des sols

Chapitre 06 : Analyse critique d'un type de gestion des offres des sols Cas de LA Z.E.T Abbas, Douaouda, Wilaya de Tipaza.

Chapitre 07 : Conclusion et recommandations

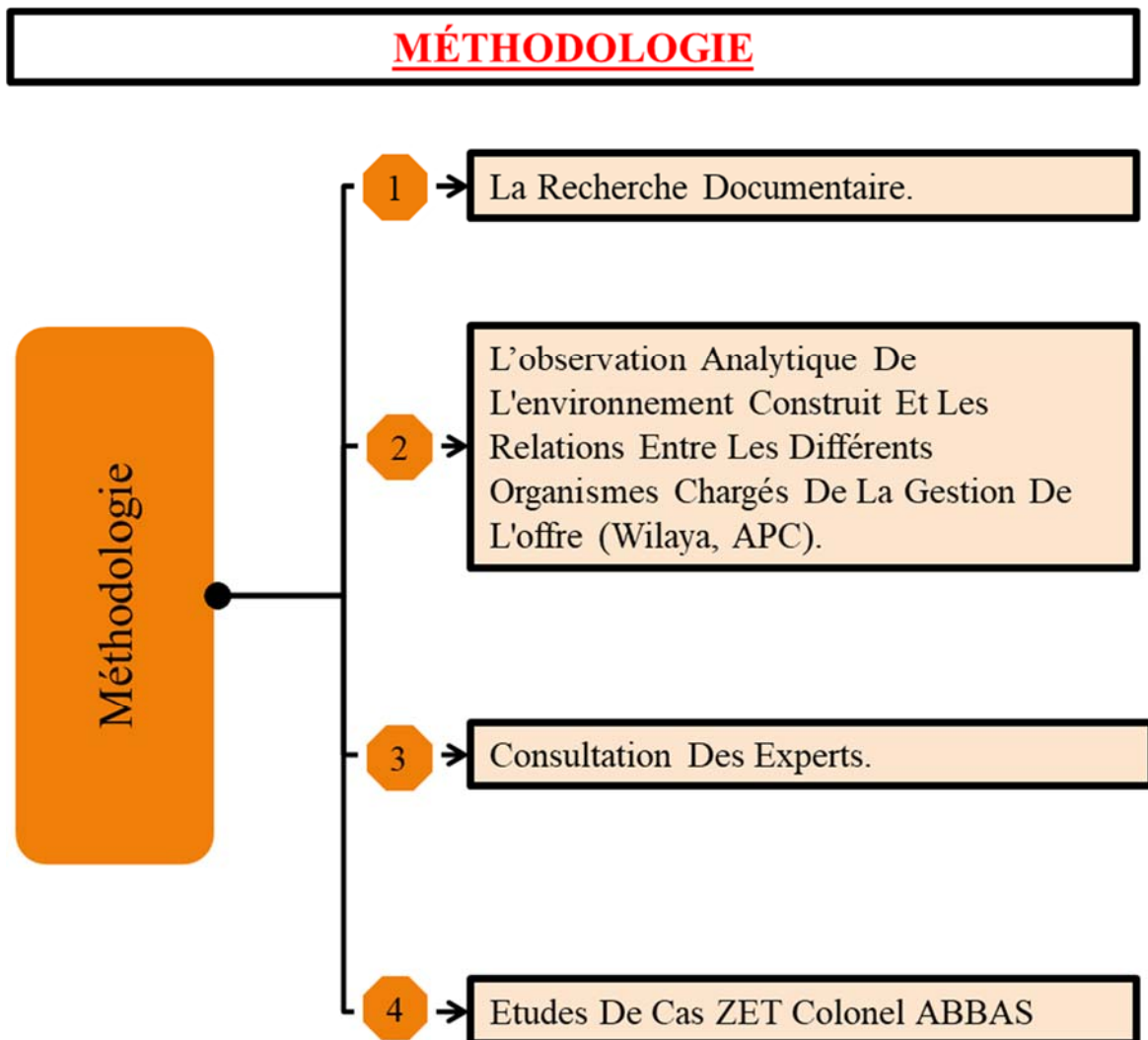


Figure : 09

PARTIE II

ETAT DE L'ART

CHAPITRE II

L'EVOLUTION HISTORIQUE DE LA PROPRIETE FONCIERE EN ALGERIE

2.1. INTRODUCTION.

L'acte de gestion nécessite une connaissance approfondie de l'évolution des ingrédients de cet acte. Parmi ces ingrédients, il y a ceux liés à la notion de la propriété foncière.

La connaissance approfondie de l'évolution et de l'historique de la propriété foncière n'est pas chose facile dans la mesure où l'apparition de la civilisation précède l'écriture. Les sociétés ont en effet, connu des transformations, des bouleversements à travers l'histoire qu'il est souvent difficile d'en connaître tous les aspects faute d'écrits ou de textes dans certains domaines. Il est donc quasi impossible de suivre toutes les étapes historiques d'un peuple donné d'une manière continue* (1) L'histoire de la propriété foncière est une partie importante dans l'évolution de l'homme qu'il est possible de connaître cette histoire en faisant un lien entre les réalités établies sur les peuples à travers les âges et ce qui nous est parvenu comme lois de ces peuples concernant le foncier* (2) qu'on considère comme immeuble, et qu'on ne peut déplacer d'un endroit à un autre, qu'il s'agisse d'une terre ou d'une habitation.

Ainsi, nous nous sommes astreints à étudier l'histoire du foncier en ALGERIE à travers trois périodes :

- 1/ La propriété foncière en Algérie avant la période coloniale
- 2/ La propriété foncière en Algérie pendant la période coloniale
- 3/ La propriété foncière en Algérie pendant la période postindépendance

2.2. LA PROPRIETE FONCIERE AVANT LA PERIODE COLONIALE.

2..2.1 La propriété foncière durant la période islamique

L'islam a laissé un impact évident dans le domaine du foncier en ALGERIE. Cette influence a des conséquences positives et négatives.

Ce qui est positif, c'est qu'à partir du deuxième siècle de l'Hégire, les gouvernants de KAIRAOUANE avant les OMEYADES ont encouragé le développement agricole et l'amélioration de la production, ce qui a permis aux agriculteurs de conserver leurs propriétés, chose qui a été suivie par les gouvernants ROSTOMIDES, durant le troisième siècle de l'HEGIRE. On y améliora l'agriculture en conservant les méthodes qui ont donné par le passé des résultats positifs. Ceci a engendré une extension du périmètre agricole et le volume de la production d'une manière satisfaisante.

(1) AHMED MOHAMED GHANIM- L'EVOLUTION DE LA PROPRIETE INDIVIDUELLE. Edition et diffusion DAR KAOUMIA :
(2) OPCIT.

Quant à l'aspect négatif, il résulte des dégâts occasionnés (destructions, pillages) lors de la résistance de LA KAHINA à la conquête de l'ALGERIE par les musulmans ; ses troupes ont détruit toutes les forteresses, et incendié les vergers et détruit la production agricole. Mais d'une manière générale, lors de cette période, c'est la paix sociale et la stabilité qui ont prédominé. Cette situation a favorisé la sédentarisation qui à son tour a transformé des étendues de terres en pâturages notamment dans les hauts plateaux constantinois et les plaines du CHELLIF.

On voit cependant apparaître, à partir du quatorzième siècle, deux types de propriétés terriennes :

a. Terres Du Nord :

Elles s'étendent de l'ouest Algérien jusqu'à la région de TENES, située au nord de CHLEF.

b. Terres Du Désert :

Ce sont des terres sans propriétaires et qui ont été transférées en propriétés indivises.

Les premières tentatives d'appliquer les lois Islamique (CHARIAA) aux propriétés terriennes ont apparu pendant la période MOURABITINES, période durant laquelle

ABDÉLMOUMENÊ BEN ALI commença par organiser l'exploitation des terres agricoles après les avoir cadastrées.

Ainsi l'exploitation des terres agricoles en ALGERIE était soumise aux mêmes lois appliquées par le KALIFE OMAR en IRAK, après son investiture (ferme désignant la conversion à l'Islam d'un pays après son occupation par les musulmans).

2.2. 2. La propriété foncière durant la période ottomane.

Le secteur agricole n'a subi aucun changement. Les Turques ont laissé la situation du foncier telle qu'ils l'ont trouvée. Mieux, ils entretiennent des relations respectueuses avec les tribus et les clans en leur assurant leurs droits et leurs propriétés dans le dessein de gagner la confiance de leurs chefs et patriarches. Ainsi assiste-t-on à l'épanouissement de l'agriculture altéré parfois de détérioration.

La fin du quatorzième et quinzième siècle a vu se dissiper les bouleversements et perturbations en Algérie dont les conséquences étaient néfastes sur le plan économique et foncier d'une manière particulière, cependant il faut noter qu'avec la domination du pouvoir Turc, le spectre chrétien qui menaçait les villes côtières, recula la quasi-totalité des terres ; excepté les terres montagneuses qui ont gardé le statut de propriété privée.

Lors de la deuxième moitié du dix-septième siècle et au début du dix-huitième, le pouvoir imposa aux ruraux des impôts ce qui entraîna le transfert des propriétés agricoles privées en plusieurs étapes (BEYLEK). L'intervention des militaires dans le monde rural pour y prélever l'impôt par le recours à la force réduit le tissu agricole et les exploitations agricoles qui étaient dans l'indivise ont cédé la place au pastoralisme.

Le 18^e siècle a vu naître plusieurs organisations attachées à la terre si bien que plusieurs DEYS se sont succédé au pouvoir. En ce qui concerne le système économique général de la propriété agricole, en particulier les terres de l'état sont devenues (WAKF) (qu'on ne peut vendre, ou incessibles).

A la fin du 18^e siècle, l'Algérie connaît de nouvelles orientations dans le domaine économique qui consistent à exporter les produits agricoles en vue de satisfaire les besoins du marché extérieur qui était monopolisé par des spéculateurs juifs, alors que la famine, les maladies sévissaient dans le pays. Cette oppression a poussé les agriculteurs autochtones à abandonner leurs terres qui allaient s'ajouter au domaine du BEYLEK (biens de l'état).

Ainsi sont apparues :

1/ Des régions indivises, composées de plaines de l'intérieur et les hauts plateaux donnant sur le Sahara.

2/ Régions du nord, qui avaient le cachet de la propriété privée de l'état (BEYLEK) de WAKF et de quelques régions indivises dont les propriétaires étaient libres selon la loi, de vendre, d'exploiter par l'établissement d'actes de jouissance, d'actes testamentaires.

2.3. PROPRIETE FONCIERE DURANT LA PERIODE COLONIALE.

Durant la période précoloniale en ALGERIE, les terres agricoles appartenaient soit à la tribu, soit à la famille dans l'indivision, le droit de présomption dernier cas selon les lois préexistantes à la colonisation Française ; ce qui paraissait à l'esprit de la loi française qui accordait un droit absolu à la propriété privée. Cette situation permet au nouveau colonisateur. D'étudier les moyens d'attribution, les lois françaises remplaçant le système qui était en place.

2.3. 1 La création du domaine de l'Etat :

La France, recourt alors à des méthodes contraignantes pour établir, le domaine de l'état en appliquant le principe de la dissolution et l'application coercitive des articles 539 et 713 du code civil français relatifs aux biens vacants. Elle applique ces menaces entre 1830 et 1831 aux terres du DEY et aux terres des fonctionnaires qui avaient quitté l'Algérie, puis en 1840 elle élargit les mêmes mesures aux Algériens qui avaient émigré et elle réalise des actes de propriété d'après les décrets du 1/10/1844 et 21/10/1846.

Lorsque le domaine de l'état fut constitué, l'administration française adopta trois systèmes d'exploitation des terres qui sont :

1/ Arrêté de 1841 qui consiste à se désister sans contrepartie, des terres du domaine de l'état selon des conditions :

- s'établir dans une parcelle de terre qui lui a été attribuée et évaluée à 25 ha.

-travailler la terre d'une manière directe et individuelle ou gérer cette terre pendant une période déterminée

2/ Décret de 1851 abrogeant les conditions suscitées d'autres conditions

- Reconnaissance de la propriété sans conditions
- Désistement d'une parcelle à autrui sans que celle-ci dépasse 50 ha.

2.3. 2 Les transactions foncières :

En 1860, commença la vente des terres du domaine de l'état, avant cette date, le désistement était accepté sans contrepartie. Ce désistement sans contrepartie a été révisé en 1904, pour accepter la contrepartie en plus des conditions de l'arrêté de 1841.

Quant au décret de 1904 qui a été prorogé jusqu'à 1962, il refuse la terre pour une contrepartie comme principe en faisant exception pour les nouveaux émigrés sachant que les algériens en étaient exclus, avec une autre exception faite aux supers - algériens (CAÏD, AGHA, BACHAGHA).

Il existait aussi une deuxième voie empruntée pour constituer le « domaine de l'état »

Elle limitait les terres des tribus c'est à dire qu'il fallait limiter les terres exploitées par les algériens en séparant les terres des tribus et les terres privées.

Dans ce cadre-là, il existe deux lois :

- la loi 1851 qui séparait avec précision les terres des tribus et les terres privées, l'article 11 du dit arrêté stipulait « les droits de la propriété privée et les droits d'usufruit des individus des tribus ou des factions (douars) sont reconnus »
- La deuxième loi - sénatus -Consult du 22/04/1863 qui distingue les terres des tribus considérées comme propriétés collectives ; des terres propriétés privées dont la séparation était contenue dans la loi de 1863.

L'administration française en faisant application selon l'article 3 (dans les plus brefs délais, il sera appliqué par l'administration ce qui nuit à la limitation des terres des tribus).

Etablissement de la propriété individuelle entre les membres de la faction (douar) après avoir constitué le domaine de l'état et la limitation des terres des tribus, l'administration française va franciser la propriété foncière.

D'après la loi WARNIER du 16 /07 /1873 dans son article 1 qui stipule ce qui suit « pour établir, prouver une propriété, la conserver ou la transférer par contrat, il faut se soumettre à la loi française »

Il en résulte que la preuve, l'établissement de la propriété, la conservation de cette propriété ne concerne pas uniquement la propriété privée mais concerne aussi les terres des tribus et ne sont appliquées que dans les cas de transfert par acte. Quant au cas de l'héritage, c'est la loi locale qui est appliquée. Pour pallier à ces lacunes, une nouvelle loi fut promulguée le 28/04/1887. Son but est de généraliser la francisation de la propriété foncière pour toutes les transactions.

Les lois du 17/02/1897 et du 04/08/1926 qui sont restées en vigueur jusqu'à la période postindépendance, sont venues compléter les lois précédentes.

Le fait d'avoir affaire à des terres francisées et d'autres terres non francisées non soumises du tout aux lois locales, a créé une duplicité dans le domaine du foncier ; par exemple si le propriétaire est européen, il lui sera appliqué la loi française. Idem lorsqu'un français vend à un algérien ou l'inverse. Si par contre le propriétaire est algérien, c'est le droit local qui lui est appliqué. Cette situation discriminatoire dans le droit créa naissance d'une classe sociale composée de commerçants, d'étrangers et d'un ensemble de prêtres qui ont édifié de belles habitations dans les campagnes.

Le lieu d'élection de ces prêtres européens se trouvait en dehors de BAB EL OUED alors que les juifs ont préféré les environs de BOUZAREAH qui surplombait la ville. Les montagnes quant à elles, sont cédées selon le système tribal par les traditions léguées par les ancêtres.

2.4. LA PROPRIETE FONCIERE DURANT LA PERIODE POSTINDEPENDANCE.

2.4. 1. La propriété foncière entre 1962 et 1989

Le foncier urbain en Algérie durant la période citée plus haut s'est caractérisé par une absence d'outil de travail malgré que l'aménagement et l'urbanisme soient par définition un acte par lequel l'état organise l'occupation de l'espace et attribue les droits à construire aux sols constructibles. C'est également un produit par le quel se traduit une culture et se manifeste le développement économique et social.

"Cette prérogative de puissance publique ne peut s'exercer que dans la mesure où elle est bien comprise par les opérateurs chargés de la mise en service et par les usagers dont on recherche la sauvegarde des droits sur les biens qu'ils détiennent.

En effet, les rapports qui s'établissent entre les droits à construire et la propriété foncière sont de nature à créer un cadre de vie de qualité et une harmonie générale de construction" 1

1-Dr Roukia Bouadam Les Acteurs De Développement Urbain IGTU Université De Constantine3

Avant 1990 les communes et les Wilayas assuraient directement la gestion de leurs réserves du portefeuille foncier, à l'issue de la parution de la loi 90/25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière a mis un terme aux dispositions de réserves foncières (R.F.C) à travers desquels la commune assure le rôle exclusif en matière de transaction foncière et restaure aussi le droit de chaque propriétaire fonder public ou privé à transiger librement. Aussi, si pendant la période 1962 à 1989 l'intervention de l'état dans le domaine de l'aménagement urbain et de la construction a été marquée par une exclusivité y compris en matière de transaction foncière, les réformes économiques engagées à la fin de cette période ont établi de nouveaux rapports en la matière basés sur le respect du droit de la propriété et par conséquent de la liberté d'entreprendre. Parmi ces réformes, la loi portant la révolution agraire.

a. La révolution agraire :

La loi portant révolution agraire est une ordonnance promulguée par le président HOUARI BOUMEDIENE en date du 08/11/1971 sous le No 71/73, et consistait en la nationalisation et la répartition équitable des moyens et outils de production agricole et traçait les droits et devoirs des petits FELLAHS (paysans) sur la base du concept essentiel « La Terre A Ceux qui La Travaillent ». Tout cela en rénovant les techniques agricoles et en intégrant les Fellahs dans les mécanismes du développement national, après leur avoir offert les moyens de production nécessaires et en créant des coopératives agricoles à caractère socialiste.

La loi portant révolution agraire a englobé huit axes principaux :

- 1/ Les principes fondamentaux.
- 2/ Les lieux d'exécution.
- 3/ Le fonds national de la révolution agraire.
- 4/ La nationalisation et les indemnités.
- 5/ Délimitation de la propriété privée.
- 6/ attribution des terres agricoles.
- 7/ Les principes fondamentaux de la transition.
- 8/ Exécution et mise en œuvre de la révolution agraire.

La loi portant révolution agraire a englobé cinq lieux d'exécution qui sont :

- *1/Toute terre agricole ou à vocation agricole sans prendre en considération son aspect foncier
- *2/ Les domaines ou terres forestières ou destinées aux forêts ainsi que les terres alfa tiques.
- *3/Les eaux destinées à l'utilisation agricole.
- *4/Les palmeraies.
- *5/Le patrimoine animalier ou cheptel

La seule exception faite par la loi portant révolution agraire porte sur deux points :

Le système socialiste algérien n'a jamais voulu prétendre à mettre fin à la propriété privée et ceci selon la constitution, mais il oblige à ce que la propriété privée à usage personnel ou familial et non exploitante. Ainsi la loi portant révolution agraire à tirer l'essence de cette propriété sur la base de trois critères :

1/ critères de la capacité et l'aptitude au travail.

L'article 2 de cette loi, nous oblige à limiter les superficies des biens agricoles de telle façon à ce qu'elle ne dépasse pas la capacité physique de travail de son propriétaire.

Ce critère est difficile dans sa définition avec exactitude, car les capacités diffèrent d'une personne à une autre.

2/ critères concernant le revenu et le bénéfice résultant :

Selon l'article 2 en lui-même considère que la délimitation de la propriété doit être basé sur l'objectif de parvenir à une production qui serait suffisante et permettrait à toute la famille du propriétaire de mener une vie décente.

Ce critère est lui aussi du fait de l'enchaînement de plusieurs autres paramètres et à leurs incidences.

3/ critères concernant la nature de la terre :

Qui est un critère beaucoup plus objectif car on peut déterminer avec précision la nature de tout terrain, mais n'omettons pas de signaler que ce critère ne prend pas en considération la qualité et la nature des moyens utilisés, élément qui influe directement sur la production et le rendement.

L'article 65 de la loi énonce clairement que la propriété agricole doit être délimitée et calculée d'une telle façon à ce que le revenu inférieur (le plus bas) d'une famille composée d'un nombre moyen de personnes, et qui vit uniquement du produit de cette propriété ; doit être égal ou équivalent à trois fois le revenu de la famille d'un ouvrier œuvrant dans le secteur autogéré.

La répartition et l'attribution des terres aux nouveaux bénéficiaires dans le cadre de la révolution agraire se fait selon un acte légal contracté et établi entre deux parties :

- L'état.
- Le bénéficiaire.

De cela, nous remarquons que la nature des relations entre eux est une relation contractuelle, soumise de ce fait aux principes généraux concernant les différents actes légaux.

Par ailleurs, la loi définit les conditions de jouissance par les articles 119 et 120 ; et qui sont classées en trois catégories :

1. Les conditions générales et qui sont :

- La jouissance de la nationalité algérienne.
- La jouissance des droits civiques.
- Ne pas avoir eu des idées ou des comportements anti - patriotiques durant la guerre de libération nationale.
- Avoir atteint la majorité légale.
- L'aptitude physique au travail de la terre.

2. les conditions sociales et qui sont :

- la spécialisation dans le domaine agricole et l'agriculture.
- Ne pas être membre d'un comité d'autogestion ou d'une coopérative des anciens maquisards ou moudjahidines.
- Ne pas bénéficier d'un revenu autre que le revenu agricole.
- Ne pas posséder et d'aucune manière, une parcelle de terre.

3. les conditions primordiales et qui concernent trois catégories en priorité :

A- catégorie des ouvriers agriculteurs occupant des terres nationalisées.

B- Catégorie des anciens moudjahidine ainsi que les enfants de chouhada (martyrs de la révolution armée).

C- Catégorie des paysans ou fellahs qui ne possèdent pas de terres.

b. Les dispositions transitoires :

Dans le but de la concrétisation effective et de l'application réelle et efficace de la loi portant révolution agraire, il a été institué une série de dispositions transitoires.

- 1- Toutes les opérations de partage ou de transfert de propriétés agricoles entre les personnes, qui se sont déroulées durant la période s'étalant entre le 06/07/1962 à la date de la parution ou publication de la loi portant révolution agraire visent à l'éloignement d'une éventuelle idée de nationalisation de ces propriétés.
- 2- L'obligation de cesser toute opération ou façon de transfert de propriété dans les communes incluses dans la zone d'application de la révolution agraire.

- 3- Il est demandé aux tribunaux et cours de justice, de mettre fin et de trancher définitivement dans les litiges concernant les terres agricoles et ce dans un délai n'excédant pas neuf mois à compter de la date de publication de la loi portant révolution agraire.
- 4- Ne doivent pas être exécutées les dispositions de cette loi ; sur les terres liées ou non dépendantes des domaines ; et ce jusqu'à la fin de l'opération de recensement.
- 5- Tout travail ou projet de travaux, qui empêche, détériore ou porte atteinte à l'application de cette loi, sera considéré comme une destruction caractérisée et son auteur est passible de poursuites judiciaires devant la cour spéciale de répression des crimes économiques*(1)

C. L'annulation de la loi portant révolution agraire :

L'évolution et le changement de la ligne politique intervenu en Algérie en 1979, ont poussé l'état algérien à revoir et reconsidérer le système d'exploitation des terres agricoles. Pour cela, le pouvoir politique est allé jusqu'à l'annulation pure et simple de tout ce qui découle et qui a été engendré par la loi portant révolution agraire.

Il a pour ce faire, promulgué la loi 19/87 en date du 08/12/1987.

Ceux qui ont promulgué cette loi , se sont basés essentiellement sur le fait que la précédente loi était un champs de contradictions flagrantes et de vides juridiques énormes, choses qui ont influé négativement sur la situation et la réalité agricole; d'où la nécessité de l'intervention de l'état en vue de restructurer ce secteur dans toutes ses composantes organisationnelles, administratives et financières ; et tout cela au sein des institutions ainsi que les domaines ou propriétés agricoles, afin de leur donner une indépendance et la liberté nécessaires qui lui permettront d'assurer ses activités loin de toute contrainte et de la dépendance de l'état.

Le pouvoir politique n'a considéré que les dépenses endossées par le budget de l'état envers les domaines agricole auto gérés étaient sans fondement aucun, sans pour cela pouvoir prétendre à aboutir à subvenir aux besoins sans cesse croissants des citoyens en matière de produits alimentaires de première nécessité par contre, et comme par le passé, l'état avait recours aux importations massives pour combler le vide en la matière.

Ainsi, et sur cette base et à la lumière de cette expérience !1 ayant avorté, les prémices et lueurs d'une nouvelle organisation ; ont commencé à apparaître et ce bien avant la parution de la loi en date du 08/12/1987, pour preuve tangible, nous avons la circulaire interministérielle visant le même objectif et cela en date du 30/08/1987.

(1) Docteur Omar Sadok. OP CfT, page 37

Par la parution de cette loi (Journal officiel No 50 en date du 09/12/1987) nous remarquons l'annulation des textes de la loi portant révolution agraire dont les objectifs étaient interprétés comme la consécration du concept de "La Terre A Celui Qui La Travaille"

Par la parution de la loi No 25/90, en date de la 18/11/1990 et portant orientation foncière, fut clos le dossier de la révolution. Agraire d'une manière définitive, même que cette loi a réintégré les terres nationalisées à leurs propriétaires d'origine (d'avant la nationalisation) ; comme il a été procédé à la révision de la loi en 1995.

Remarquons ici, que la parution de la loi portant orientation foncière, n'a pas entraîné d'une manière systématique et logique, comme elle aurait dû le faire, les autres textes de même nature et notamment le code civil en vigueur, car elle ne comporte aucun texte précis concernant la méthode d'exploitation des terres agricoles, surtout en ce qui concerne ce qu'on dénommait " actes d'usufruit » ; Et les locations des terres agricoles connues sous d'autres législations.

Nous rencontrons des objectifs privés et d'autres généraux dans la loi portant réorganisation du secteur agricole No 87/19.

1/ définition des règles d'exploitation déterminées par l'article 19 de la loi No 84/16 du 30/05/1984 relative aux biens nationaux.

2/ définition des droits et devoirs ainsi que les responsabilités des producteurs agricoles selon les demandes objectives économiques par la concrétisation de la réforme économique nationale.

3/ une répartition foncière des propriétés agricoles, afin de faciliter la maîtrise et l'exploitation ferme et entière.

4/ l'augmentation de la production et de la productivité dans le but de satisfaire les besoins alimentaires des habitants et les besoins de l'économie nationale *(1).

5/ la possibilité pour les fellahs producteurs d'exercer leurs responsabilités pour l'exploitation des terres et d'éliminer toutes /es entraves rencontrées de quelles natures ou origines qu'elles soient.

6/ la création et la mise en place d'un système décentralisé pour le financement de l'opération de développement agricole et la garantie d'une utilisation rationnelle et réelle des propriétés agricoles et ceci dans le cadre de l'organisation des entreprises.

7/ la création et la mise en place d'une relation particulière entre les rentrées des producteurs agricoles et du rendement, en d'autres termes ce qui voudrait signifier, la relation entre les émoluments perçus avec les bénéfices réalisés en encourageant par le travail et l'accroissement de la production agricole.

Sont aussi considérés comme biens nationaux, tout genre d'exploitations publiques précédentes, qu'elles soient soumises à l'auto gestion ou à la loi portant révolution agraire, exception faite de trois types de propriétés selon l'article 04 et qui sont : les exploitations ou fermes pilotes, où se déroulent différentes expériences agricoles. Les exploitations reliées aux établissements de la formation l'étude et recherche scientifique. Les exploitations réservées aux instituts de développement

Les articles 7 et 8 de la loi 19/87, stipulent que :

L'état attribue aux fellahs ou paysans producteurs concernés un droit de jouissance indéterminé, voire perpétuel et ce sur l'ensemble des terres qui constituent les propriétés exploitées en contrepartie du versement d'une valeur à titre symbolique de la part des bénéficiaires.

Quant à la terre par contre, elle reste propriété de l'état, qui de ce fait n'offre que le droit de jouissance de ces terres.

L'article 09 de la loi en question stipule clairement que l'utilisation de la terre se fera d'une façon collective et individuelle, selon des parts égales entre chaque membre de l'ensemble des membres associés d'une manière libre et en indivision.

Aucun membre ne peut bénéficier de plus d'une part, comme il est interdit de s'intégrer à plus d'un ensemble ou collectivité.

Par ailleurs, les articles 33 et 38 ont précisé les conditions pour le bénéfice individuel :

- 1- Dans le cas des parcelles excédentaires, dont la superficie ne correspond pas avec la capacité de travail d'une collectivité composée d'un nombre minimal de membres (trois ouvriers ou producteurs).
- 2- Dans le cas de l'impossibilité de l'intégration de ces terres excédentaires, au sein d'une autre exploitation du fait de leur isolement ou éloignement.

L'article 10 de la loi 19/87, stipule que :

« Bénéficiaire des droits énoncés dans la présente loi, les personnes physiques de nationalité Algérienne et qui n'ont pas eu de comportements déshonorants durant la guerre de libération nationale »

(1) Docteur OMAR-SAD OK "Evolution de l'organisation juridique du secteur agricole en Algérie "page 70.

Ces droits sont alloués au premier degré aux travailleurs permanents et autres cadres employés des coopératives agricoles existantes lors de la parution de la présente loi.

Comme sont alloués les mêmes droits, d'une autre part à la communauté composée d'ingénieurs et de techniciens dans le domaine agricole et aux travailleurs saisonniers agricoles ainsi que les jeunes paysans et ce sur les terres en excédant après la constitution des exploitations agricoles collectives.

Pour cela, et pour bénéficier d'une exploitation agricole il faut la réunion des conditions suivantes :

- 1- Le bénéficiaire doit être une personnalité physique.
- 2- La jouissance de la nationalité Algérienne.
- 3- Ne pas avoir eu des idées ou avoir adopté une idée contraire à la guerre de libération nationale durant son déroulement.

La réorganisation du foncier agricole a donné naissance à deux formes juridiques d'exploitation :

- 1- Exploitations agricoles collectives E.A.C.
- 3- Exploitations agricoles individuelles E.A.L

2.4.2. Propriété foncière après 1990 :

Après l'année 1989, l'Algérie est entrée dans une étape politique nouvelle, suite au pluralisme politique et le choix du régime capitaliste au lieu et à la place du régime socialiste. Ceci a été constaté d'après la constitution de 1989, qui a clairement définit la propriété foncière suivant ses articles 17. 18. 20 et 49. Pour cela la loi 90/25 datée du 18/11/1990 a été promulguée et portant orientation foncière. L'article 28 principalement énonce « la propriété est le droit de jouissance et d'utilisation du bien à condition que ceci ne soit pas en contradiction avec les règles élémentaires de la loi »

Cet article trouve son équivalence dans l'article 674 du code civil.

D'un autre coté l'article 85 bis de la même loi qui nous concerne dans notre étude et qui a pris en charge le problème des terres nationalisées selon la loi 71/73 portant révolution agraire et celle qui ont été soumises et placées sous la protection de l'état en application de l'ordonnance No 168/63 en date du 09/05/1963, par laquelle les propriétaires ont demandé la restitution de leurs propriétés car cette loi confère le droit de l'opération qui ne doit pas être considéré comme nationalisation définitive.

La loi d'orientation foncière 90/25 demeure la base de notre droit de l'urbanisme puisque c'est de ce texte que sont issus par la suite les schémas directeurs, le plan directeur d'architecture et d'urbanisme, les plans d'occupation du sol, la taxe locale d'équipement, le coefficient d'occupation du sol, les zones

d'aménagement, même si depuis lors à raison d'arrêtés ministériels, de multiples retouches ont été apportées.

L'idée centrale de la réforme était de séparer le projet d'urbanisme de sa mise en œuvre pour n'accorder des droits nouveaux de constructibilité qu'au fur et à mesure de l'aménagement effectif des terrains.

Dans ce contexte un petit rappel historique est plus que nécessaire.

Depuis l'avènement de l'indépendance, les transactions portant sur les biens fonciers ou immobiliers, terres à vocation agricole ou terre à vocation urbaine, relevant du domaine de l'Etat ou de la propriété privée, ont été régies par divers textes de nature différente répondant tous à une perception particulière de la propriété foncière agricole ou urbaine.

A ce jour, le régime juridique applicable aux terres est marqué par le sceau de la dualité qui distinguait les terres propriété de l'Etat et les terres privées.

Les premières caractéristiques pour les principes d'inaliénabilité et d'incessibilité et d'imprescriptibilité ont demeuré en dépit de l'évolution des textes qui les ont successivement régies.

Les secondes ont connu au plan de l'attribut le plus significatif du droit de propriété à savoir le droit de disposer, des restrictions allant de l'autorisation jusqu'à la suspension ou la limitation rigoureuse.

Hormis les transferts de propriété par voies de succession, les terrains conservés par leurs propriétaires dans le cadre des réserves familiales ne peuvent faire l'objet de mutation à quelque titre que ce soit qu'au profit de la commune concernée.

Ainsi, ce qui n'est pas soumis aux interdictions de l'ordonnance 74/26 c'est-à-dire tout ce qui n'est pas urbain est nécessairement agricole et tombe sous l'interdiction de l'ordonnance 71/73.

L'ordonnance 85/01 du 12/11/1985, prévoit dans son article 8 que « toute mutation entrevis portant sur un terrain nu ou bâti, doit au préalable être autorisée par le Wali après avis du Président de l'assemblée populaire communale concernée » Et dans son article 7, il est prévu que « toute mutation entre vifs de terrains nus destinés à la construction et situés en dehors du périmètre d'urbanisation est soumise à l'autorisation par le Wali après avis du Président de l'assemblée populaire communale concernée »

Les services techniques concernés de la wilaya, veillent à la conformité de la transaction projetée avec la vocation agricole de l'exploitation et vérifient que ladite transaction ne porte pas atteinte à la viabilité de l'exploitation intéressée.

Il est statué sur la demande d'autorisation dans un délai maximum de 4 mois.

L'autorisation ne peut être délivrée si le terrain considéré est susceptible d'être intégré au périmètre urbain existant ou projeté.

9, 10 Ordonnance 85/01 du 12/11/85, articles 7 et 8.

Dans ce cas, il est conféré à la commune un droit de préférence pour procéder à l'acquisition au prix fixé par la réglementation en vigueur de l'immeuble ou terrain mis en vente.

A l'expiration du délai visé de quatre mois, et dans le cas où la commune n'aurait pas donné de suite, elle est réputée renoncer à son droit de préférence et à l'autorisation de mutation réputée acquise pour le demandeur.

C'est ainsi que le principe de l'inventaire général est prescrit par l'article 88 de la loi 90/25 et que les articles 39 à 46 mettant en place un certificat de possession qui a valeur de titre de propriété en attendant la constitution officielle du livre foncier de la commune par une couverture cadastrale réglementaire.

Sur ce plan aussi, il y a lieu de signaler que la loi 90/25 préserve les droits du propriétaire authentique en cas de revendication ultérieur.

La loi fixe par ailleurs dans ses articles 48 à 57, les principes qui doivent procéder à l'exploitation des terres, leur location ou leur aliénation.

C'est ainsi que l'inexploitation des terres est sanctionnée par la mise en exploitation pour compte, la location d'office ou la mise en vente, le tout selon des conditions à déterminer.

Concernant les transactions, la loi 90/25 à travers son article 55, tout en rappelant la forme authentique de leur passation pose les conditions auxquelles elles doivent rejoindre sous peine de nullité.

Les articles 52, 55, 57 de la loi 90-25 traitent des conditions d'exercice du droit de propriété.

L'article 55, fixe les conditions auxquelles doit répondre toute transaction à savoir :

- La cession doit impérativement être opérée par acte authentique.
- La cession ne doit pas aboutir à un changement de la vocation agricole de la terre.
- La cession doit préserver la viabilité de l'exploitation.

L'article 74 de la loi 90-25 ne prévoit que les transactions foncières en matière des terres urbanisables, ne sont soumises à aucune condition que celle relative à la capacité et à la volonté des parties, ainsi que le licite de l'objet de

L'article 28 de la loi 90/25 prévoit la propriété privée des biens fonciers et les droits réels immobiliers pour un usage conforme à la nature ou à la destination des biens.

Elle a rendu au droit commun de la propriété toute sa majesté et donne au code civil toute son importance. Du coup, c'est tout le droit de propriété immobilière qui est remis en place, le contrat de propriété, le droit d'occupation, le droit de chafâa, la propriété indivise, les contrats d'accession à la propriété, les droits réels immobiliers et leur mise en œuvre. La loi 90/25 a également traité les

séquelles des ordonnances 71/73 et 74/26, ainsi les contraintes antérieures ont été levées et par conséquent, le bail et même la sous location sont autorisés.

Donc à travers tout ce que j'ai pu étudier, je dois conclure que la loi 90/25 est un pas géant pour l'Algérie en matière de gérance du sommier foncier urbanisable, malgré toutes les difficultés ainsi que le manque à gagner sur le plan réel surtout en matière de procédure et moyens matériels de travail qui peuvent permettre au gestionnaire en matière de foncier, de faire face aux problèmes que vit quotidiennement les hommes de terrain soit vis-à-vis de la réglementation, soit envers les clients.

Après l'apparition de la loi 90/25 de la 18/02/1990 portant orientation des réserves foncières en Algérie, la commune et la Wilaya n'assurent plus directement des missions de gestion. Par ailleurs, la loi d'orientation foncière a conféré à la collectivité locale le soin de créer un organisme public (**les agences foncières**) en vue de gérer son portefeuille foncier existant ou à créer conformément à un cahier de charges.

L'EVOLUTION HISTORIQUE DE LA PROPRIETE FONCIERE EN ALGERIE

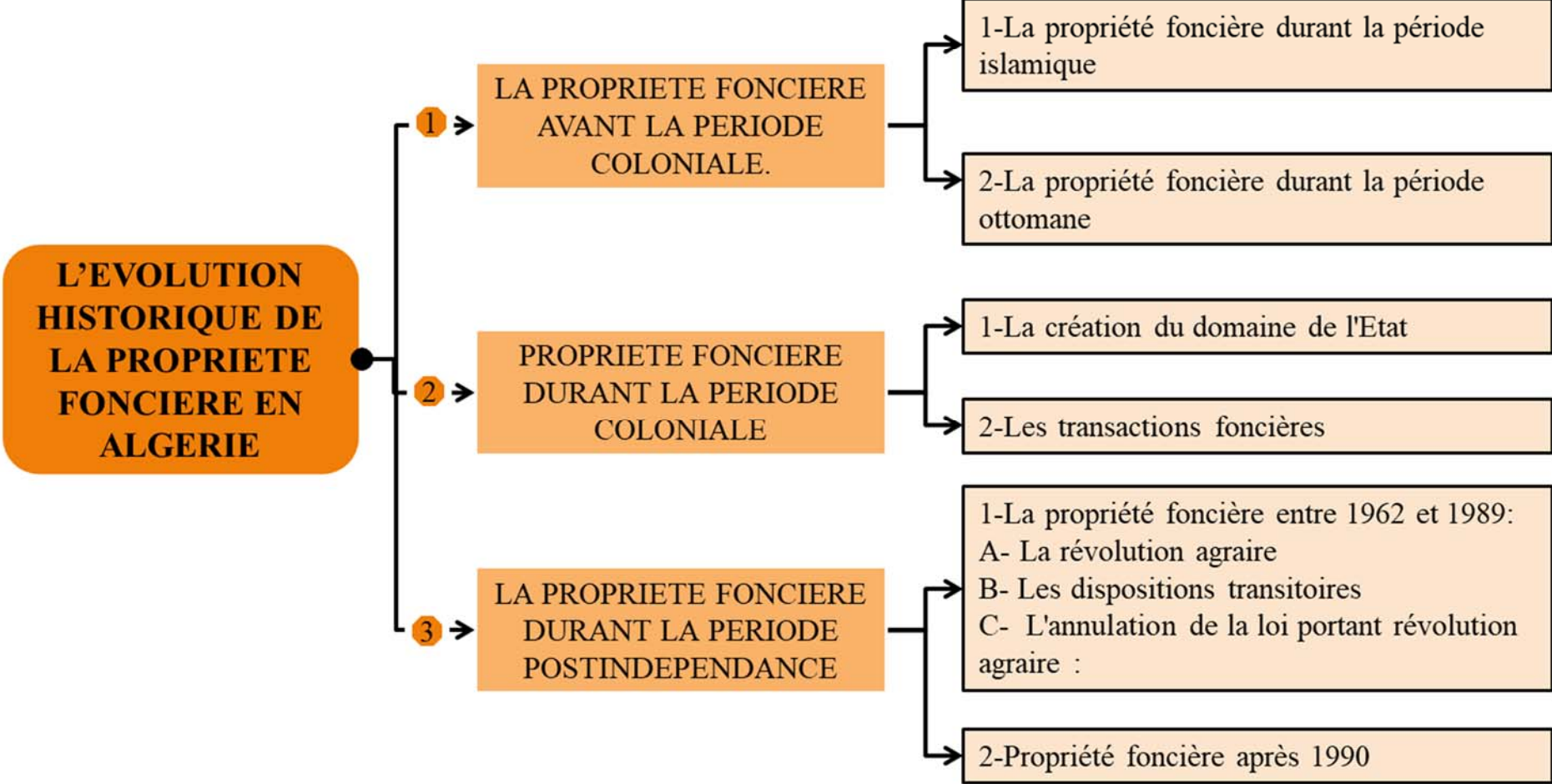


Figure : 10

CHAPITRE III

**LA STRUCTURE
INSTITUTIONNELLE DE
LA GESTION DE L'OFFRE DES SOLS**

3.1. INTRODUCTION.

Les institutions permettent l'exercice d'un pouvoir soustrait au corps social et qui est utilisé pour organiser les actions en faveur de la collectivité. La gestion Du foncier sol est une de ses actions. Le cadre institutionnel, objet d'analyse dans ce chapitre, est limité à la Wilaya, la commune et les domaines.

Dans ce chapitre, l'étude essaye de définir les objectifs et les missions conférés à ces institutions dans la gestion du foncier. Le but du chapitre est d'explorer les contraintes et les opportunités relatives à la gestion du foncier du point de vue institutionnel et organisationnel.

Parmi les aspects de gestion examinés dans ce chapitre, il y a ceux en rapport avec :

- 1- La décision.
- 2- la planification.
- 4- L'intervention.

3.2. LA STRUCTURE DE LA DECISION.

L'analyse des textes législatifs a révélé que la Wilaya et la commune ont un rôle important dans la structure de décision relative à la gestion du foncier urbain.

Le décret 81/318 du 26-12-1981 a fixé les attributions et les compétences, et les domaines d'intervention de chacune des collectivités. Il stipule que la commune et la Wilaya dans la limite des ressources dont elles disposent et conformément à la législation en vigueur, mettent en œuvre et contrôlent dans leur ressort territorial respectif toute action et programme.

Cette politique dite de décentralisation a réparti les charges de décisions et de responsabilités entre ces deux différents niveaux d'organisation de l'état. Le but est de renforcer l'efficacité des actions de développement en stimulant les initiatives et les décisions prises sur le lieu même et au moment même. En ce qui concerne la commune, déjà en 1967 le code communal a traduit certains rôles et prérogatives de l'assemblée populaire communale aux différents plans. Pour le foncier, ce code et le décret de décentralisation ont conféré à la commune plus de pouvoir au niveau de la formulation, et la conception des programmes et leur réalisation.

Pour la commune, la gestion du foncier a pour objectifs :

- La prise en charge des problèmes quotidiens de la population.
- La prévision du développement de la ville.
- L'Organisation rationnelle et harmonieuse des activités au sein de son territoire

Ces objectifs sont engagés dès la décision de procéder à l'établissement d'un plan directeur d'aménagement fixant la consistance de l'offre des sols. La décision de procéder à l'établissement d'un plan engage aussi l'autre structure qui est la Wilaya. La répartition théorique des rôles est ainsi. La commune formule la décision de procéder à l'établissement d'un plan, dégage les fonds des réserves foncières et assiste au contrôle et au suivi du bon déroulement du plan. La Wilaya décide du type de plan, aide la commune dans la gestion technique du dossier et contrôle et suit l'intervention.

3.2.1. La formation de la décision d'établissement d'un plan fixant l'utilisation du foncier

La formation de la décision d'établissement d'un plan fixant l'utilisation du foncier n'est pas seulement du ressort de la commune et de la Wilaya. Ces deux structures préparent les « ingrédients » de la décision. Cette préparation inclut :

- La détermination des besoins de la population.
- Le recensement des potentialités.
- La définition de la problématique de développement local.
- La définition des projets à réaliser.
- L'évaluation des projets et la formulation des propositions des sources de financement.

Le concours de ces aspects est primordial pour la prise de décision. La structure qui a en réalité le pouvoir de décision est le Ministère de l'habitat. Cette décision suppose l'intervention d'autres facteurs, en particulier les orientations nationales de développement et de gestion des sols urbains.

3.2. 2. La responsabilité du contrôle et de suivi de l'utilisation du foncier.

La structure de décision relative à la fonction suivi et contrôle est déterminée par la Wilaya et ses organes techniques.

La Wilaya de par son rôle d'animation et de contrôle de l'exécution des plans communaux fixant l'offre des sols et coordonne les actions des différents acteurs et facteurs influençant l'exécution des plans. Les domaines, les agences foncières et la Direction de l'Urbanisme et de la Construction sont les organismes délégués par la Wilaya ou la commune pour le contrôle et le suivi.

La recherche des solutions adaptées et l'organisation des actions en fonction des conditions locales constituent la ligne directrice de la structure de décision du contrôle et de suivi de la commune. Parmi les facteurs influençant l'exécution des plans la disponibilité des fonds de réserves foncières. La gestion de ce facteur est essentiellement conférée à la commune.

L'ordonnance portant constitution des réserves foncières et le dispositif législatif qui a suivi, vise tout d'abord à mettre à la disposition des communes les acquisitions foncières nécessaires pour contrôler et réaliser leur plan de développement local.

3-3. LES STRUCTURES DE PLANIFICATION.

La planification est une notion qui traduit la gestion de l'offre en une attitude ou action qui interprètent un système de développement des activités humaines sur un territoire. Elles s'expriment :

- 1- Par la maîtrise de l'ensemble des facteurs et leur interaction.
- 2- Dans l'adoption d'un modèle d'usage du sol et la répartition des rôles.

3-3.1. La programmation des actions définissant l'offre foncière.

La programmation, en Algérie, a été proclamée dès le 2eme plan quadriennal, comme une des missions de la commune. Actuellement, cette programmation est interprétée par les Plans Communaux de Développement (P.C. D).

La programmation dans ces plans offre un tableau permettant de définir les orientations et la répartition des investissements publics au niveau du territoire de la commune.

La programmation de l'offre foncière est aussi interprétée par d'autres instruments, comme le P.D.A.U (Plan de développement et d'Aménagement et d'Urbanisme). Ces plans traduisent les besoins de la population en termes d'équipements et d'habitat et de services.

D'après la législation, la commune est l'entité administrative chargée de mission de programmation. Ainsi la commune est appelée à produire une programmation sur la base d'un travail sur le terrain. Ce travail consiste à :

- Définir les projets à réaliser.
- Définir les actions à entreprendre dans chaque secteur d'activité.
- Recenser les potentialités foncières susceptibles d'être engagées au niveau local.

Ce travail préliminaire est la base de la programmation au niveau local. Il permet de formaliser une demande qui représente en valeur absolue les besoins d'une ville.

Cependant, les institutions représentant les secteurs de développement peuvent initier une programmation d'actions sans inclure la commune dans le processus de planification.

Suite à la circulaire du ministère de l'habitat qui stipule que toutes les opérations doivent être transférées vers leurs Ministères de tutelle, les différents Ministères sont devenus des acteurs de planification et de programmation.

Par exemple, pour transcrire la politique du gouvernement en matière de logements, le Ministère de l'habitat programme des opérations à travers le territoire national, la commune est associée seulement pour la prévision de l'assiette de projet.

La wilaya dans ce cas joue le rôle de répartiteur de programme.

3.3.2. Répartition des rôles dans le processus.

Le processus de planification de l'offre foncière présente trois niveaux :

- le niveau central (gouvernement et Ministères),
- le niveau régional, Wilaya,
- le niveau local, la commune.

Chaque niveau dégage des acteurs pour des rôles précis. En ce qui concerne le niveau central, les organes de planification traduisent les orientations de développement du gouvernement en actions spatiales et les transmettent aux Ministères de tutelle. Les différents Ministères procèdent ensuite la programmation de ces actions et leur formalisation en projets. Après cette programmation est transmise aux Wilayas.

A l'échelle de la Wilaya, la tâche est attribuée au comité technique, ce comité instruit-les opérations traduisant l'offre foncière aux différentes directions. Les structures de la

Wilaya, chacune ses prérogatives, constituent l'ossature de ce processus de planification.

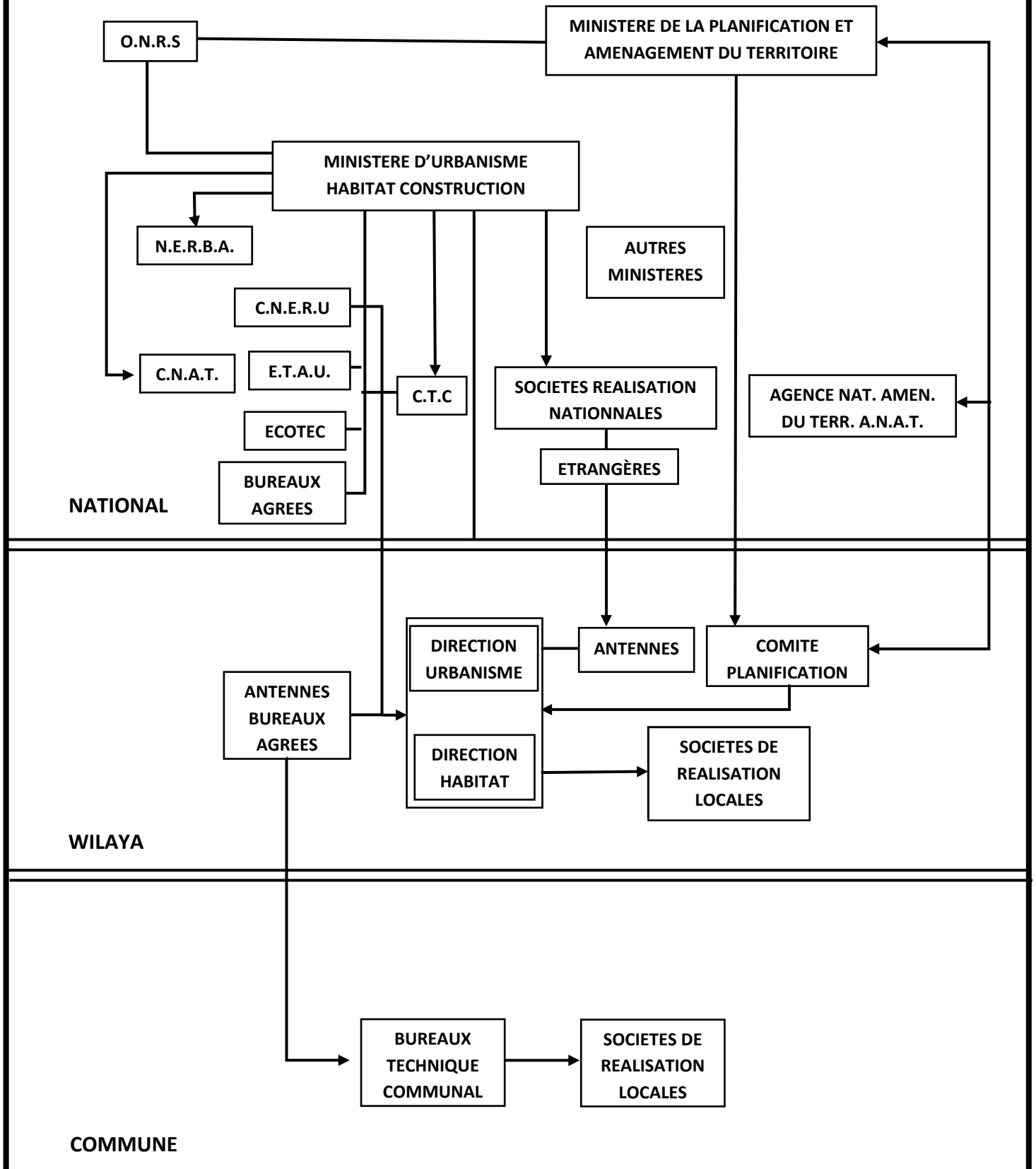
Les représentants des organes institutionnels et administratifs et leur rôle comme suit :

1- La Direction de la Planification et de l'Aménagement (D. P.A.T). Cette structure gère les investissements et assure l'articulation entre planification spatiale et planification économique. L'offre des sols dans cette structure est déterminée par des facteurs économiques et de gestion territoriale de développement. Les inscriptions des programmes sont établies au niveau de cette direction.

2- La Direction des Domaines. Cette structure a pour mission de déterminer la nature juridique du patrimoine foncier. Les paramètres de gestion de l'offre des sols dans cette direction sont liés au statut juridique du terrain et les modalités de vente, ou de défalcation, ou de transfert de la parcelle au promoteur.

3- La Direction de la Réglementation et des Affaires Générales. Cette direction veille sur l'aspect juridique de l'action, l'offre des sols est traitée sous l'aspect réglementaire. Les paramètres sont d'ordre juridique.

**EXEMPLE DES INSTITUTIONS CHARGEES DE LA GESTION
DE L'OFFRE DES SOLS
(SCHEMA DATANT AVANT LA LOI 90-91)**



EXEMPLE D'ORGANISATION D'UNE COMMUNE (BAB EZZOUAR)

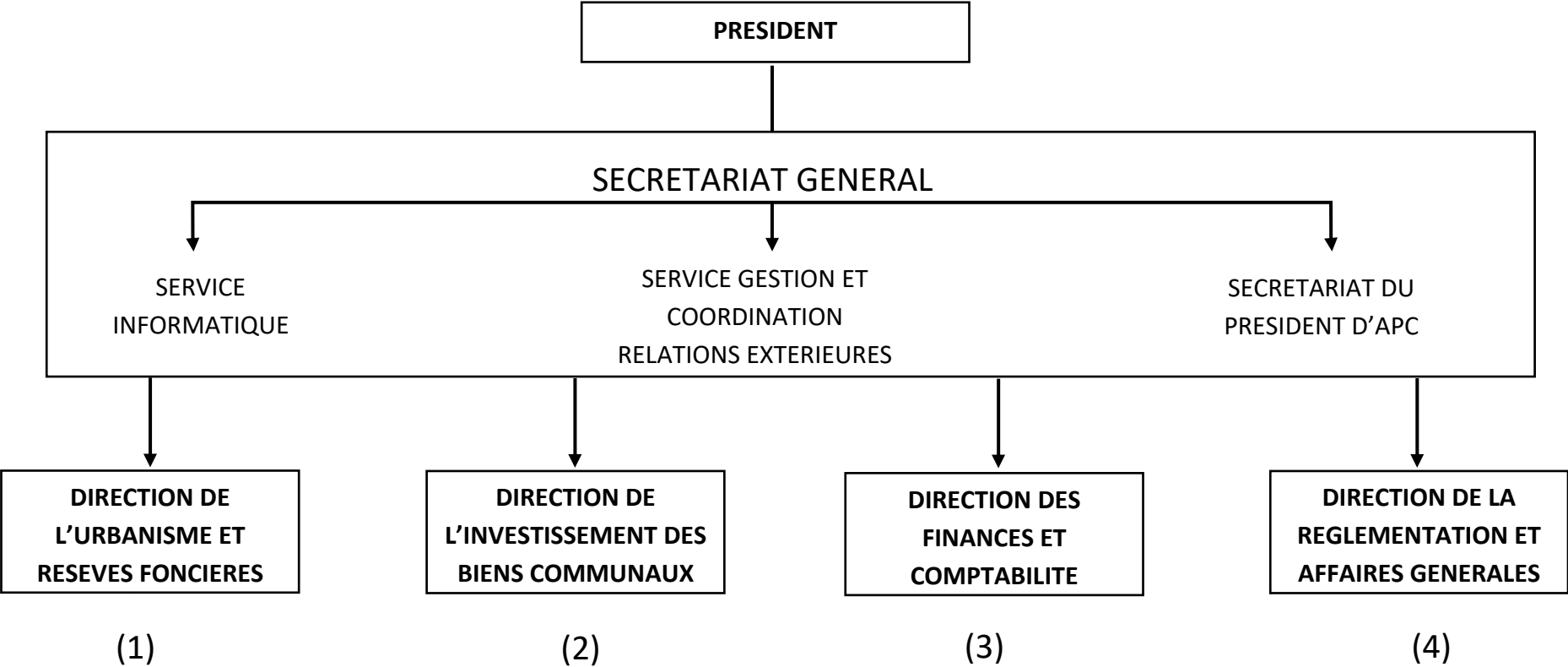


Figure : 12

4- La Direction de l'Urbanisme. Cette structure est la structure qui gère les acteurs techniques de l'offre des sols. Actuellement, la direction de l'urbanisme est considérée comme le principal acteur de gestion de l'offre des sols. Elle constitue le Maître d'ouvrage des études d'urbanisme. Le choix de terrain pour les différents programmes est attribué à la commission où la direction de l'urbanisme assure le secrétariat et veille au respect des études définissant l'offre des sols.

La commune est impliquée dans la détermination des facteurs de production de l'offre des sols.

3-4. LA PROCEDURE D'INTERVENTION.

La commune prépare une analyse sur l'état de développement de la ville. Cette analyse permet de classer les actions à mener et orienter le choix des interventions et leurs priorités.

L'examen des interventions comporte :

- 1- la formulation claire des objectifs de l'action à entreprendre.
- 2- L'évaluation du coût de l'opération.
- 3- La source de financement.
- 4- La localisation et la justification du choix du site d'implantation.
- 5- Les actions collatérales impliquées.
- 6- La consommation du sol.

Cet examen enrichit l'organisation de l'intervention et suggère l'acteur ou "institution chargée de concrétiser le projet.

3.4.1. L'organisation de l'intervention.

Le plan d'urbanisme est l'outil organisationnel de l'intervention, ce plan interprète l'offre foncière et la traduit dans un ensemble de documents. Le contenu est régi en tenant compte des aspects suivants :

- 1- Juridique, à savoir que le contenu est fondé sur le cadre de référence législatif en matière d'urbanisme de construction, d'habitat et de droit civil.
- 2- Normatif, c'est à dire que le contenu se réfère aux dispositions normatives à caractère national en matière d'utilisation du sol.
- 3- Technique, dans le sens que le contenu traduit des considérations techniques de la forme, le fonctionnement, l'apparence, l'implantation et la configuration des espaces construits et non construits et aussi des réseaux.

La Wilaya et l'APC disposent d'un centre technique de contrôle de tous ses aspects, l'action ne peut être entamée qu'après avoir eu un avis favorable des services techniques de contrôle des plans, ce qui veut dire l'approbation de plan par arrêté du Wali.

Une fois l'élaboration du plan d'urbanisation ou d'aménagement achevée par le Bureau d'étude, ou par le professionnel Architecte-Urbaniste chargé de la mission, le dossier en plusieurs exemplaires est remis à la Direction de l'urbanisme et de la construction.

La direction de l'urbanisme et de la construction envoie une copie du dossier à tous les services concernés par le plan d'urbanisme. Ces services sont :

- L'APC du site étudié.
- La direction de l'agriculture.
- La direction de l'hydraulique.
- La direction des PTT.
- La direction des Sonelgaz.
- La direction de la culture.
- La directeur des travaux publics.
- L'agence foncière.

La Direction de l'Urbanisme et de la Construction convoque une réunion où le Maître d'œuvre explique selon les objectifs de la phase le travail effectué. Les services techniques des différentes directions et de l'APC procèdent à l'examen du dossier et émet un avis.

Le plan d'urbanisme est rectifié selon les réserves émises. Sur proposition de la direction de l'urbanisme, le Wali déclare l'ouverture d'une enquête publique, le lancement de cette enquête publique comporte :

- La nomination du commissaire enquêteur.
- La fixation du lieu et la date de l'enquête.
- La publicité de l'opération.

Toute personne physique ou morale peut consulter le dossier et présenter par i sur observation auprès du commissaire enquêteurs, lequel commissaire les collecte **et** après avoir donné son avis, les transmet à l'APC.

Les remarques retenues sont transmises aux bureaux d'études à qui **est** demandé de fournir un dossier rectifié version finale du plan.

Les services techniques sont consultés pour la deuxième fois pour avis.

FORMATION DE LA DEMANDE POUR UN PROGRAMME SECTORIEL

Ex. : HABITAT

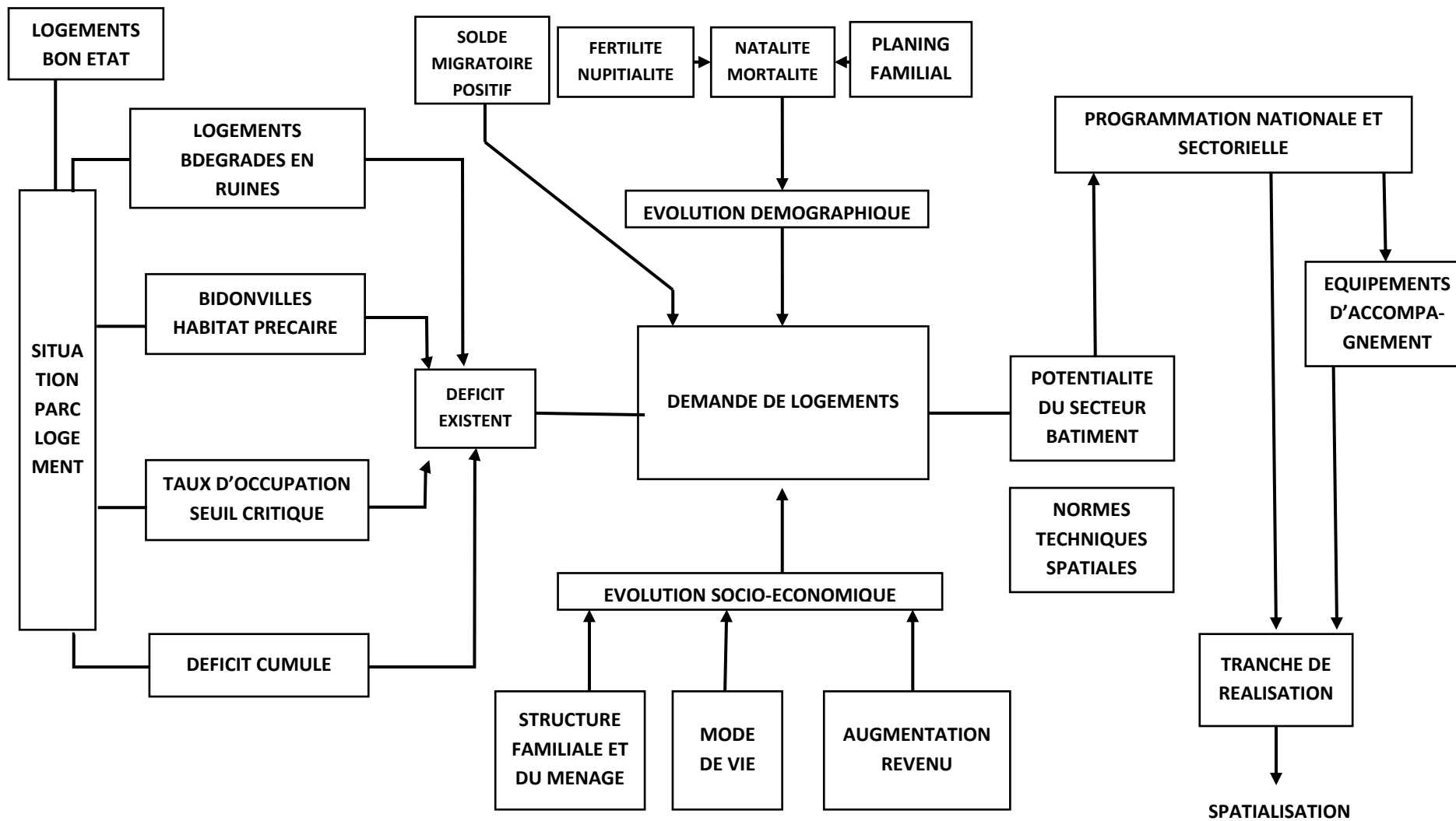


Figure : 13

Dans le cas où l'avis est favorable la direction de l'urbanisme procède à l'approbation qui englobe la Wilaya et le Ministère de l'habitat.

3-4-2 - L'intervention par secteur.

L'offre en matière d'intervention sectorielle est formée à partir d'un examen de tous les facteurs intervenant dans la détermination d'un programme « réaliste et réalisable » Ces facteurs sont :

- Les capacités financières.
- Les capacités de réalisation.
- Les capacités de gestion et de contrôle.

L'évaluation de ces facteurs permet d'établir des indications des situations de chaque secteur.

La programmation sectorielle est faite ainsi :

A- Le programme habitat.

Ce programme inclut différents secteurs, la santé, l'enseignement, le sport, la culture, les loisirs. La Wilaya joue le rôle de coordinatrice et de répartition de ces programmes conformément à la grille établie. Cette répartition est aussi faite sur la base :

- du niveau de prestation.
- l'aire de desserte et d'accessibilité.
- la rentabilité de l'investissement.

B- Le programme d'équipement d'accompagnement de l'habitat.

Ce programme inclut différents secteurs, la santé, l'enseignement, le sport, la culture, les loisirs. La Wilaya joue le rôle de coordinatrice et de répartition de ces programmes conformément à la grille établie. Cette répartition est aussi faite sur la base :

- du niveau de prestation.
- l'aire de desserte et d'accessibilité.
- la rentabilité de l'investissement.

C- Le programme d'équipement urbain.

Les équipements urbains sont dictés par des choix stratégiques de développement et d'aménagement. Les équipements, tel que Université, Institut, Maison de culture etc. Ont un rôle structurant sur l'espace, et conditionne les options de développement économique,

culturel, scientifique d'une région. Ce programme est décrété au niveau central, la Wilaya est la cellule administrative chargée de sa réalisation.

D- Le programme de création d'activité.

Le programme d'activité comporte des activités industrielles (d'approvisionnement, de production et de stockage), commerciales (de distribution et de consommation), tertiaires (de service à la production).

Ce programme est conditionné par de nombreux facteurs qui sont en dehors des prérogatives des organes administratifs et techniques de gestion de l'offre des sols. Ces facteurs conditionnant le lancement de ce programme sont l'existence des investisseurs, les études techniques de détail de certaines activités etc.

E- Les programmes commerciaux.

Ce programme est présent dans la stratégie d'intervention seulement sur la base d'options générales. Pour ce programme aussi le type d'activité est laissé à l'appréciation de l'investisseur. Ce programme existe aussi à partir des options obtenues par des procédures de fonctionnement de la ville et d'application de certains indicateurs obtenus à la suite d'analyse comparative de l'infrastructure commerciale existante.

F- Programmes transports et V.R.D.

Le transport, la voirie et les réseaux divers constituent des éléments importants dans la formulation de l'offre des sols. Le programme crée les conditions matérielles indispensables à toute opération de l'offre des sols.

La réalisation de ce programme est prise en charge principalement par l'Etat par intermédiaire des organes administratifs et techniques, la Wilaya, l'APC, la direction des travaux public, les PTT, Sonelgaz etc.

3.5. CONCLUSION.

L'analyse dans ce chapitre a fourni une réflexion des orientations et des expériences acquises en matière de gestion de l'offre des sols du point de vue institutionnel et organisationnel. Les idées formalisant les contraintes et les opportunités de cette analyse peuvent être groupées en 3 points :

- L'urgence d'une effective décentralisation des structures 'et mécanismes de décision.
- La nécessité d'adapter la planification aux objectifs locaux.
- La nécessité d'une coordination des différentes interventions des acteurs de réalisation des programmes.

La décentralisation des missions, des différentes institutions chargées de gestion de l'offre des sols, proclamée dès 1981 peut constituer une opportunité. La mise en valeur de cette opportunité est tributaire d'une redéfinition et un partage de pouvoir de décision entre institutions centrales et collectivités locales. Cette redéfinition et ce recentrage du rôle des collectivités locales a pour but d'encourager l'initiative locale et l'autonomie de décision.

Le processus d'élargissement de la planification aux échelons locaux peut être une opportunité pour le développement local. Cet élargissement reste limité par absence d'une structure et des mécanismes qui mobilisent l'ensemble des compétences et potentialités locales.

Cette mobilisation passe inévitablement par l'implication de la population, l'encouragement des potentialités de création locale et la définition des vocations des différentes zones du territoire.

Parmi les contraintes relevées pour la réalisation des actions, il y a ceux liées au déphasage entre intervenants et le conflit de compétences. La coordination des interventions des différents acteurs à différents niveaux reste une priorité de stratégie d'action. La centralisation de la gestion financière, technique et organisationnelle de l'intervention peut contribuer à la limitation des conflits de compétences.

CHAPITRE IV

LA STRUCTURE JURIDIQUE ET OPERATIONNELLES DE LA GESTION DE L'OFFRE DES SOLS

4.1. INTRODUCTION.

Les outils opérationnels de gestion du foncier, toute nature et échelle confondues, constituent des outils des projections des actions dans l'espace et dans le temps.

Les outils opérationnels de l'offre foncière sont les facteurs de production d'un plan prévisionnel des différentes activités à implanter sur une parcelle foncière. Ces outils sont classés par catégorie. On dénote 3 catégories.

1. Le cadre juridique.
2. Le système d'acquisition du patrimoine foncier.
3. Le mode d'affectation des sols.

4.2. LE CADRE JURIDIQUE.

Le cadre juridique définissant la procédure opérationnelle de l'offre foncière a connu une évolution importante depuis 1989. Cette évolution est essentiellement centrée autour des aspects suivants :

1. La reconnaissance du droit de propriété.
2. Création d'un marché foncier concurrentiel.
3. Accessibilité aux terrains urbanisables.
4. Consistance de l'offre du sol urbain.

4.2.1. La reconnaissance du droit de propriété.

La politique foncière de l'Algérie jusqu'à la fin des années 80 a été caractérisée par le monopole conféré aux collectivités locales en matière de gestion du foncier urbain et la difficulté pour les citoyens d'opérer des transactions foncières.

L'expropriation s'opérait sur simple décision communale. L'acteur principal de « l'acte » foncier et de l'offre des sols n'avait pas accès aux mécanismes opérationnels de cette offre.

Une nouvelle approche est initiée par la mise en place d'un dispositif législatif dès 1989.

Il s'agit notamment :

- La constitution de février 1989 qui réhabilite le principe de la propriété privée et le recours à l'expropriation comme mode exceptionnel de prise de possession forcée de terrains.
- La loi no90-25 du 18 novembre 1990 portant loi d'orientation foncière.
- La loi 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme.
- La loi 90-30 du 1er décembre 1990 portant la domaniale.

Ce dispositif législatif vise la protection de la propriété privée.

Avant la loi 90-25 du 18 novembre 1990 relative à l'orientation foncière, le choix des terrains pour le programme d'habitat d'urgence notamment le programme d'habitat social était au gré des opportunités foncières. La loi de finance 1999 prévoit le transfert à titre gratuit des terrains relevant du domaine privé de l'Etat ayant servi d'assiette à la construction par les offices de promotion et de gestion immobilière « OPGI » des programmes d'habitat social au profit de ces offices.

La possession est l'exercice des prérogatives attachées au droit de propriété que l'on soit propriétaire ou non.

L'action possessive est la situation apparente qui fait valoir la possession alors que celle-ci est une plate-forme à la prescription acquisitive.

La possession est le fait d'exercer volontairement sur une chose les prérogatives attachées au droit de propriété ou à un droit réel. Ce fait est indépendant, lorsque celui qui l'accomplit est ou non le véritable titulaire du droit.

Le possesseur peut être de bonne foi s'il croit être titulaire du droit ou de mauvaise foi dans le cas contraire.

La possession suppose ; nécessairement un juste titre c'est-à-dire un acte translatif de propriété dont le possesseur ignore le vice car il peut y avoir de la mauvaise foi par usurpation.

D'une manière générale, la possession suppose la réunion de deux éléments :

- Un élément matériel qui consiste en la possession exclusive de la chose (usage, jouissance et la transformation) que pourrait accomplir le possesseur.

- Un élément psychologique qui résulte de l'intention de se comporter à l'égard de la chose comme un véritable propriétaire, en agissant pour son propre compte et non comme détenteur précaire.

Ces deux éléments réunis, la possession doit encore pour être efficace, présenter une apparence de légitimité. C'est ainsi que l'article 808 du code civil indique « la possession ne peut être fondée sur des actes de jures »

Par contre, la possession à titre précaire ou de simple tolérance, ne peut quelle que soit sa durée conduire à la prescription traitant de la continuité dans la possession.

L'article 811 du code civil indique que celle-ci se transmet, même sans remise matérielle de la chose, objet de la possession, par un accord de volonté entre le possesseur et son ayant cause, et ce dernier est en mesure d'avoir sous son emprise le droit sur lequel porte la possession.

Ce qui revient à dire que la possession doit être exemptée des vices suivants :

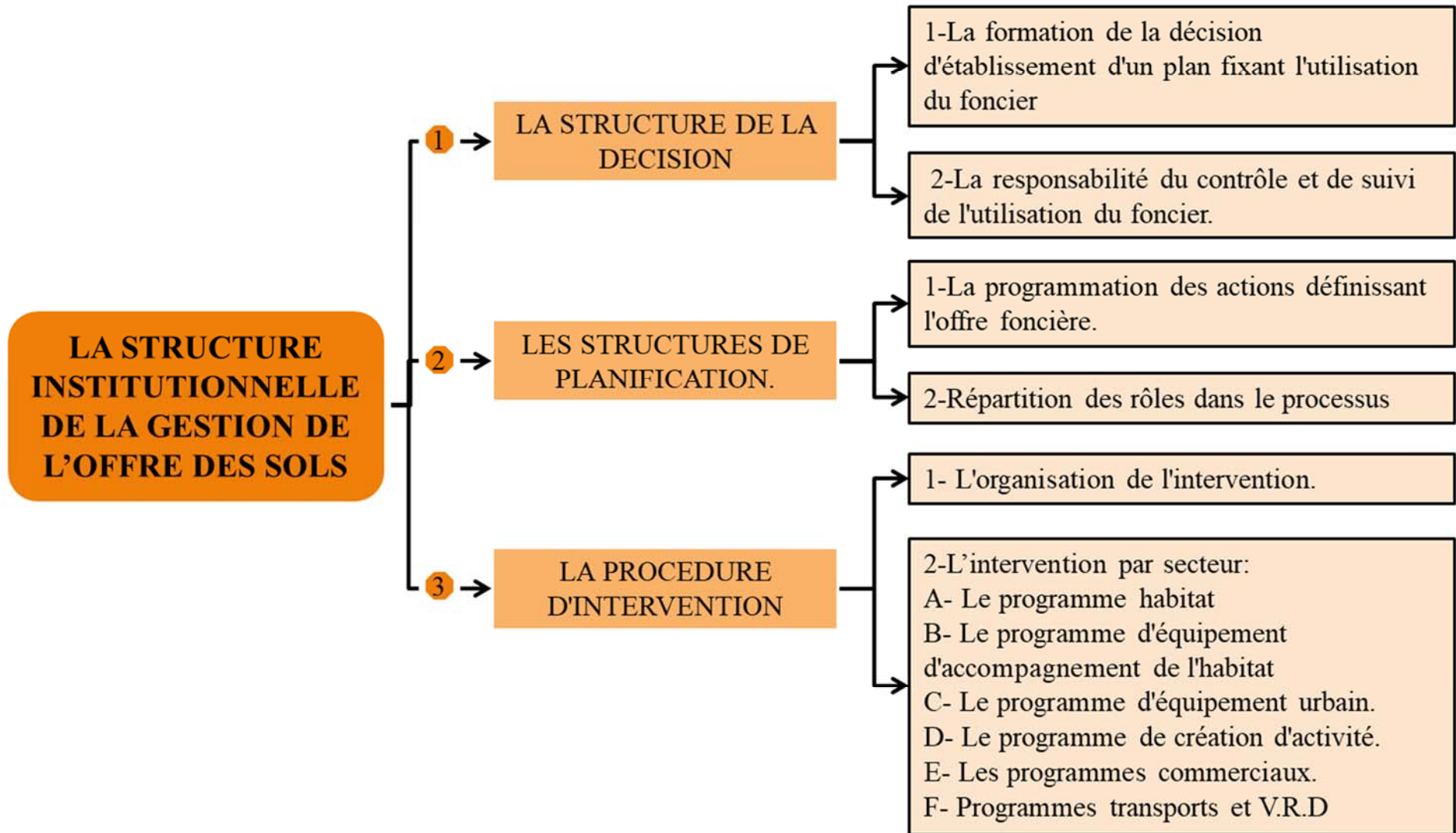
- La violation.
- La clandestinité.
- L'équivoque.
- La discontinuité.

Cependant, dans de très nombreux cas, les possesseurs ne sont pas en mesure de justifier de l'exercice d'une possession suffisante pour accéder à la propriété par la prescription et ce en raison de transactions occultes dont la régularisation s'avère difficile, longue et coûteuse. Or cette situation incompatible avec les exigences du développement de l'agriculture et de la construction auquel les pouvoirs publics entendent donner une impulsion particulière, constitue en outre un obstacle moyen, notamment pour les citoyens qui accomplissent certains actes de gestion tendant à valoriser leurs biens.

En attendant, l'assainissement foncier systématique, effectué à la faveur des opérations cadastrales et l'immatriculation légale du certificat de possession, constitue un moyen adéquat mais temporaire pour la prise en charge des difficultés rencontrées en l'espèce.

L'institution du certificat de possession a pour fondement le fait que l'expérience démontre que la situation apparente sur le terrain correspond presque toujours à une situation légitime, qu'il s'agisse d'une possession prolongée exercée de père en fils, ou de courte durée résultant d'acquisitions effectuées en dehors du cadre légal prévu en la matière.

LA STRUCTURE INSTITUTIONNELLE DE LA GESTION DE L'OFFRE DES SOLS



Ainsi, le certificat de possession ne confère pas au titulaire tous les attributs du droit de propriété. La loi précise qu'à l'exception du transfert de son droit à titre onéreux, il agit en véritable propriétaire. A cet égard, il convient de rappeler ci-après quelles sont l'étendue et les limites des droits résultants du certificat de possession.

1- Le titulaire peut constituer une hypothèque au profit d'organisme de crédit (institution financière publique à l'exclusion de créanciers particuliers) en garantie de prêts à moyen et long terme pour notamment, le financement d'une campagne agricole ou un projet de construction.

2- Il peut régulièrement demander un permis de construire.

3- Les Coindivisaires d'un certificat de possession collectif, ne peuvent faire cesser l'état d'indivision que pour le partage exclusivement et sous réserve d'obtention d'un permis de lotir pour les terrains urbains ou d'une autorisation de morcellement pour les terres agricoles autrement dit, la cessation de l'état d'indivision n'est possible que si l'immeuble soit partageable. Mais ce cas est un cas anormal et relativement rare, auquel on aurait tort d'accorder une trop grande importance pratique. Le plus souvent, le possesseur est déjà titulaire du droit, parce qu'il l'avait acquis régulièrement mais s'il devait encore prouver que son auteur était lui-même propriétaire, il y aurait impossibilité logique à faire cette preuve ; la solution est fournie par la prescription. Le possesseur actuel n'a qu'à prouver une possession régulière de (15) quinze ans, conformément à l'article 827 du code civil.

La prescription civile est une situation fondée sur l'écoulement d'un certain délai au terme duquel, elle se transforme en situation juridique définitive et inattaquable, une situation de fait qui s'est prolongée. Elle est extinctive lorsqu'elle aboutit à la disparition d'un droit qui n'a pas, pendant un certain temps, été exercé par son titulaire.

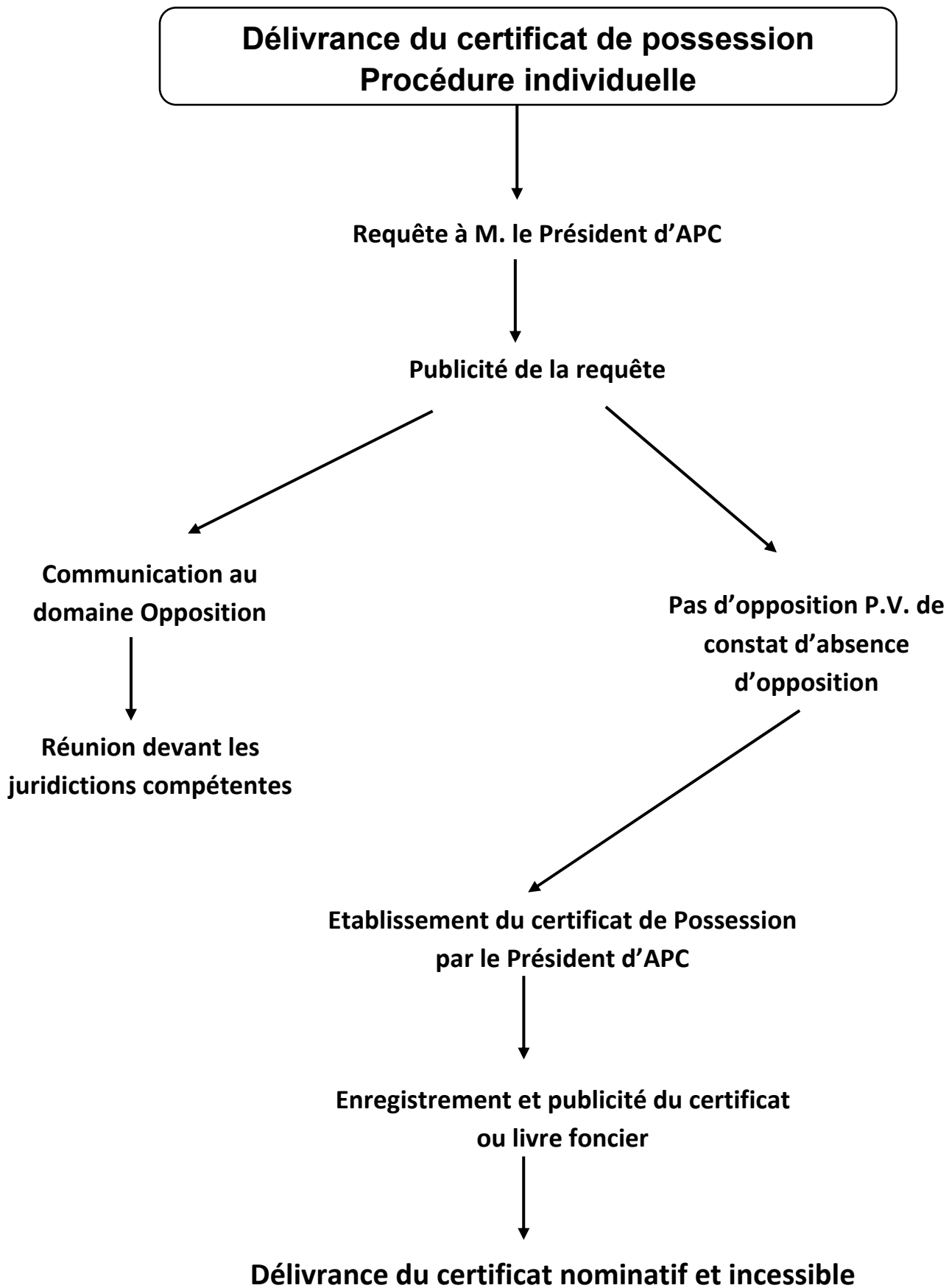


Figure : 15

4.2.2. Création d'un marché foncier concurrentiel.

La loi no90-25 du novembre 1990 portant loi d'orientation foncière a mis fin à l'interdiction des transactions entre tiers. Les collectivités locales ont perdu leur monopole sur les transactions foncières en milieu urbain.

Avant l'approbation de ce dispositif législatif, l'accès aux terrains urbanisables était uniquement pour les promoteurs publics. Les nouvelles orientations en matière de la législation accordent un traitement égal à la promotion publique et privée.

4.2.3. Consistance de l'offre du sol urbain.

L'offre des sols est réglementée par les instruments d'aménagement et d'urbanisme notamment le PDAU et le POS. Ces instruments constituent un cadre réglementaire pour la détermination de la nature de l'utilisation du foncier. Le cadre juridique fixant la nature des outils opérationnels qui déterminent la consistance de l'offre foncière fixe aussi :

- Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme.
- La consistance de ces outils.
- Les dispositions particulières applicables à certaines parties du territoire.
- Le droit de construire.
- Le système de contrôle.

4.3. LE SYSTEME D'ACQUISITION DU FONCIER.

Le système d'acquisition des terrains s'articule autour de deux aspects :

- la procédure de régularisation.
- La procédure de nouvelles acquisitions.

4.3.1. La procédure de régularisation.

a. Le foncier urbain

La régularisation des terrains domaniaux est gérée par deux structures :

- Le comité de Daïra chargé de suivi foncier.
- Le comité de Wilaya chargé de suivi foncier.

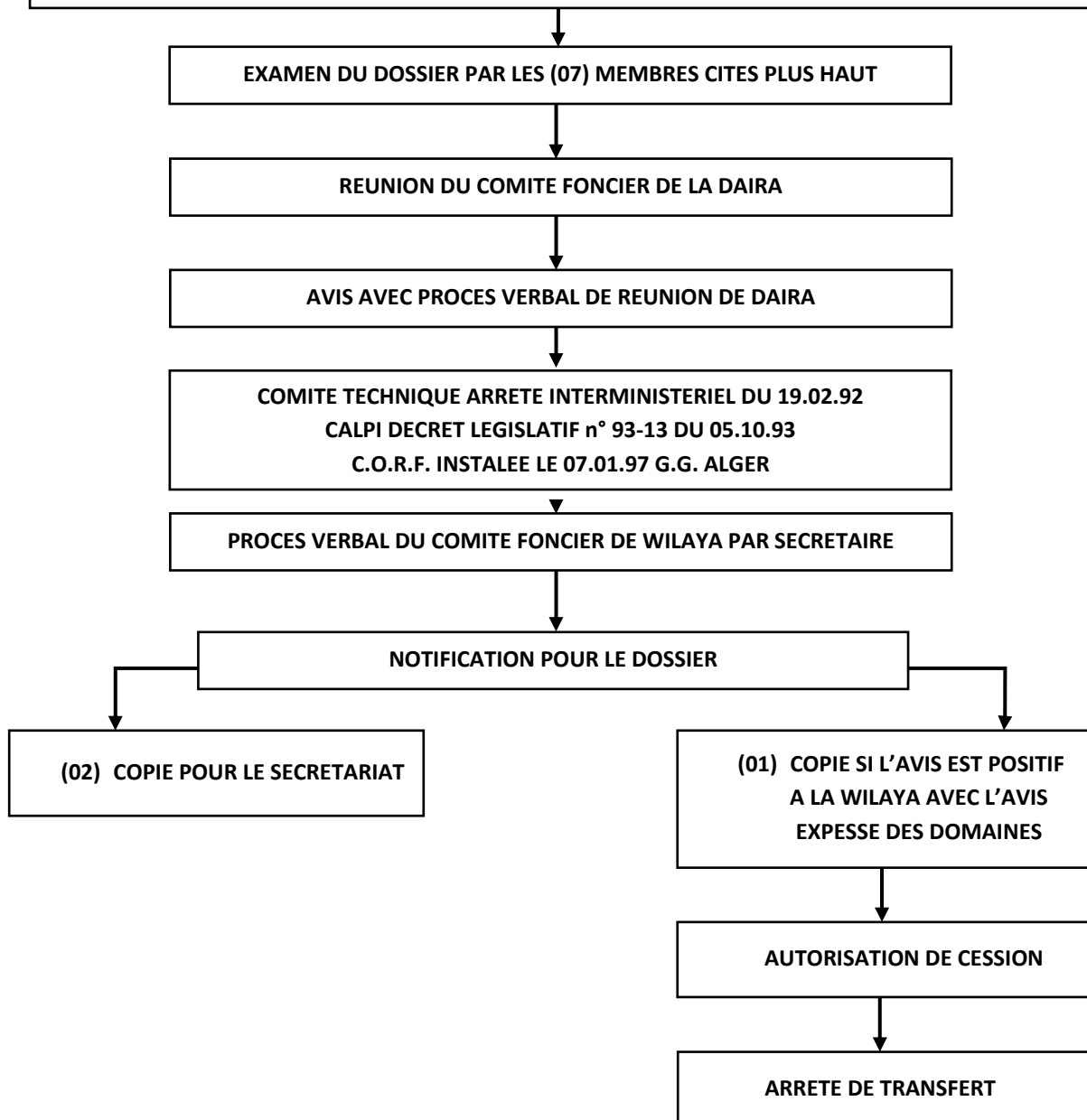
CIRCUIT DE REGULARISATION DES TERRAINS DOMINAUX

DEPOT DO DOSSIER

- DEMANDE DE REGULARISATION
- PLAN DE SITUATION
- FICHE TECHNIQUE DU TERRAIN D'ASSIETTE
- PLAN DE MASSE POUR LE CAS DES LOTISSEMENTS

ARRETE DE PRESERVATION DELIVERER PAR LA WILAYA PRESERVANT LE TERRAIN DU DEMANDEUR

- OU ACTE DE CESSON PAR L'APC NON PUBLIE ? NON ENREGISTRE (ACTE ADMINISTRATIF)
- OU PERNIS DE CONSTRUIRE : PIECE JUSTIFIANT L'OCCUPATION
- OU PROCES VERBAL DE DELIBERATION PAR L'APC APPROUVE PAR LA WILAYA



La procédure de régularisation se fait comme suit :

Le dossier de régularisation est déposé au niveau de la Daïra. Ce dossier est examiné par les 07 membres du comité de suivi foncier à savoir les représentants de :

- La Daïra.
- La direction de l'urbanisme.
- Les domaines.
- L'agence foncière.
- La conservation foncière.
- Le cadastre
- La direction de l'agriculture.

Après l'examen du dossier par le comité de la Daïra, un avis est donné. Le dossier est transmis par la suite au comité de Wilaya qui englobe les représentants de :

- La direction de l'urbanisme.
- La direction des domaines.
- La Conservation foncière.
- La Direction de la Réglementation des Affaires Générales (D.R.A.G.).

Ce comité sanctionne son avis par un P.V. et notifie la Wilaya et les domaines. Une autorisation de cession puis un arrêté de transfert est établi.

b. Le foncier agricole

La régularisation du foncier agricole connaît un chemin beaucoup plus complexe. Afin de comprendre et d'assimiler l'opération du cadastre foncier agricole, et qui était la cause d'une multitude de problèmes et qui a retardé le développement de la production agricole et a pénalisé l'application de certaines lois. Le législateur algérien a été obligé de promulguer la loi en question, par contre le législateur français a été le précurseur non seulement dans sa promulgation mais également dans sa mise en application. Cela se voit surtout dans la fameuse loi WARNIER citée précédemment. Ce qui nous pousse à réfléchir aux côtés positifs des lois appliquées par le régime en place pendant la colonisation et qui pourraient être pris comme référence dans certains projets de lois futurs.

Pour cela le législateur algérien a promulgué la loi 75/74 en date du 12/11/1975 et l'ordonnance 76/62 en date du 25/03/1976 portant cadastre général et constitution du livret foncier.

Les principaux objectifs de cette loi sont :

- La préparation d'un registre de sections et d'un registre des îlots suivant le classement topographique.

- Le registre du cadastre général sur lequel figurent les propriétaires et les exploitants cités par ordre alphabétique.

L'établissement des plans conformes à la situation du foncier.

Procédures à suivre pour l'application de la loi 75/76

L'application de la loi 75/76 commence par une décision du WALI de la WILAYA ayant tutelle de la commune concernée par la présente opération, qui sera publiée par toutes les voies existantes et ce dans le but d'aviser les concernés par l'opération, les propriétaires, les exploitants, les administrations, les associations et toutes autres institutions en relation directe ou indirecte avec l'opération.

Tout cela afin de leur permettre de présenter les documents suivants :

- les actes de propriété (authentiques ou sous seing privé, CADI, jugements, achats par voie d'enchères publiques)

- plan cadastral ou plan de partage.

- Fréddhas établies justifiant la relation héréditaire du propriétaire.

- La préparation afin d'assister à l'opération sur le terrain afin de déterminer les limites et fixer les bornages en présence des riverains, afin d'éviter tout éventuel litige ou contestation futurs.

- La composition de la commission d'application de l'opération qui doit être constituée des membres suivants :

- Un juge du tribunal relevant de la compétence territoriale de la commune et désigné par le président de la cour qui assumera la fonction de président.

- Un représentant de l'agence du cadastre de la WILAYA, qui assumera la fonction de rapporteur de la commission.

- Le président de l'assemblée populaire communale ou de son représentant qui assumera la fonction de vice-président.

- Un représentant de l'administration du domaine national.

- Un notaire désigné par la chambre des notaires.

- Un expert foncier désigné par l'ordre des experts fonciers.

- Le conservateur des hypothèques compétent territorialement ou de son représentant.

- Un représentant du ministère de la défense.

- Un représentant des services fiscaux.

Par contre, il sera fait appel à des membres complémentaires dans les deux cas suivants :

1- Pour les opérations qui sont réalisées dans des espaces ou parcelles protégées tel que musée et autres patrimoines archéologiques, il est fait appel à un représentant de la direction de la culture de la WILAYA en question.

2- En ce qui concerne les opérations qui se déroulent en dehors des zones urbaines, il est fait appel à un représentant de la direction de l'agriculture et un représentant de la direction de l'hydraulique.

En conclusion, cette commission se réunit suivant la demande du responsable de l'agence du cadastre de la WILAYA ou de son président, obligation est faite pour l'établissement d'un procès-verbal détaillé concernant l'audience qui siège avec un minimum du tiers des membres. Les décisions seront prises suivant la majorité, dans le cas d'égalité des voix, la voix du président prime sur la décision. Les décisions prises seront exécutées par une décision du WALI.

L'obligation de la présence d'un juge a été dictée et était préméditée par le législateur afin d'essayer de trancher et régler tout litige concernant l'opération du cadastre en qualité de première instance afin d'éviter le recours aux tribunaux ; d'où un gain de temps considérable.

C'est pour cela que nous avons beaucoup insisté sur le rôle du cadastre général qui représente le moyen essentiel et favori pour régler les problèmes accumulés en matière de litiges fonciers principalement en Algérie comme le constaterons ultérieurement dans la partie réservée aux solutions que nous avons proposées.

La prescription acquisition et délivrance d'un acte notarié est selon la législation foncière ancienne, il n'a pas résulté son application d'une façon générale, ce qui a engendré le fait que l'aspect juridique de ce qui dépasse les deux tiers de la propriété foncière privée, n'est basé sur aucune preuve écrite, ce qui lui fait perdre son aspect de droit de propriété par voie de titre juridique réglementaire.

Afin de combler ce déficit et dans l'attente de la finition de l'opération du cadastre général précité, est apparue l'ordonnance 352/83 en date du 21/05/1983.

J.O. N°21 en date du 24/05/1983 et qui énonce que : possibilité est faite aux propriétaires qui ne détiennent aucun titre légal, de prouver leur droit de propriété par un acte publicitaire

établit par un notaire suivant les conditions et formalités déterminées par la présente ordonnance.

Selon l'article No 1 de cette ordonnance, toute personne exerçant un droit de jouissance continu, ininterrompu, publique, sans litiges apparents, a la possibilité de demander du notaire l'établissement de la prescription de ce bien. L'application des formalités de la présente loi oblige la participation des bureaux des hypothèques, des notaires et de la direction du domaine national ainsi que le président de l'assemblée populaire et communale.

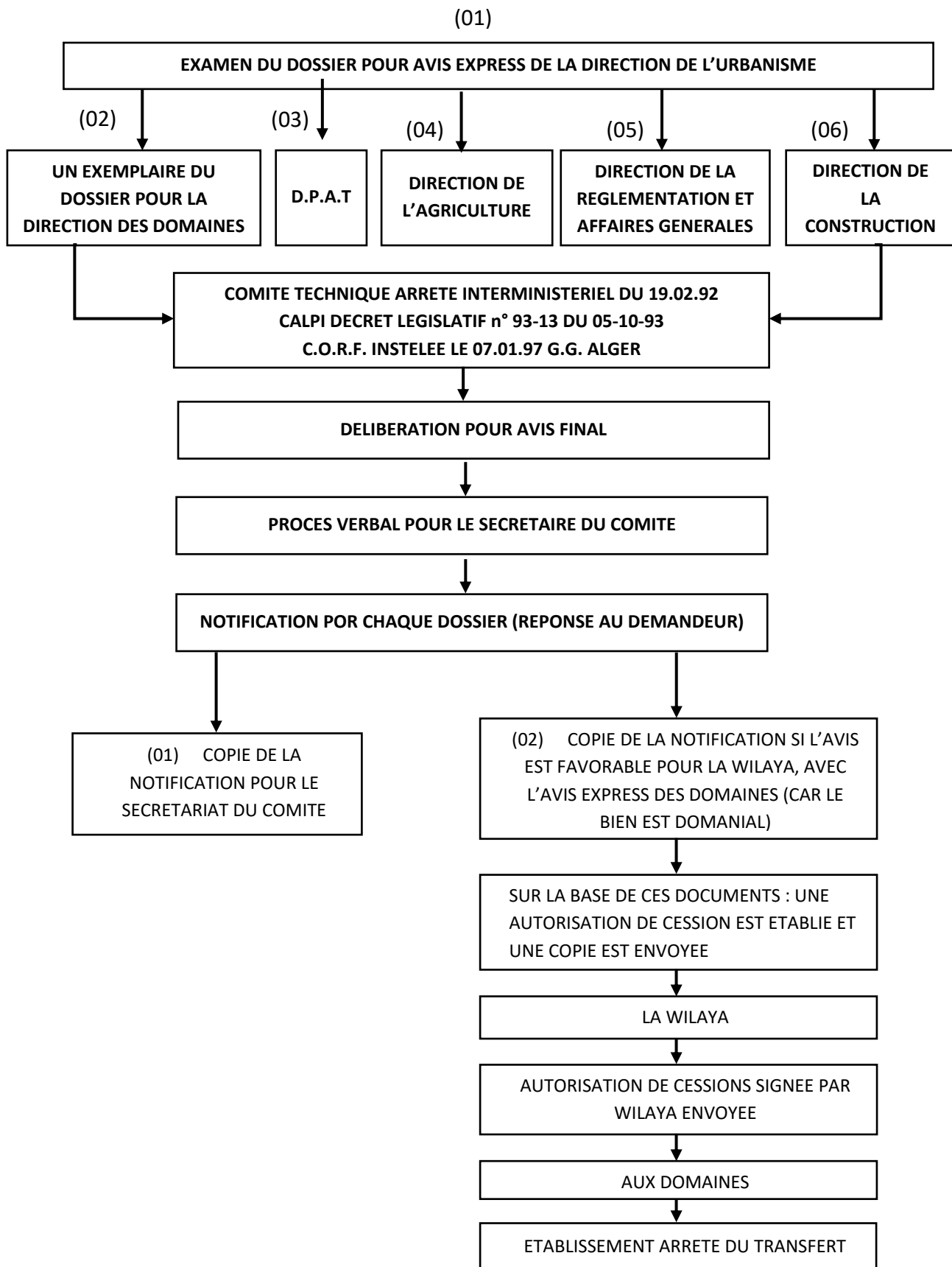
4.3.2. Procédure des nouvelles acquisitions.

Les nouvelles acquisitions sont gérées par une structure composée des représentants de :

- La direction de l'urbanisme.
- La direction des domaines.
- La direction de l'agriculture.
- La direction de la réglementation et des affaires générales
- La direction de la construction.
- La direction de la planification et l'aménagement du territoire.

Le dossier des nouvelles acquisitions était déposé auprès du comité technique de Wilaya (arrêté interministériel du 19 février 1992) ou le comité de régularisation foncière. Cette gestion a duré jusqu'à l'apparition du décret législatif n°93-13 du 05 .10.1993 portant sur la création du comité d'assistance pour la localisation et la promotion des investissements (CALPI). Cette structure est chargée de répondre à toutes les sollicitations en matière foncière exprimées par les investisseurs ou par le guichet unique de l'agence de promotion, de soutien et de suivi des investissements (APSI).

CIRCUIT RELATIF A LA PROCEDURE DES NOUVELLES ACQUISITIONS DE TERRAIN



Le 07.01 .1997, au niveau de la WILAYA d'Alger, une autre structure appelée le comité d'organisation et de régulation foncière (CORF), est créée. Cette structure est chargée des missions suivantes :

- prendre les mesures nécessaires pour l'assainissement et la régulation des opérations suivantes.
- Apporter les solutions appropriées et les modalités de règlement des situations induites par les opérations foncières réalisées au niveau de la capitale.

Après examen, si l'avis est favorable une autorisation de cession est établie, et signé par la Wilaya. Ensuite cette décision est transmise aux domaines pour l'établissement de l'arrêté de transfert.

4.3.3 Le transfert de la propriété.

L'expropriation, pour cause d'utilité publique n'est possible que pour la réalisation d'équipements collectifs ou d'ouvrages d'intérêt général, constituant une atteinte à la propriété publique, doit obligatoirement obéir à une procédure rigoureuse comportant :

a- Déclaration d'utilité publique :

Ladite déclaration est précédée d'une enquête sur l'effectivité de ladite utilité publique.

Il est à noter que pendant le déroulement de l'enquête, les particuliers peuvent consigner leur observation.

Les indications de l'acte portant utilité publique :

- Les objectifs de l'expropriation.
- La situation des terrains ainsi que leur contenance.
- Consistance des travaux à engager.
- Une estimation des dépenses couvrant les opérations d'expropriation. Un délai

maximal de quatre ans, est alors fixé pour la réalisation de l'expropriation.

Un recours contre l'acte de déclaration de l'utilité publique peut être formulé par toute partie intéressée dans un délai d'un mois à compter de la publication ou notification du dit acte.

b- Description des biens à exproprier et identification des propriétaires et titulaires.

Après enquête parcellaire, il est établi un plan parcellaire, indiquant ainsi la matière et la consistance des biens immeubles concernés ainsi que les noms des propriétaires.

c- Rapport d'évaluation.

A ce moment-là les services de l'administration : les domaines, sont saisi pour établir un rapport d'évaluation des biens à exproprier, sur la base du dossier d'évaluation de l'assiette foncière.

La valeur d'un terrain est étroitement liée aux trois facteurs suivants :

- Facteurs physiques : ces facteurs physiques sont résumés comme suit : le terrain doit comporter la voirie, viabilité, superficie, configuration et relief.

- Facteurs juridiques :

La valeur d'un terrain est également liée aux possibilités d'utilisation résultante de la réglementation d'urbanisme (alignement, zone non aedificandi, de non alitus ...)

- Facteurs économiques :

L'emplacement du terrain et l'état général du marché immobilier local.

4.4. LE MODE D'ETABLISSEMENT DE L'UTILISATION DU FONCIER.

L'affectation du foncier en général et le sol urbain en particulier en Algérie a connu une évolution sur le plan instrument et actions. Cette évolution peut être résumée comme suit : Avant 1958, le patrimoine foncier urbain Algérien était géré par la politique d'urbanisme qui se référait à la législation appliquée en France depuis 1919 avec quelques adaptations aux conditions locales.

En 1958, l'idée d'élargir la problématique de la détermination de l'offre des sols urbains à celle du territoire a fait surface par l'adoption des lois prévoyant la mise en place des instruments suivants :

- Le plan d'urbanisme directeur (PUD) qui était un schéma d'orientation, d'aménagement et de développement.

- Le plan d'urbanisme du détail, instrument de planification et d'intervention.

Suite aux diverses contestations sociales, des actions de développement urbain sont amorcées. Parmi ces actions, les grands ensembles et les cités de recasement du plan de Constantine.

NIVEAUX ET PHASES D'INTERVENTION URBANISTIQUES (ET INSTRUMENTS TECHNIQUES CORRESPONDANTS)

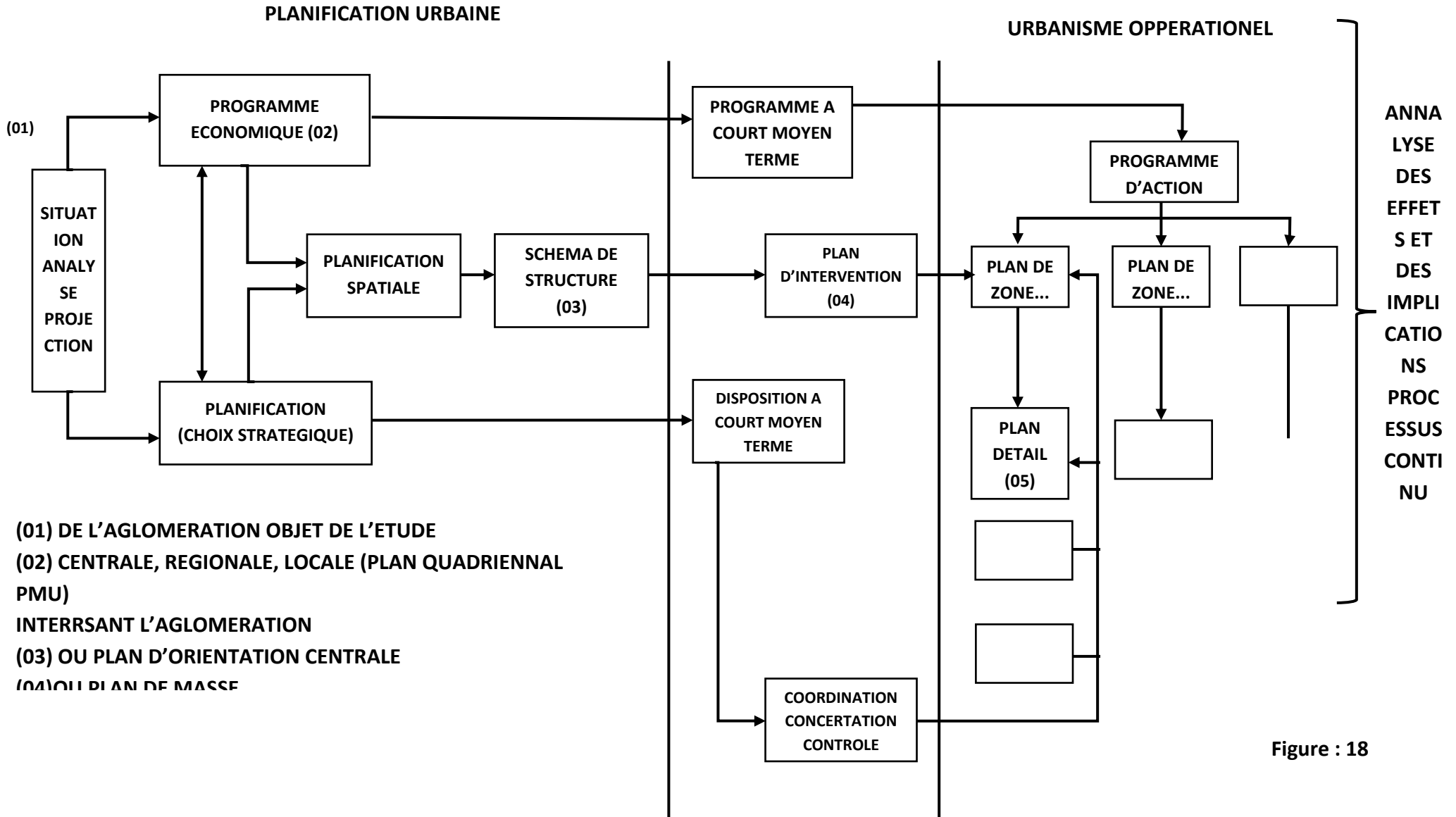


Figure : 18

En 1962, un nouvel instrument définissant l'offre des sols était introduit. Ce plan est le « plan d'urbanisme de principe ».

Cet instrument prend en charge l'offre des sols urbains des communes qui n'étaient pas soumises aux Plan d'Urbanisme Directeur (ayant une population jusqu'à 10000 habitants). Ces instruments sont conçus de façon à gérer ponctuellement l'offre des sols urbains. Ce type de gestion a donné naissance à des actions comme le Z.U.P (zones d'urbanisation prioritaires) et les grands ensembles.

En 1966 le Ministère des travaux publics et de la construction avait pour rôle la gestion de l'urbanisation des villes algériennes. Cet organe institutionnel a créé diverses structures techniques chargées d'étudier et de réaliser les offres des sols urbains.

Parmi ces structures, on cite l'E.T.A. U, C.A.D.A.T, C.O.M.E.D.O.R etc...

Les objectifs assignés à ces structures sont :

- La maîtrise de l'offre des sols urbains.
- Le développement d'un cadre cohérent d'aménagement.
- Le contrôle de la croissance urbaine.

En ce qui concerne la maîtrise de l'offre des sols, le principe était la priorité de la collectivité sur le particulier. L'offre du sol urbain est faite indépendamment des facteurs tels que :

- La disponibilité des sols.
- Le statut juridique des terrains.
- Les contraintes physiques du sol.

Le développement d'un cadre cohérent d'aménagement est fait sur la base de la réduction de certains instruments de planification urbaine comme :

- Le plan de développement urbain P.D.U.
- Le plan de modernisation urbain P.M.U.
- Le plan communal de développement P.C.D.

Le contrôle de la croissance urbaine était limité par la recherche par la circulaire du Ministère des travaux publics et de la construction du 16-12-1975 portant sur la délimitation provisoire du périmètre d'urbanisation. L'offre des sols urbains a aussi acquis une dimension dans ses implications physiques et spatiales.

Le contrôle de l'offre des sols étant doté par de nouveaux textes. Ces textes gèrent :

- L'utilisation et la consommation du sol par la définition de nouvelles règles de lotir et de bâtir (ordonnances n°75/67 du 26-9-1975).

-La réorganisation des structures de gestion du parc immobilier.

Les structures de gestion du parc immobilier tel que les O.P.H.L.M (offices publics des habitations à loyer modéré) et la C.I.A (la compagnie immobilière algérienne) sont restructurées autour d'une même structure qui est l'O. P.G.I (ordonnance du 76/93 du 23-10-1976).

En raison des difficultés que les autorités ont rencontrées dans la mise en pratique des P.U.D, l'idée était venue de préciser les moyens et les instruments d'organiser sur le terrain l'offre des sols. Par conséquent, certains outils techniques et normatifs d'aménagement de l'espace urbain sont nés : Parmi ces outils :

- La Z.H.U.N (zone d'habitat urbain nouvelle).
- Grille d'équipement.

Ces outils ont permis d'intervenir sur le foncier d'une manière précise et ponctuelle.

4.4.1. L'aire d'application et objectifs des nouveaux outils.

Les outils opérationnels de la gestion de l'offre des sols en 1990 ont connu l'introduction de nouveaux outils. Ces outils sont à l'échelle de la planification urbaine et urbanisme opérationnel.

Ces outils sont :

- Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P. D.A.U).
- Le plan d'occupation des sols (P. O.S).

A. Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (P.D.A.U) :

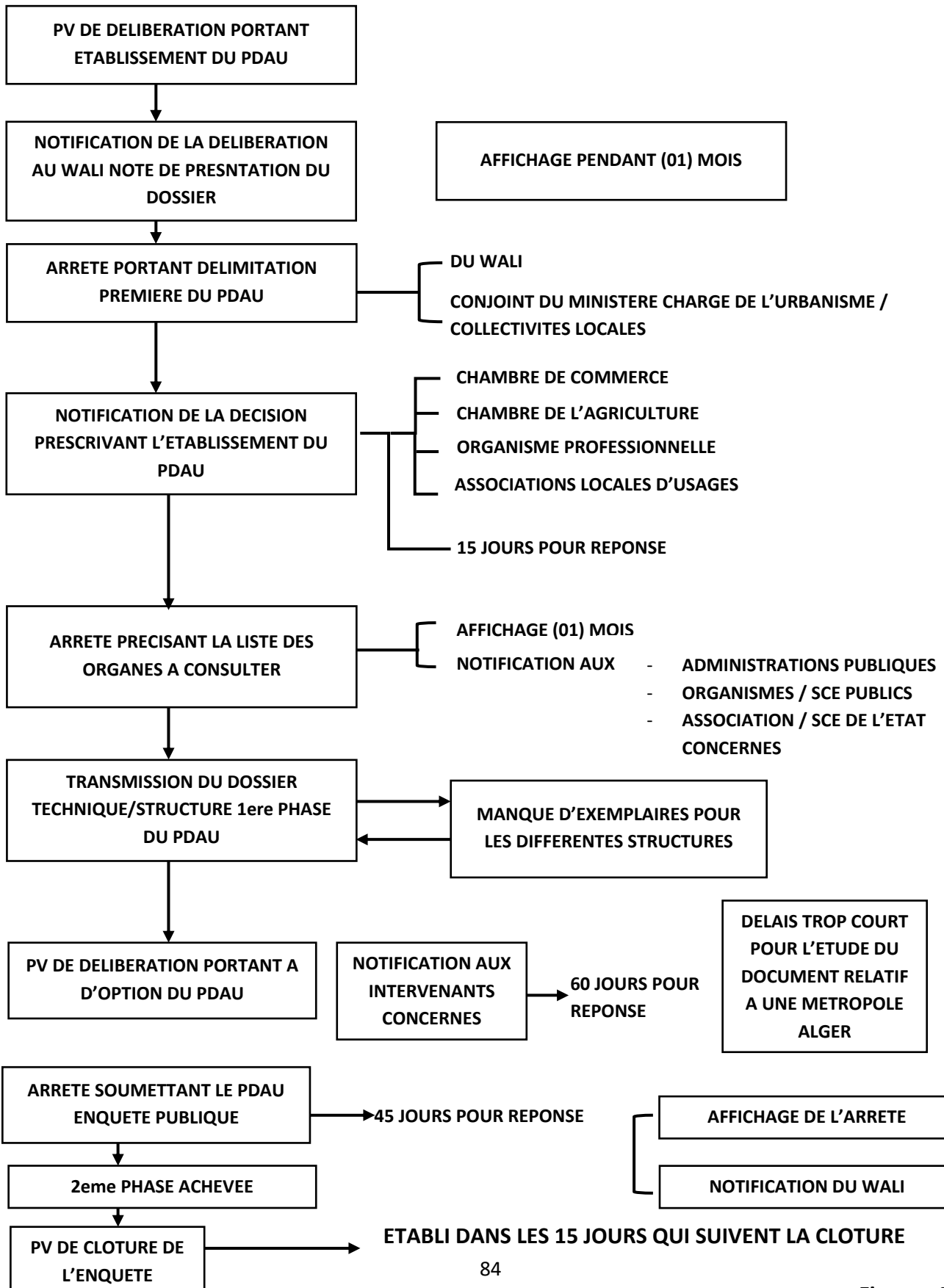
Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine ; il fixe les orientations fondamentales de l'offre des sols de la commune ou du territoire. Cette offre des sols obéit à un schéma d'aménagement et un plan de développement.

Cet instrument se traduit par un règlement accompagné par des documents graphiques.

Il détermine :

- La structuration générale des sols.
- La forme de l'extension urbaine.
- La location des services et des activités.
- La nature d'intervention sur le tissu urbain.
- Les secteurs du territoire urbain.

PROCEDURE D'ÉLABORATION DU PDAU



PROCEDURE D'ELABORATION DU PDAU

NOTIFICATION DU PDAU SUIVANT
ENQUETE PUBLIQUE

TRANSMISSION DU PDAU AU WALI
- REGISTRE D'ENQUETE
- PV DE CLOTURE DE L'E.P
- PV DE DELIBERATION
D'ADOPTION DES P/PC

PV AVIS DE/DES APW DANS UN
DELAI DE 15 JOURS APRES LA
TRANSMISSION DU DOSSIER

DELAI TROP COURT

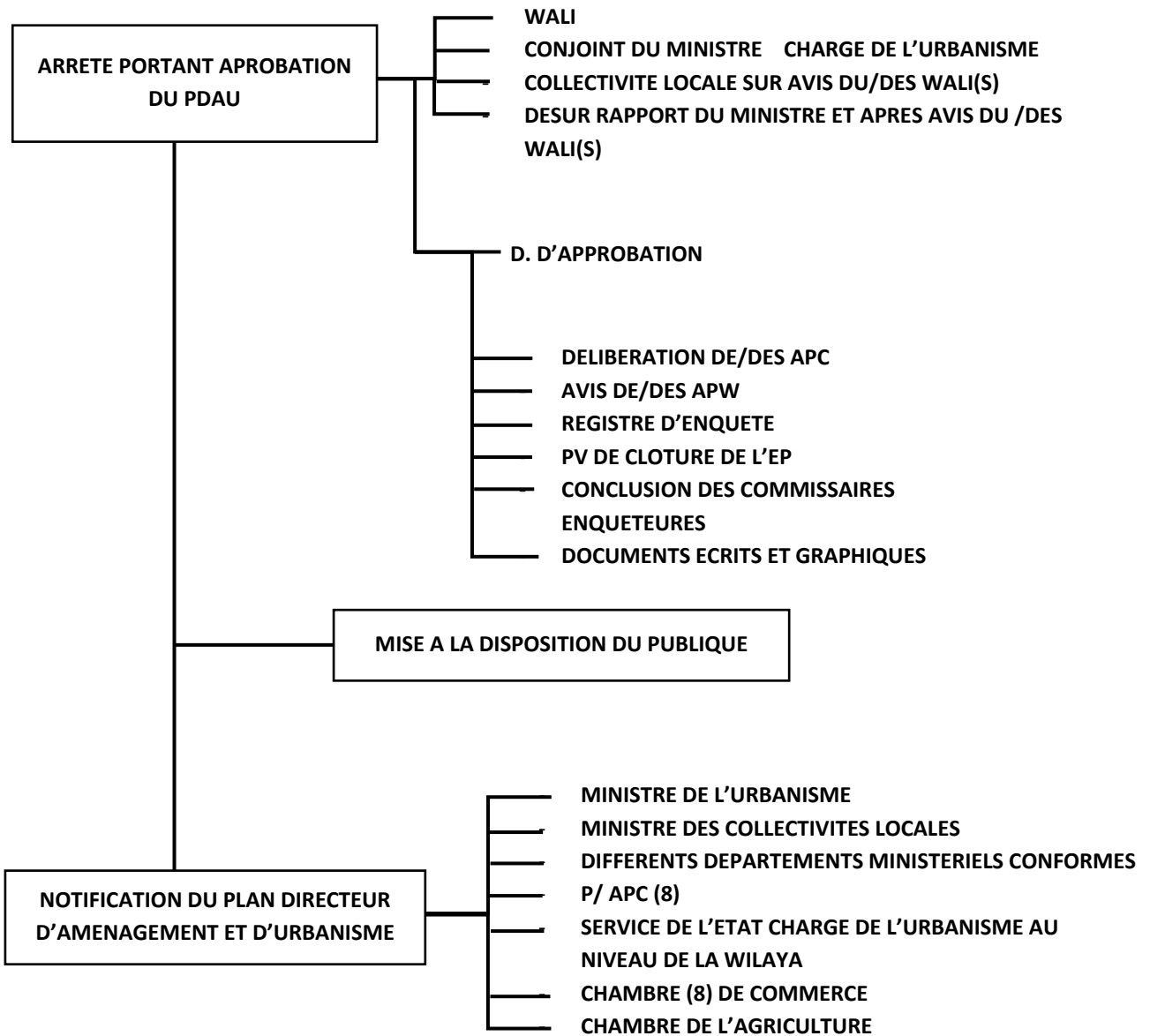


Figure : 20

B. Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S).

Le plan d'occupation des sols est défini par le P.D.A.U. Il constitue un cadre de référence pour la quantification des programmes urbains. Il indique les modalités d'utilisation.

L'offre des sols est aussi intégrée dans un plan qui définit les solutions formelles et spatiales des enveloppes des différentes activités.

Le P.O.S fixe de façon détaillé les facteurs physiques et juridiques de l'offre des sols en particulier :

- La forme urbaine.
- Le droit de construction.
- Le type d'utilisation des sols.
- Les spécificités de l'apparence des constructions.
- Le caractère des différents espaces.

4.5. CONCLUSION.

L'analyse dans ce chapitre a révélé l'opportunité de l'existence d'une structure d'outils opérationnels obéissant à plusieurs facteurs.

La contrainte principale est l'adéquation et le degré d'application de cette structure à travers les différents territoires.

Ces contraintes peuvent être résumées à travers des observations suivantes :

1- Le processus de formation et de transformation de l'offre potentielle des sols doit se traduire par une structure continue dans le temps et dans les composantes.

2- La mauvaise organisation, le fonctionnement aléatoire, l'utilisation irraisonnée du sol est aussi le résultat d'une définition et agrégation de facteurs et objectifs non réalistes.

3- Les outils opérationnels ne doivent pas traduire une uniformité structurelle et formelle des offres. Le caractère composite de la réalité physique et socio-économique doit être le facteur différentiel. La lecture des outils de gestion de l'offre des sols fait ressortir certaines contraintes. Ces dernières sont liées à la programmation et la localisation de l'activité. Les outils sont souvent mis en application pour urbaniser le lieu, protéger ou conserver le patrimoine ou restructurer l'existant. Ainsi on note l'absence d'outils. De « valorisation de l'offre ».

La valorisation de l'offre est possible à partir du moment où on commence à mettre les moyens pour institutionnaliser la composition urbaine et l'image de la ville à travers des

structures administratives et techniques adéquates. La mise en œuvre des techniques peut commencer par :

1. La sensibilisation et la mobilisation des acteurs impliqués dans la décision, la planification, l'étude et l'application de l'offre des sols.
2. L'introduction de la composition urbaine dans les documents d'urbanisme et la recherche d'une forme d'articulation organique et souple avec les plans fixant l'offre des sols.

CHAPITRE V

LA PLANIFICATION DES BESOINS ET LA FORMULATION DES OFFRES FONCIERES

5.1. INTRODUCTION.

La planification traduit une attitude d'agir sur l'espace pour ordonner et finaliser le développement des activités humaines et répondre à des besoins.

Dans ce chapitre, l'étude a pour objectif l'identification des mécanismes et la forme de traduction des besoins en objets et lieux construits, par conséquent l'utilisation du foncier.

Cette utilisation est structurée à travers 03 niveaux.

- L'identification des besoins.
- Formulation des offres foncières
- L'évaluation de l'offre foncière.

5.2. IDENTIFICATION DES BESOINS.

L'identification des besoins se fait à partir d'une analyse de l'état de fait d'une situation donnée. Cette analyse consiste à recenser la demande en matière d'activités et de services et les potentialités foncières et les contraintes locales. Cette étude détermine les éléments de la problématique programmatrice liée à la situation socio-physique de l'utilisation du foncier. L'identification des besoins est l'œuvre des structures notamment les bureaux d'étude et les collectivités locales. Ces structures se basent sur deux éléments :

1. La connaissance des caractéristiques démographiques, socio-économiques de la population.
2. La connaissance des mécanismes qui régissent les relations internes et externes des établissements humains.

5.2.1. Analyse démographique et socio-économique.

La population est l'indication principale du degré et de la nature de consommation de l'espace. Le calcul prévisionnel de l'offre et la quantification des besoins se font sur la base des enquêtes sur terrains pour savoir la taille et la structure de la population.

La densité de la population est considérée par les planificateurs comme une unité de mesure des caractères socio-économiques de la population.

Cette mesure s'exprime à travers des aspects multiples. Parmi ces aspects le rapport population et surface des équipements ou le rapport entre la distribution de la population et accessibilité aux équipements.

Dans la planification des besoins et la formation de l'offre foncière, la population joue un double rôle. Elle est productive et consommatrice de biens et de services. A travers les calculs du rapport au foncier, elle informe les planificateurs de l'organisation et la structuration des besoins.

La connaissance des données démographiques permet aussi l'appréciation des critères définissant l'intensité et la nature de l'utilisation du foncier. Cette intensité est traduite par des paramètres tels que le coefficient d'emprise au sol (C.E.S) ou le coefficient d'occupation du sol (C. O.S). Aussi elle permet de dégager certains aspects de l'offre comme la surface, l'aire d'influence et les modes d'accessibilité.

5.2.2. Système d'activité.

Le fonctionnement de la ville ou la relation entre besoins et offre foncière est expliqué à travers la lecture de l'organisation des activités propres au domaine productif et à celui des services à la production et les circuits de distribution et de commercialisation. Ces activités définissent la nature des relations internes et externes de la ville. Cette définition est primordiale pour la planification du besoin et la formation de l'offre foncière.

La connaissance de ces relations se fait par une analyse spatiale de la distribution des activités. L'objet de ce genre d'analyse est de déduire la logique de chaque système d'activité présent dans l'aire objet de planification. Cette déduction permet l'identification des facteurs programmatifs pour les besoins et des indices de formation de l'offre. Elle contribue aussi à la construction d'un modèle de la rentabilité économique et sociale de l'utilisation du foncier.

L'analyse du système des activités existantes permet de comprendre les relations que chaque système d'activité entretient avec d'autres systèmes parallèles ou complémentaires et avec la totalité du système d'activité.

La logique fonctionnelle des activités contribue à la concrétisation dans l'offre foncière un programme qui présente une interaction avec le contexte moins contraignant.

En conclusion, l'identification des besoins passe d'abord par une connaissance de la population et l'environnement économique et social dans lequel elle est située. Cette connaissance est un ingrédient important dans la gestion du foncier.

5.3. LA FORMATION DE L'OFFRE FONCIERE.

La formation des offres traduit le choix des options de développement et interprète-la nature politique, sociale, et économique de la prise en charge des besoins.

A partir de la dimension nationale qui constitue un cadre d'orientation à grande échelle, les options de développement qui traduisent l'offre se précisent et s'articulent dans l'espace au niveau régional et local.

L'offre foncière prend forme à travers des structures politiques, administratives, et techniques et traduits par des intentions qui précisent :

- son organisation
- sa structuration
- son fonctionnement.

5.3.1. L'organisation de l'offre foncière.

L'organisation de l'offre foncière s'exprime à travers un modèle dont les composantes,' avec leurs propriétés et leurs relations, constitue un ensemble capable de réaliser le but ou les objectifs fixés par les plans de développement.

L'organisation de l'offre constitue aussi la recherche d'une rentabilité où la même offre peut satisfaire plusieurs besoins. C'est aussi une manière à consentir le passage progressif à des seuils d'adéquation entre la valeur foncière et la complexité des relations sociales et humaines.

L'organisation de l'offre fait aussi intervenir la dimension temporelle. Cette dimension intervient dans la définition du phasage prévisionnel et de réalisation : long, moyen et court terme.

5.3.2. La structuration de l'offre foncière.

La structuration de l'offre foncière interprète la relation ou la configuration d'une partie de l'offre vis à vis de l'autre. Le but de la structuration est d'assurer une continuité des prestations attendues en vue d'une valeur optimale de l'offre foncière.

Les plans d'urbanisme interprètent cette structuration. Ces plans sont l'équation où les besoins et l'offre interagissent au niveau de la spécialisation.

La distribution dans le territoire des offres est en relation avec l'ampleur et la nature des besoins.

5.3.3. Le fonctionnement de l'offre foncière.

Le fonctionnement de l'offre consiste en un ensemble de modalités de déroulement des activités auquel est assignée la fonction de garantir la régularité des prestations envisagées.

Les collectivités locales sont les acteurs principaux qui contrôlent le fonctionnement de l'offre. Exemple : Il suffit de considérer la création d'une unité de voisinage pour que la régularité des prestations liées à la fonction résidentielle soit mise en avant. Ces prestations tel que l'alimentation en eau potable, électrification, maintenance etc. ..., sont régularisées et contrôlées par les collectivités locales ou leurs mandatant.

5.4. EVALUATION DE L'OFFRE FONCIERE.

La planification des besoins et la formation des offres n'est pas statique. Elle évolue et change de forme. Les besoins évoluent dans une structure hiérarchique ; lorsqu'un besoin est satisfait, un autre surgit.

Actuellement il n'existe pas un mécanisme d'évaluation des offres foncières. L'impact des décisions de planification n'ont pas été évaluées par rapport à leurs objectifs mais par rapport à la gestion des ressources financières.

L'évaluation de l'offre foncière doit comporter une opération interne au processus de formation de l'offre pour vérifier sa rationalisation. Cette opération doit inclure les facteurs suivants :

- La formulation des buts et objectifs.
- L'analyse de la demande
- La vérification de la solvabilité de la demande.
- La formulation de solutions alternatives.

La seule forme d'évaluation de l'offre foncière est celle relative au marché parallèle de l'immobilier. La participation des citoyens, des acteurs économiques et les administrations dans cette phase permet de cerner les aspects des solutions alternatives aux offres foncières fixées par le plan.

5.5. CONCLUSION.

L'amélioration du système de planification des besoins et la formation de l'offre foncière est liée à la création d'un mécanisme permanent et hiérarchisé. Les principes de ce mécanisme englobent les composantes suivantes :

- Des objectifs relativement stables.
- Une stratégie à long et moyen terme.
- Des plans périodiques détaillés, intégrés aux budgets correspondants.

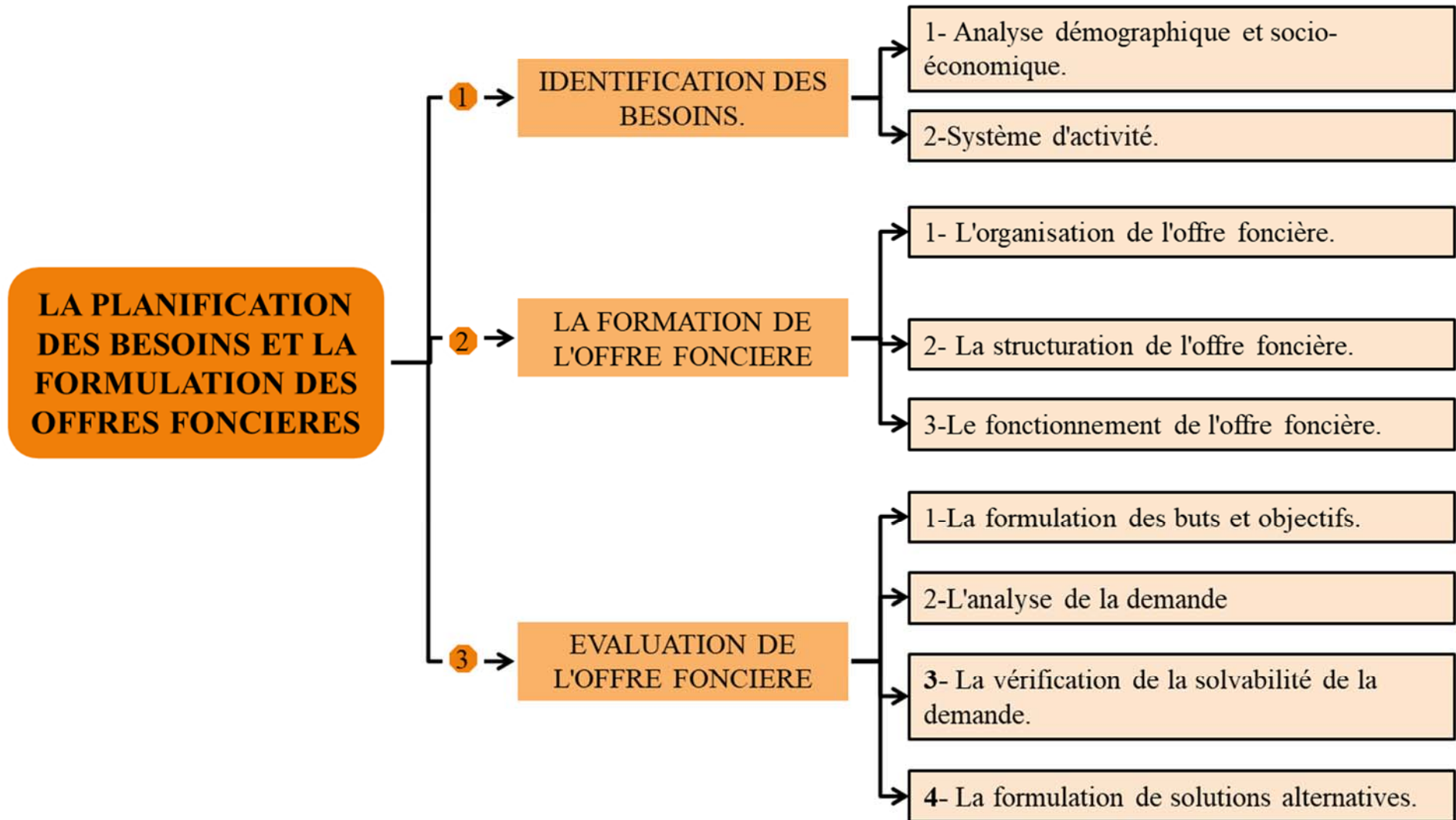
Sur le plan de stratégie, il faut une conception globale de satisfaction des besoins.

L'approche sectorielle des problèmes est procédée par une analyse restreinte, qui néglige ou sous-estime les relations et les interactions entre les différents aspects de l'offre.

Le plan fixant l'offre doit présenter un bon degré de flexibilité et de facilité d'adaptation.

Cette flexibilité constitue une opportunité pour rapporter l'offre foncière au temps voulu.

LA PLANIFICATION DES BESOINS ET LA FORMULATION DES OFFRES FONCIERES



CHAPITRE VI

ANALYSE CRITIQUE D'UN TYPE DE GESTION DES OFFRES DES SOLS

**Z.E.T. COLONEL ABBAS
DAOUAOUDA
W. TIPAZA**

INTRODUCTION

Le présent chapitre a pour objet l'examen d'un type de gestion des offres des sols à travers l'analyse critique de l'aménagement de la Z.E.T. du Colonel Abbas.

Cette comparaison est orientée vers l'exploration des relations entre le cadre opérationnel de l'offre et les limites de formulation de la qualité des propositions.

6.1 SPECIFICATION DU LIEU ET FORME D'AMENAGEMENT SITUATION GEOGRAPHIQUE.

Le lieu est présent à travers ses spécificités géographiques et territoriales. L'analyse de la situation est un outil pertinent de l'analyse des spécificités du lieu

6.1.1. Situation géographique (Douaouda).

A. Rapport à la ville.

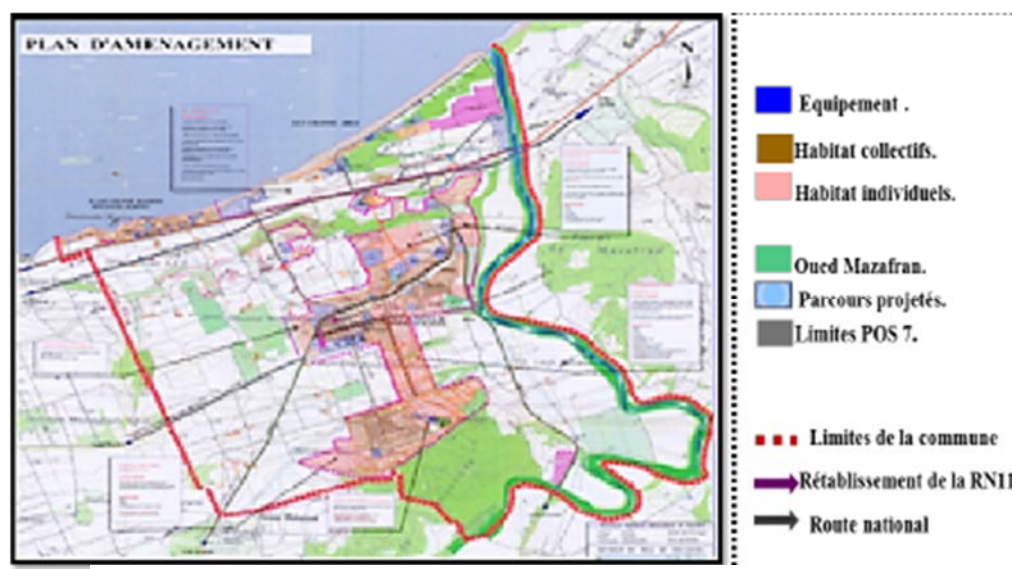
Commune de la wilaya de Tipaza en Algérie, Douaouda est une ville du littoral algérien qui se situe sur la bande côtière. Elle est essentiellement à vocation touristique. De par sa situation sur l'axe routier RN11, elle devient un pôle attractif par excellence, ainsi que, par la présence de larges plages.

Elle constitue la limite de la wilaya de Tipaza avec la wilaya d'Alger et ceci est matérialisé par l'oued Mazafran.

La commune de Douaouda présente une superficie de 1 211 ha et compte une population de 17 283 habitants.

Les repères fonctionnels de la situation urbaine du projet suggèrent une complémentarité et une consolidation de la vocation du projet.

De
style



Source : Mémoire pour obtention d'Ingéniorat Conception d'un hôtel de luxe et d'un pôle de plaisance à Douaouda

Juin 2015

architectural colonial français, le centre colonel de Douaouda a été créé le 05 juillet 1843 pour 70 familles Franc-Comtoises sur un territoire de 807 hectares. La ville instituée par décret pour la première fois le 06 août 1844 avant d'être réintégrée à celle de Koléa le 21 novembre 1851. Elle sera recrée le 03 avril 1908. Appelée précédemment Boufarik-les-bains puis Douaouda-les-bains est devenue une importante station balnéaire à partir du début du XX^e siècle.

Douaouda connaît un afflux de population vers elle, ils vivent dans des coopératives immobilières.

Les nouveaux arrivants proviennent des communes de Bir Mourad Raïs et AïnBoucif entre autres.

B. Repères physiques et fonctionnels.

La ZET du Colonel Abbes est proche de l'étoile de la méditerranée, jouie d'environ 4.64km de long.

Elle couvre pratiquement tout le littorale de la ville marine Douaouda Marine.



Source : Mémoire pour obtention d'Ingénieur Conception d'un hôtel de luxe et d'un pôle de plaisance à Douaouda
Juin 2015

La ZET du Colonel Abbes de Douaouda, profite d'un magnifique paysage qui a fait l'objet de diverses agressions, jusqu'à ce qu'il soit transformé en refuge dans lequel tous les maux sociaux se conjuguent.

Elle est limitée à l'est par l'embouchure de l'oued Mazafran. Des centaines de milliers de citoyens issus des wilayas d'Alger, Blida, Médéa, et Aïn Defla, affluent vers cette plage qui fait partie du territoire de la commune de Douaouda, wilaya de Tipaza. L'état ne s'est pas manifesté dans cette ZET (Zone d'expansion Touristique) laissant ainsi libre cours grâce

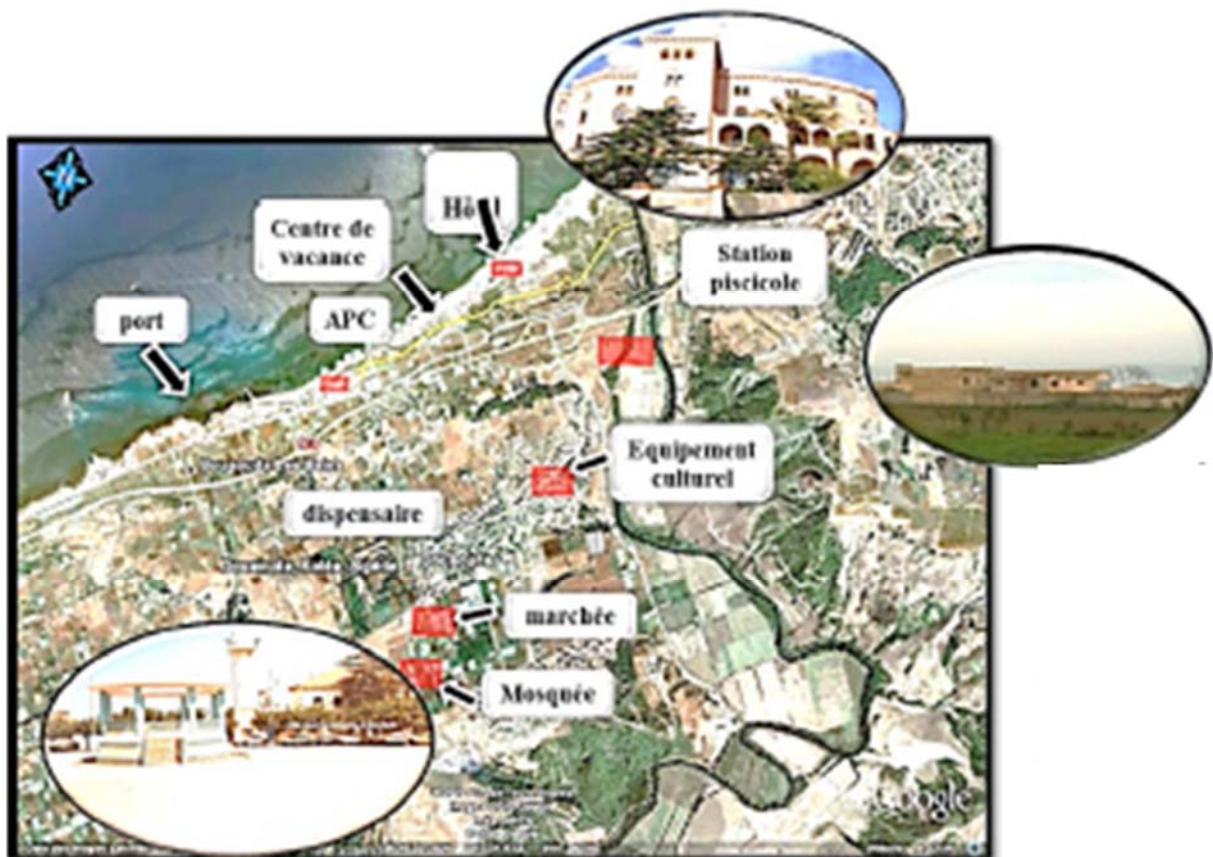
justement aux complicités à l'extraction sauvage du sable durant les années 1990, à la construction illicite.

L'état des lieux, de nuit comme de jour, est devenue insoutenable. C'est un gisement à ciel ouvert, dans lequel une variété de lieux estivaux au pluriel s'est installée.

C'est l'été 2004, un simple détour en cours de semaine du côté de la plage Colonel Abbes nous fait de nouveau découvrir son importance à l'échelle locale. Deux hôtels en exploitation. Plusieurs équipements culturels y voient le jour en plus du centre de vacances et du port qui se trouve non loin.

L'immense plage a été partagée en plusieurs petites plages.

Les repères fonctionnels de la situation urbaine de la Z.E.T. suggèrent une complémentarité et une consolidation de la vocation balnéaire de la wilaya.



Source : Mémoire pour obtention d'Ingénieur Conception d'un hôtel de luxe et d'un pôle de plaisance à Douaouda
Juin 2015

6.1.2. Spécifications physiques du lieu.

La ZET se situe au niveau de la partie nord-est. Et présente un accès favorable du côté de la route nationale N°11 ainsi de l'axe régional.

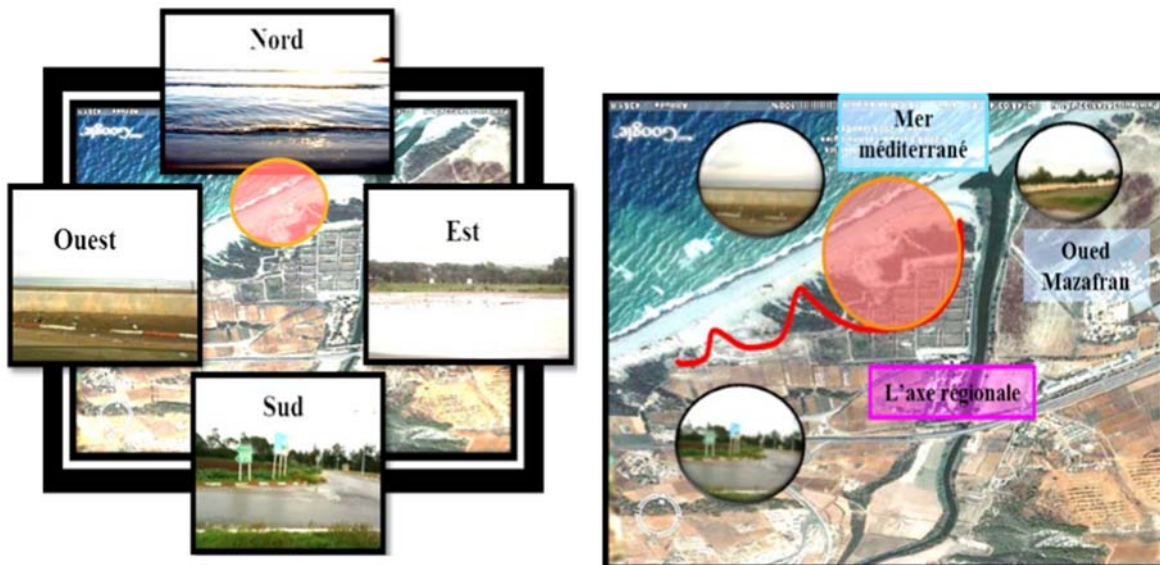
D'une superficie de 20HA, orienté vers la mer, doté d'un climat de type méditerranéen.



Source : Mémoire pour obtention d'Ingéniorat Conception d'un hôtel de luxe et d'un pôle de plaisance à Douaouda
Juin 2015

Notre site est limité par :

- La mer méditerranéenne au nord ;
- L'axe régional au sud ;
- Oued mazafran à l'est et sud-ouest.



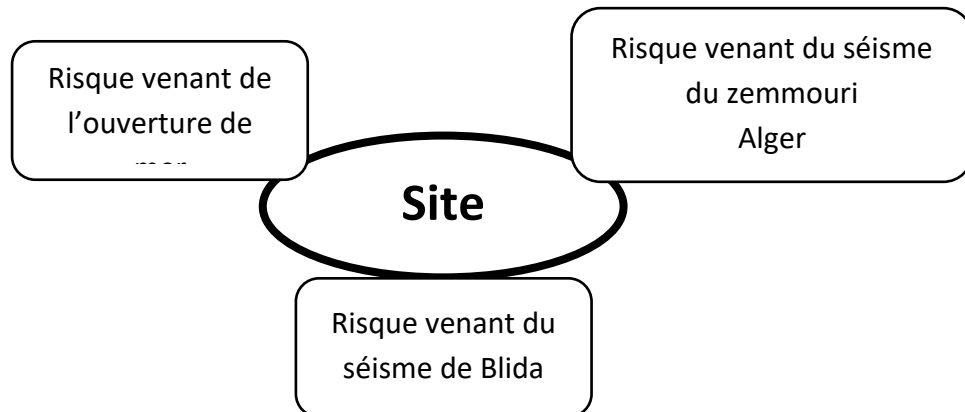
Le site offre des échappées visuelles magnifiques et exceptionnelles vers la mer et la plaine de Mitidja.

A- Contexte géologique.

Le site se présente dans une zone de faible pente de 2% dont le point culminant est du côté sud-ouest.

La nature géotechnique du sol représente, une présence de zones marécageuse en plus de nappe phréatique à faible profondeur.

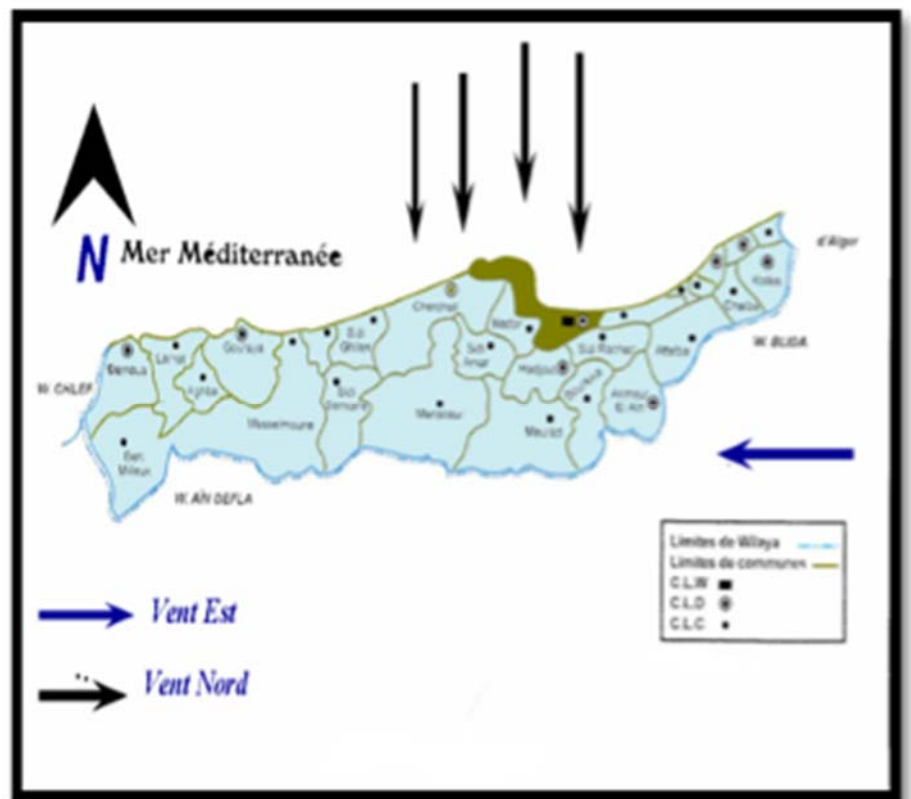
La région de Douaouda est classée Zone III, sismicité élevée zone rouge.



B- Climatologie.

La wilaya de Tipaza se situe dans un seul étage bioclimatique en hiver subdivisé en 02 variantes :

- L'étage subhumide caractérisé Par un hiver doux dans la partie nord ;
- L'étage subhumide caractérisé par un hiver chaud dans la partie sud ;
- Et en été c'est un climat chaud et humide dans la partie sud et nord.



Source : Météorologie

Les températures varient entre 33°C pour les mois chauds de l'été (Juillet et Août) à 5.7°C pour les mois les plus froids (Décembre à Février).

Les vents du nord et d'est sont les plus fréquents durant l'année, vu l'abri naturel du Mont Chenoua, les vents d'ouest sont les moins fréquents, les vents du sud (Siroco) eux se font doux.

Les prévisions moyennes enregistrées par la station du Merad font ressortir une pluviométrie moyenne annuelle de 600mm durant la période 1978-2004.

PLUVIOMETRIE													
Evolution des précipitations durant la période 1978-2004													
Unité : mm													
MOIS	78-79	79-80	80-81	81-82	82-83	83-84	84-85	85-86	86-87	87-88	88-89	89-90	90-91
Septembre	9,3	4,9	5,9	5,9	53,5	0	11	48,5	13,8	13,8	109	11,6	8,1
Octobre	87,5	23,6	44,7	44,7	66,3	25,8	252,1	107,5	31	31	58,9	16,8	13,2
Novembre	101,8	45,4	14,1	14,1	178	34,6	33,4	102,9	109,8	109,8	31,9	32,2	56,7
Décembre	69	305,9	37,8	37,8	90,7	51,6	120,4	236,8	89	89	174	5,1	82,7
Janvier	49,4	170,6	34,7	126,5	0,4	173	82,3	62,7	118,8	46,2	39,4	71,2	137
Février	184,3	30,5	168,9	89,1	59,4	110	50,2	76,5	206	35,4	24,3	0	103
Mars	164,2	91,2	57,8	29	33,4	62,2	170,2	163,7	38,3	32,1	115	88	122,7
Avril	55	72,4	68,1	43	4,1	38,1	18,7	17,1	0,7	44,3	62,4	41,2	73,6
Mai	21,8	22,4	34,3	121	4,2	85,5	115,4	3,7	8	44,4	17,7	76,6	56,3
Juin	9,4	0	1,7	6,4	0	22,1	4,8	33,6	27,5	57,1	20,5	0	8,2
Juillet	15,4	0	1,9	0	2,2	0	0	16,2	20,5	0	0,7	6,8	3,8
Aout	3,4	16	26,1	1,3	0	8	6,9	1,1	0	0,4	2	1	6,5
TOTAL	770,5	782,9	496	518,8	492	610,9	865,4	870,3	663,4	503,5	656	350,5	671,8

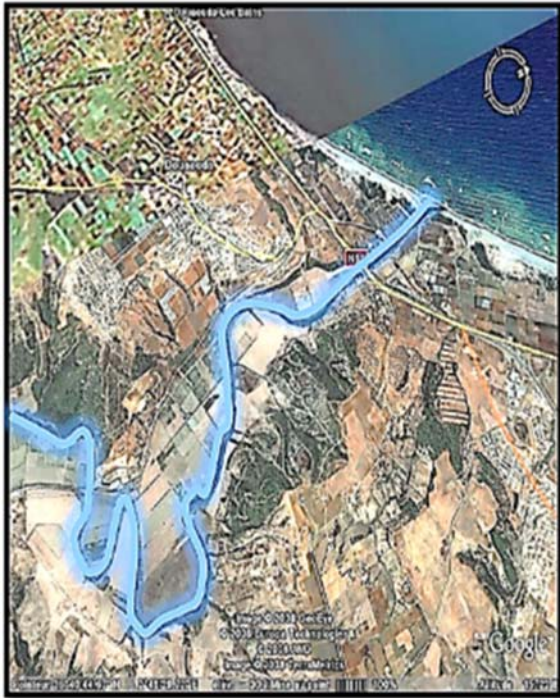
Source : Météorologie

C-Hydrologie et potentialités paysagères.

La mer et l'oued Mazafran constituent des limites naturelles dans le nord et l'est du site de notre cas d'étude.

Douaouda est dotée d'une nouvelle station de dessalement. Cette station permet d'atténuer les perturbations à toute la wilaya qui dépend essentiellement des eaux souterraines et l'eau de mer.

La mer, l'oued Mazafran, la forêt ainsi que le mont de Chenoua, constituent de vraies potentialités paysagères dans le site.



Source : Mémoire pour obtention d'Ingéniorat Conception d'un hôtel de luxe et d'un pôle de plaisance à Douaouda
Juin 2015

6.2. ANALYSE DU PLAN D'AMENAGEMENT DE LA Z.E.T. DU COLONEL ABBES.

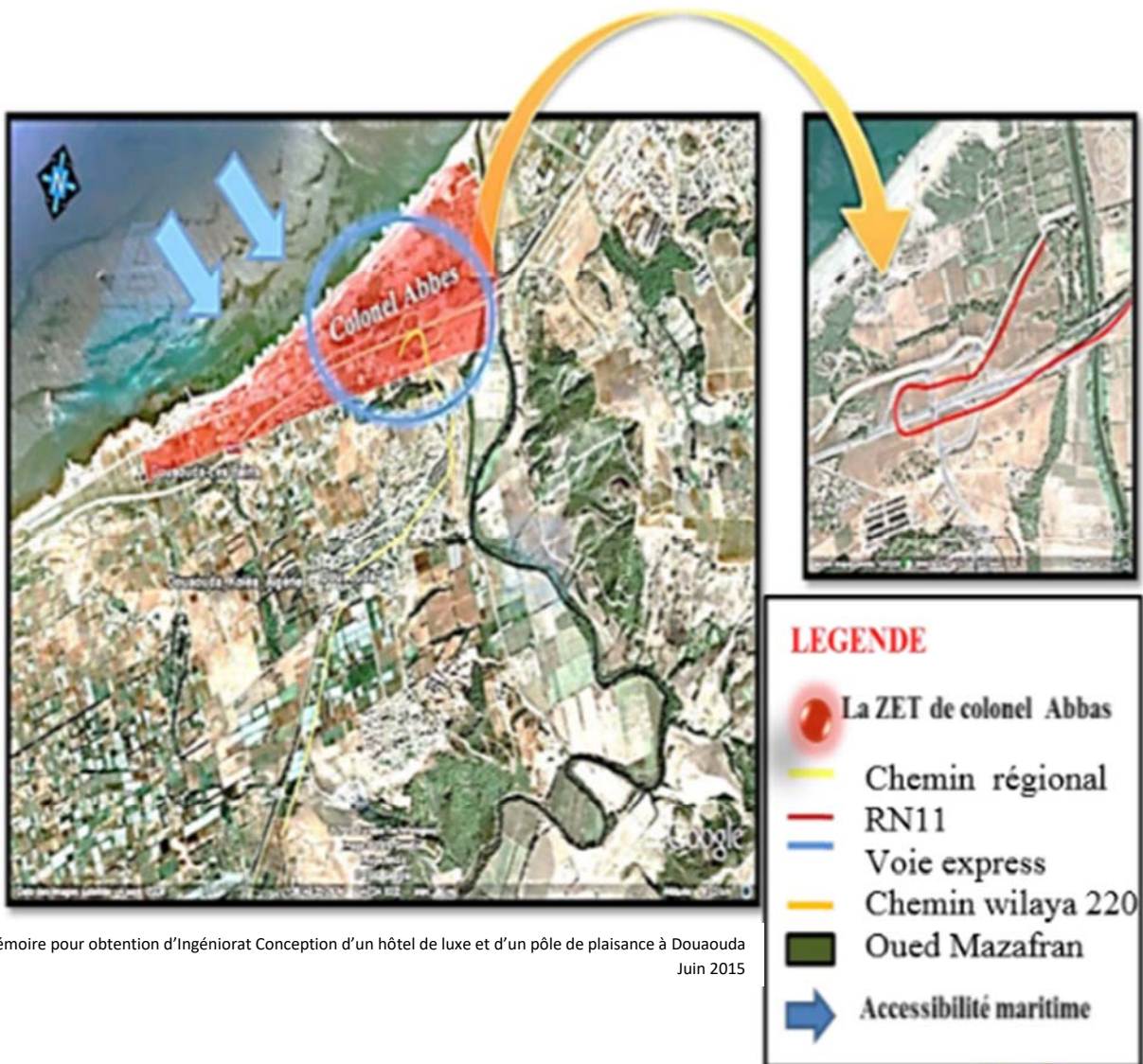
6.2.1. Accessibilité

Toute région ou étendue de territoire jouissant de qualités ou de particularités naturelles, humaines et créatives propices au tourisme, se prêtant à l'implantation ou au développement d'une infrastructure touristique et pouvant être exploitée pour le développement d'une ou de plusieurs formes rentables de tourisme peut constituer une zone d'expansion touristique (ZET).

Situation : -Wilaya : Tipaza -Daïra : Fouka
-Commune : Douaouda Délimitation : Décret n°88-232 du 5 Novembre 1988 portant déclaration des Zones d'Extension Touristiques a pour délimitation : -Au Nord : la mer méditerranée. -Au sud : RN11 -A l'Est : l'Oued Mazafran. -A l'Ouest l'agglomération de Douaouda –Marine



Source : Mémoire pour obtention d'Ingéniorat Conception d'un hôtel de luxe et d'un pôle de plaisance à Douaouda
Juin 2015



Source : Mémoire pour obtention d'Ingéniorat Conception d'un hôtel de luxe et d'un pôle de plaisance à Douaouda
 Juin 2015

L'accessibilité à la ZET colonel Abbas est assurée par :

- La voie express
- La RN11
- Chemin de wilaya 220
- la mer (une accessibilité maritime)

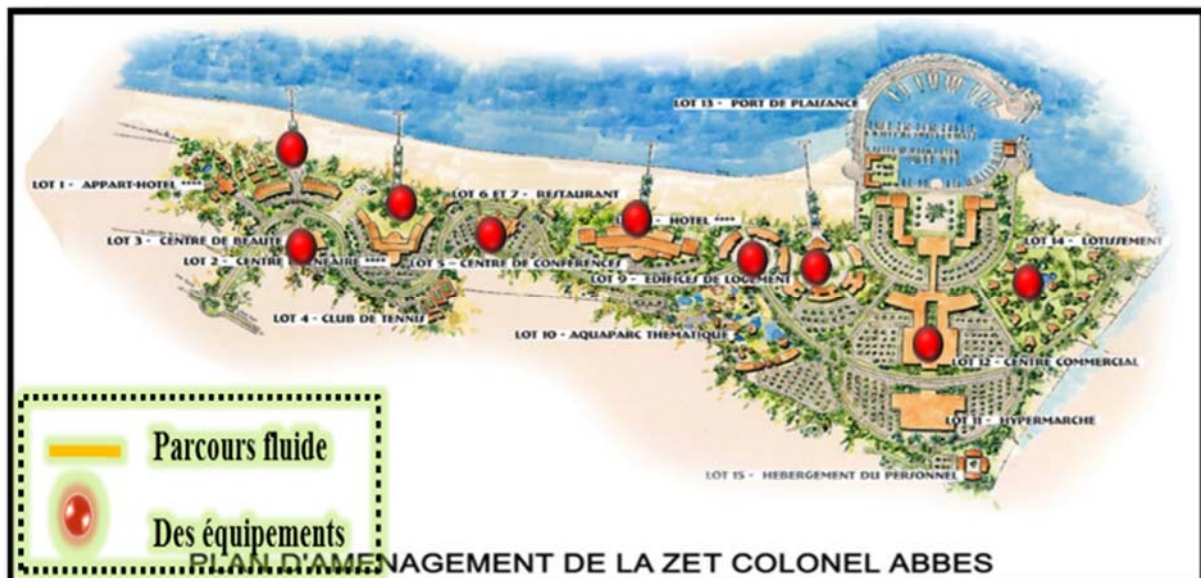
6.2.2. Principes d'aménagement.

La zone d'expansion touristique de colonel Abbes se situe à 1km au nord de la ville de Douaouda. Elle s'étend sur une superficie globale de 150ha dont 49,02ha de surface aménageable. Son plan d'aménagement est proposé par le bureau d'étude espagnol "ARQMAQ"



Source : Mémoire pour obtention d'Ingéniorat Conception d'un hôtel de luxe et d'un pôle de plaisance à Douaouda
Juin 2015

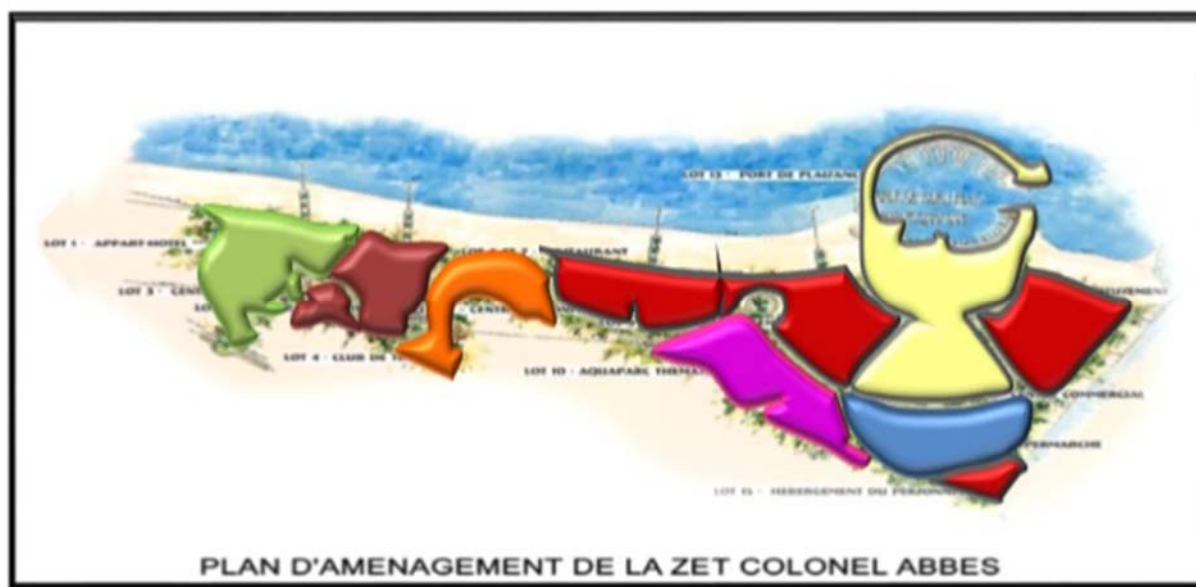
L'aménagement se fait le long d'un parcours fluide parallèle à la ligne de rivage, séquencé par des équipements touristiques.



Source : Mémoire pour obtention d'Ingéniorat Conception d'un hôtel de luxe et d'un pôle de plaisance à Douaouda
Juin 2015

6.2.3. Zoning de la ZET.

Le zoning de la ZET comprend :

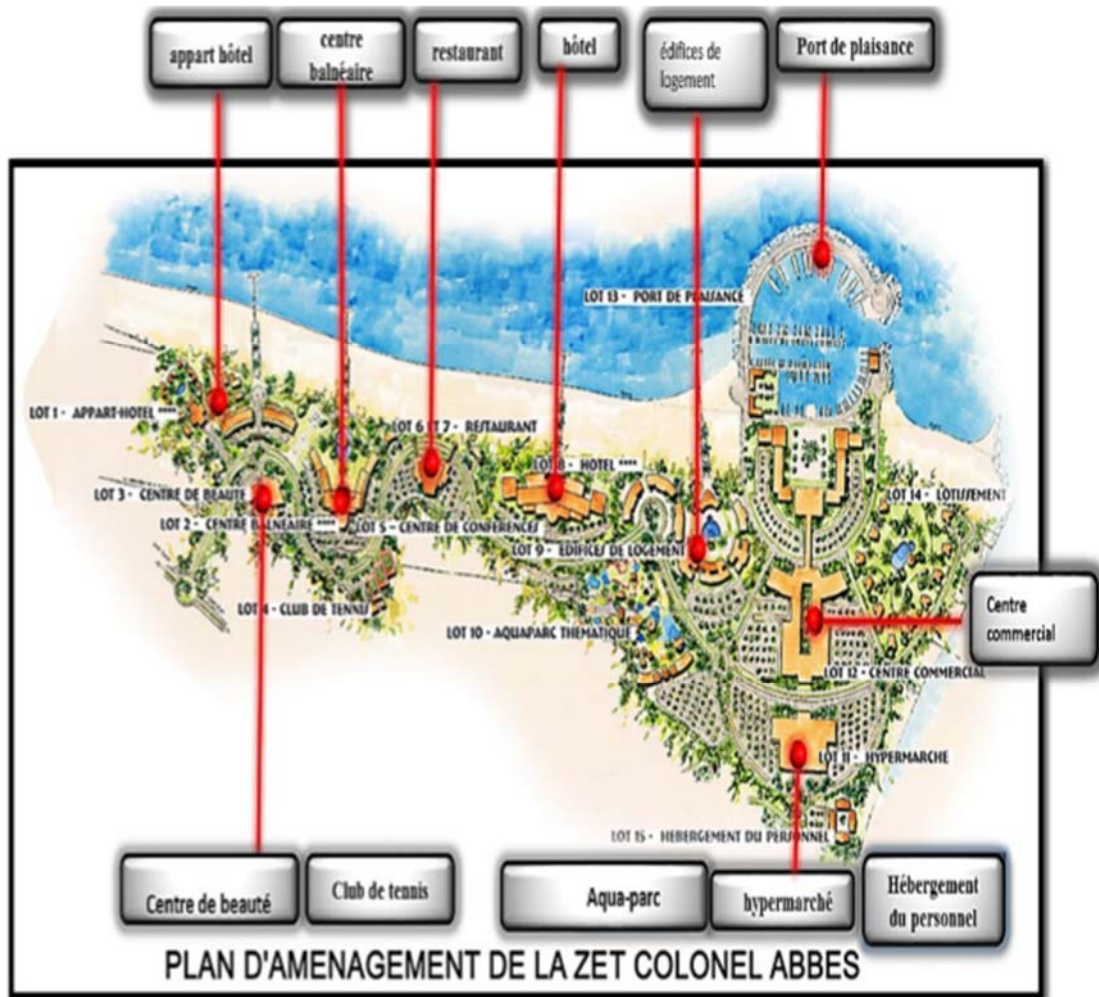


Source : Mémoire pour obtention d'Ingéniorat Conception d'un hôtel de luxe et d'un pôle de plaisance à Douaouda
Juin 2015

Zone Hôtellerie		Centre De Conférences		Zone Commercial	
1-Appart-Hôtel	37.965,01 m2	5-Centre de Conférences	14.020,59m2	6-Restaurants	2.265,03m2
2-Centre Balnéaire	33.503,67m2	Zone De Loisirs		7-Restaurants	3.907,06m2
8-Hôtel		10-Aquaparc Thématique	45.917m2	11-Hypermarché	36.628,20m2
38.172,35m2		Total	45.917m2	12- Centre Commercial	43.136,38m2
Total		Zone Résidentielle		Total	85.936,67m2
109.641,03m2		9-Edifice De Logements		Marina	
Centre de Beauté		41.642,64m2		13-Port De Plaisance	81.140,72m2
3-centre de Beauté	10.074,78m2	14- Villas		Total	81.140,72m2
Total	10.074,78m2	15-Hébergement Du Personnel		-Espaces Communs	
Zone Sportive		11.019,47m2		-Espaces Verts	42.930,93m2
4- Club Ténis	7.543,07m2	Total	89.680,56m2	-Voiries Et Parkings	
Total	7.543,07m2			Publiques	64.420,88m2
				Total	107.351,81m2

Source : Mémoire pour obtention d'Ingéniorat Conception d'un hôtel de luxe et d'un pôle de plaisance à Douaouda
Juin 2015

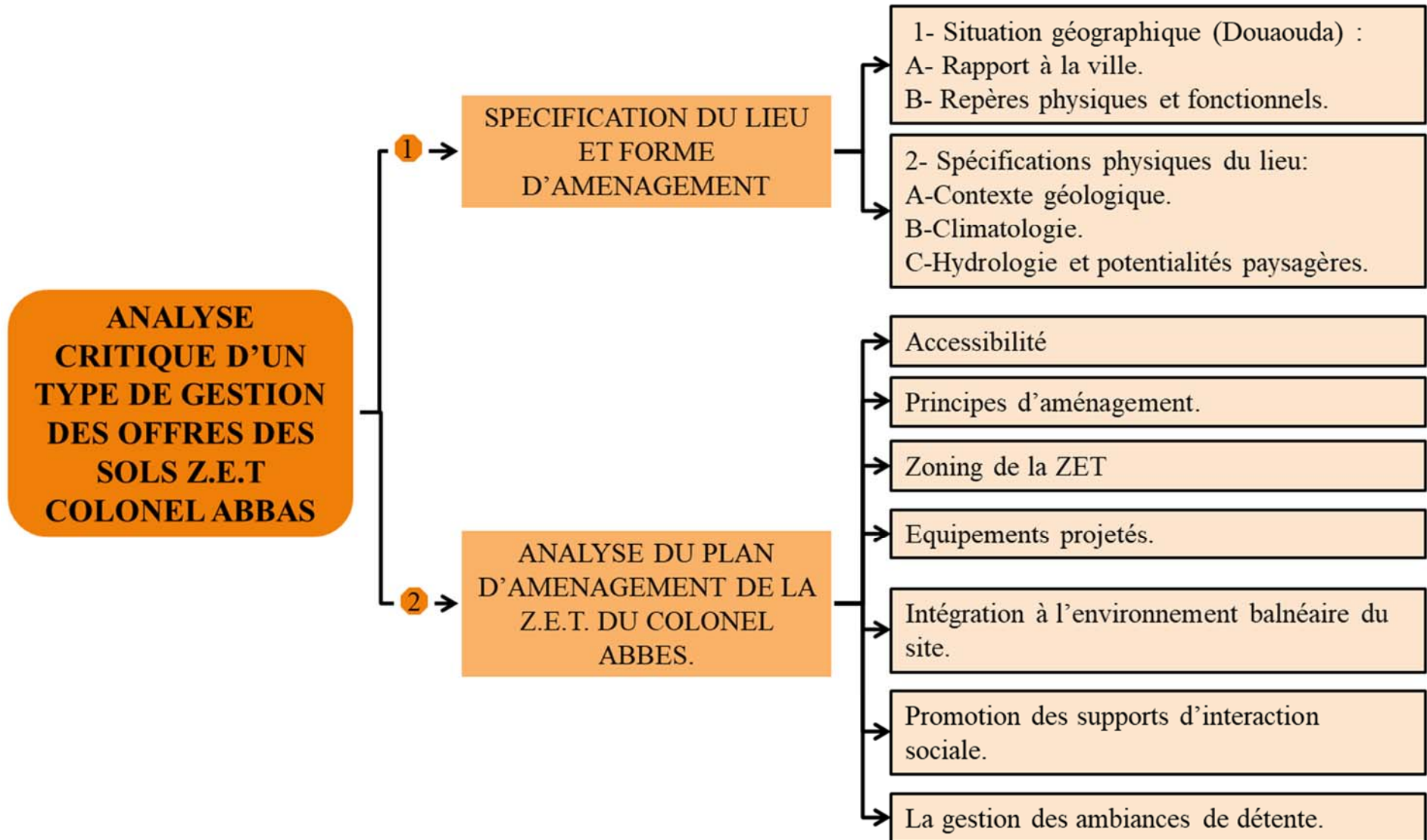
6.2.4. Equipements projetés.



Source : Mémoire pour obtention d'Ingénieur Conception d'un hôtel de luxe et d'un pôle de plaisance à Douaouda
Juin 2015

L'aire d'intervention est caractérisée par l'existence d'un aménagement d'une ZET dans les contours physiques, fonctionnelles et sensorielles esquisse un pôle d'attraction important à l'échelle nationale.

ANALYSE CRITIQUE D'UN TYPE DE GESTION DES OFFRES DES SOLS Z.E.T COLONEL ABBAS



6.3. AMENAGEMENT DE LA Z.E.T. ET QUALITE DES OFFRES DES SOLS.

L'analyse de l'offre des sols présentée dans le plan d'aménagement de la Z.E.T. du Colonel Abbas à Douaouda montre que la qualité de l'offre des sols n'a pas inclus amplement les repères environnementaux du lieu. Par conséquent, le plan d'aménagement n'a pas inclus totalement l'environnement comme un potentiel de qualité de l'habitat. Ce manque est traduit par les limites dans (03) trois points essentiels :

1. Intégration à l'environnement balnéaire du lieu.
2. Promotion des supports d'interaction sociale.
3. Gestion des ambiances de détente.

6.3.1. Intégration à l'environnement balnéaire du site.

- La réussite d'une zone d'expansion touristique en site balnéaire et en partie tributaire du degré de promotion des valeurs conceptuelles de la mer dans le programme et le schéma d'aménagement.

- La lecture précédente du plan d'aménagement de la Z.E.T. montre que l'approche adoptée est plutôt centrée plus sur la dimension rentabilité économique que qualité spatiale d'une aire balnéaire. En effet, le programme retenu pour la Z.E.T. n'a pas mis l'homme au centre de la programmation de l'offre des sols. La corrélation entre les variables des différents modèles de qualité de l'habitat présente dans le chapitre précédent et programme de l'offre du sol de la Z.E.T. montre cette approche qualitative ou économique à la qualité spatiale. De l'autre côté, la mer constitue un repère essentiel dans la conception du schéma d'aménagement et l'approche adoptée montre que la mer est reléguée à un repère physique au lieu qu'il soit un repère sensoriel. En effet, on trouve une qualité entre la mer en tant qu'élément structurant l'aménagement. La mer n'est plus un élément d'orientation dans cette offre.

- De l'autre côté l'adoption du zoning comme outils de conception a réduit l'espace balnéaire à un espace fonctionnaliste au lieu d'être un espace d'images et des ambiances. La lecture formelle des édifices proposés montre cette approche « standard » d'aménagement. En effet les valeurs conceptuelles de la mer comme le mouvement, le dynamisme et l'appropriation de l'eau est très limitée dans cette offre.

6.3.2. Promotion des supports d'interaction sociale.

Une des valeurs de qualité spatiale d'une Z.E.T. est l'existence de différents supports d'interactions sociales. L'offre des sols doit fournir des supports physiques variés et adaptés à cette interaction sociale.

Ces supports physiques se traduisent par des équipements ou des espaces extérieurs programmés pour accueillir un système d'activité spécifiques à la Z.E.T. et au milieu balnéaire.

Cependant, la lecture du programme de l'offre des sols de la Z.E.T. du Colonel Abbes montre que l'interaction sociale d'équipements comme « Hôtel ».

La possibilité au cadre opérationnel à investir ce champ d'après les intelligences des concepteurs pas exigée par le plan d'offre. Aussi, la promotion des rapports d'intégration sociale est tributaire de l'interprétations du cadre opérationnel au lieu qu'il soit une exigence institutionnelle.

6.3.3. La gestion des ambiances de détente.

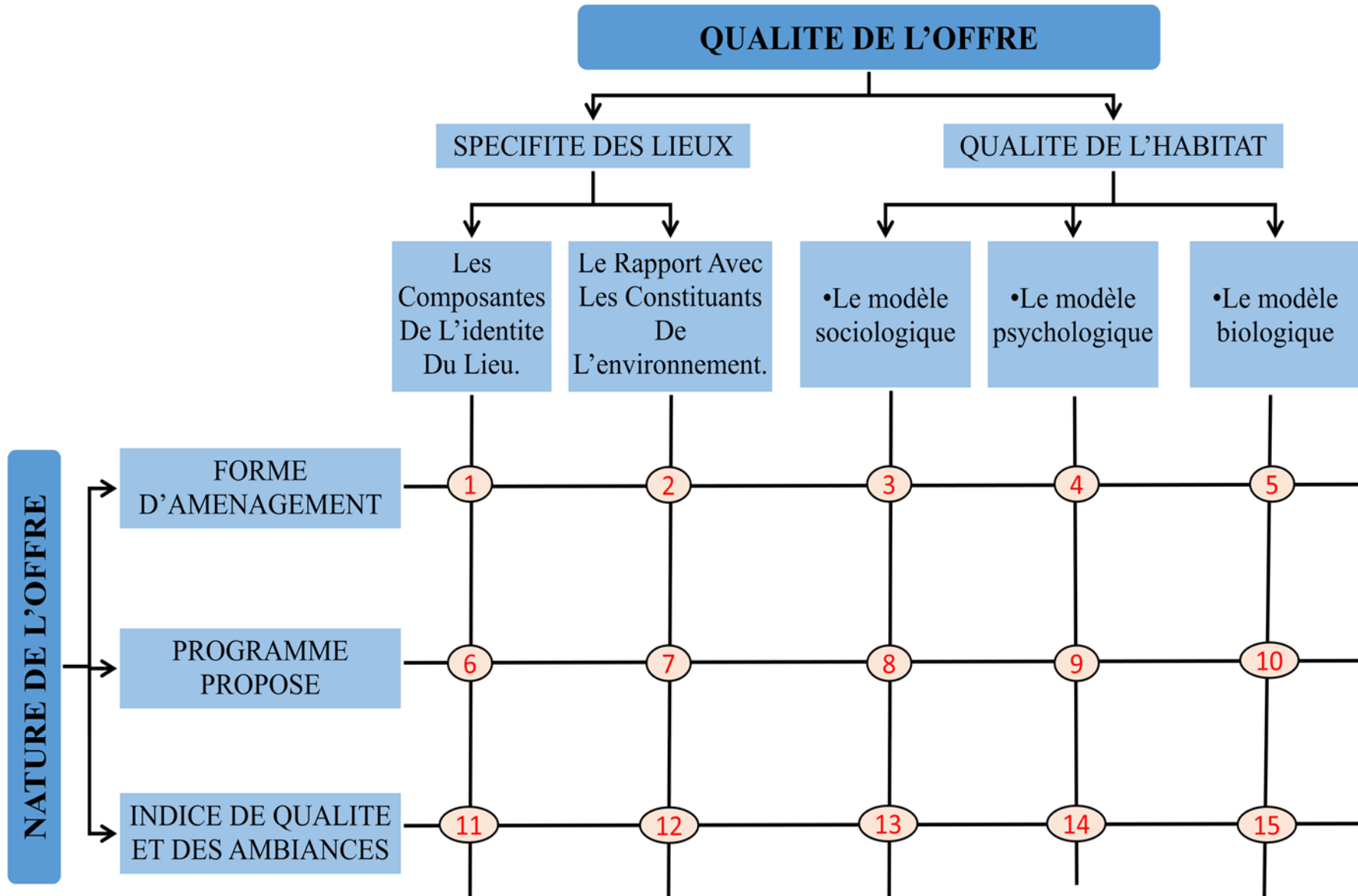
L'aménagement d'une Z.E.T. doit prévoir des ambiances en fonction des objectifs des offres des sols prévus pour des sites balnéaires. L'offre des sols doit instrumentaliser ces ambiances dans un cadre opérationnel interpele la variété des ambiances et leur répétition dans les temps.

La lecture de l'aménagement de la Z.E.T. confirme cette image standard d'une zone d'hôtels ou d'équipements qui prévoit des ambiances plutôt urbaines.

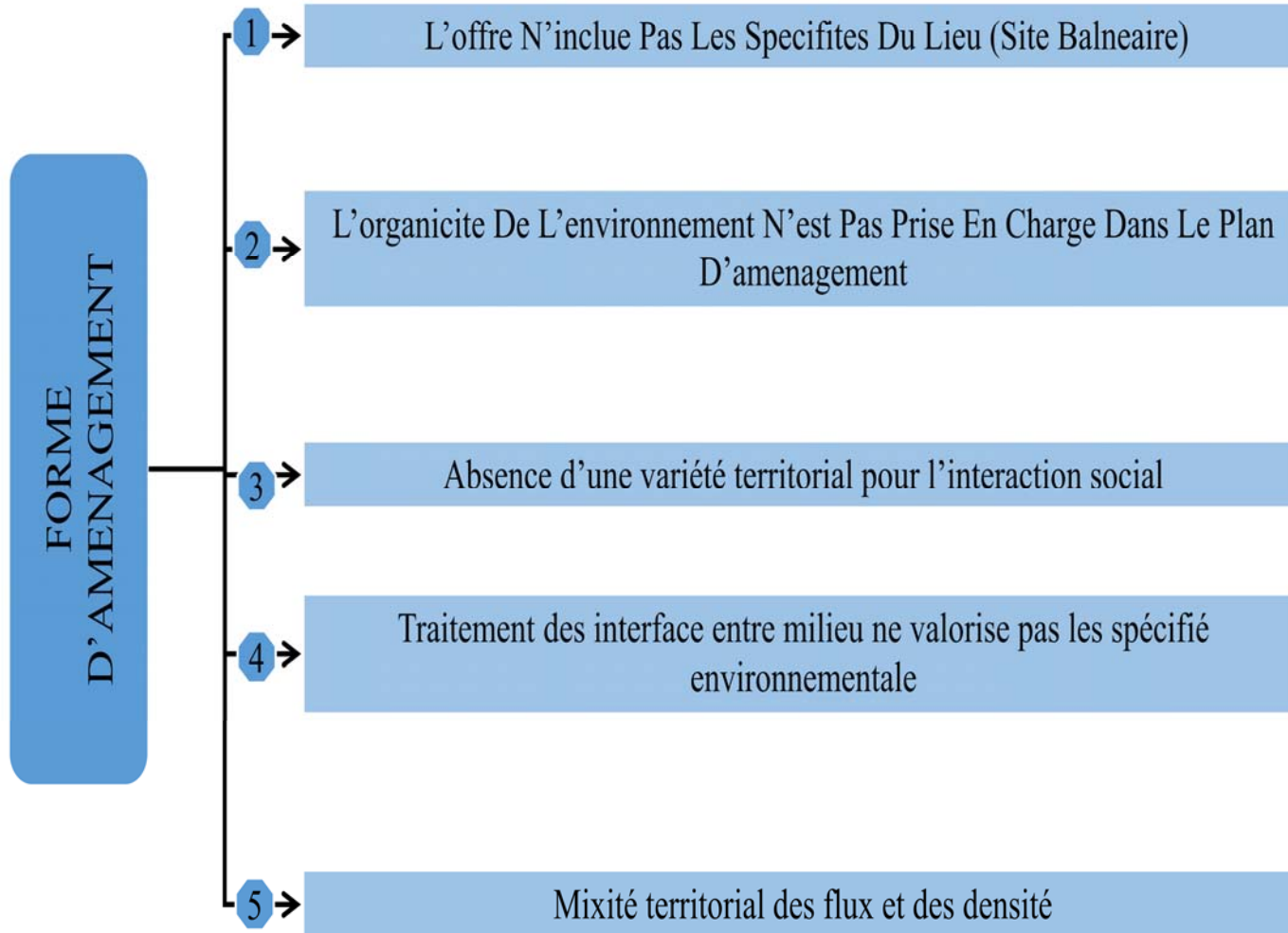
L'absence d'un schéma d'ambiance dans le plan d'aménagement exclu l'importance de ce vecteur dans la promotion des objectifs des offres des sols des Z.E.T. Ce schéma doit inclure non seulement des équipements mais aussi des espaces de détente.

En conclusion la lecture de l'offre des sols interprété dans le plan d'aménagement de la Z.E.T. du Colonel Abbes montre cette approche économique à la qualité de l'offre des sols. L'absence de considération des dimensions de la qualité du modèle sensoriels et sociales dans le cadre opérationnel de gestion des offres fait réduire les chances de répondre aux objectifs des schémas des offres des sols.

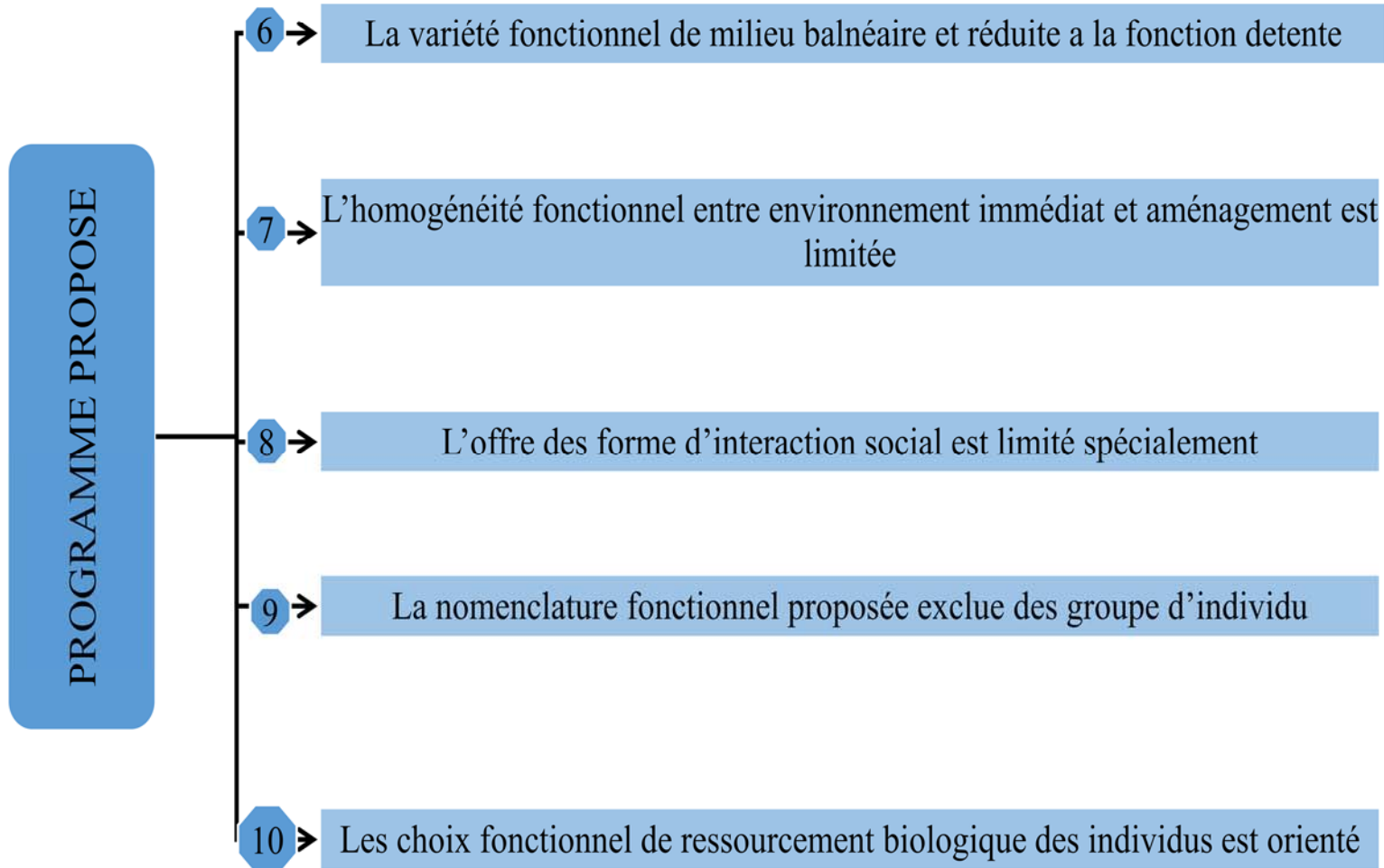
MATRICE D'ÉVALUATION DE L'OFFRE



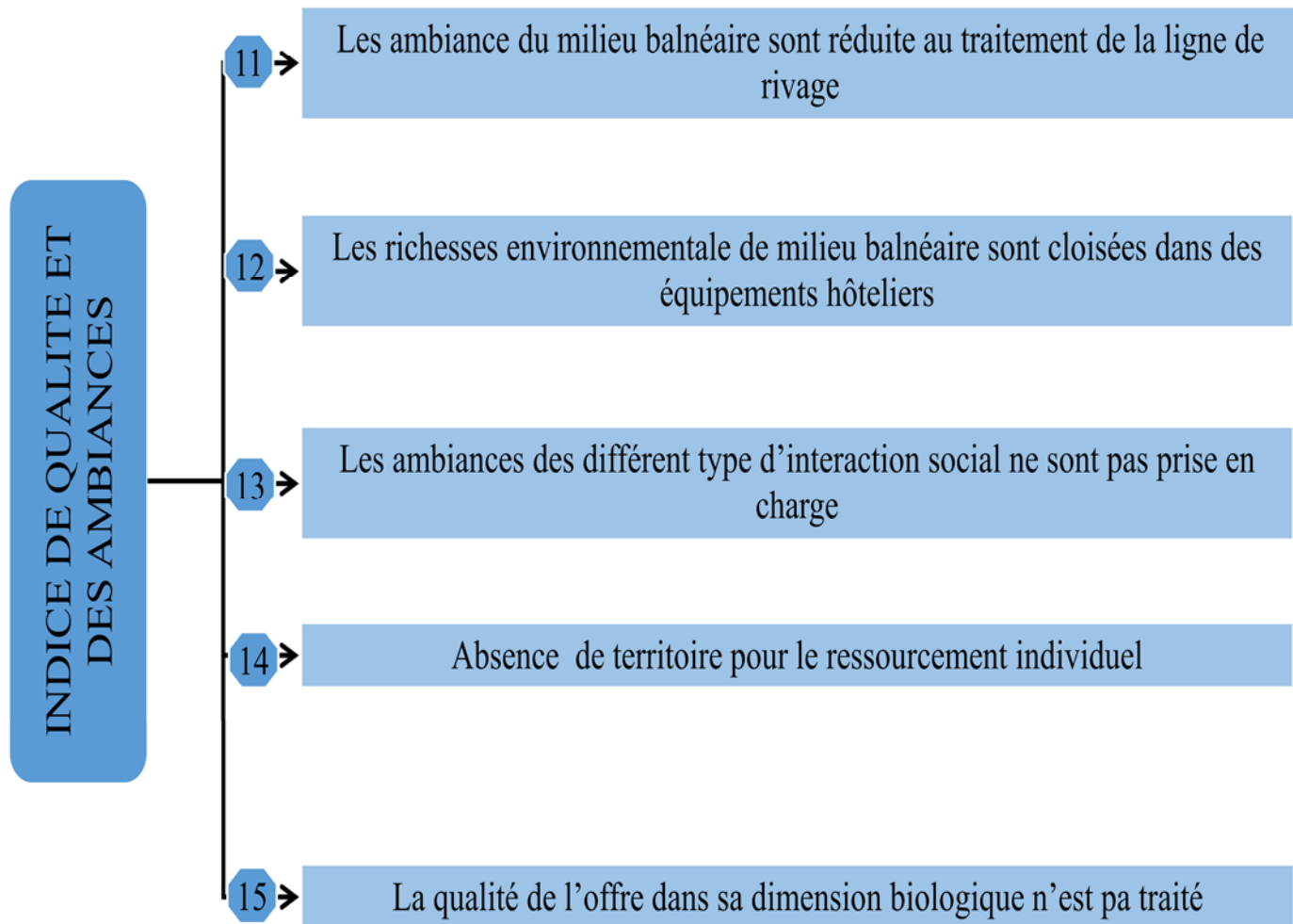
EVALUATION DE LA FORME D'AMENAGEMENT



EVALUATION DU PROGRAMME PROPOSE



EVALUATION DES INDICES DE QUALITE ET DES AMBIANCES



CHAPITRE VII

**CONCLUSIONS ET
RECOMMANDATIONS**

7.1. CONCLUSION GENERALE.

La ligne directrice dans cette étude est d'aborder la complexité du cadre institutionnel et opérationnel de formulation des offres des sols et son impact sur La qualité de l'habitat. Les investigations dans cette recherche ont montré la complexité et cette approche administrative qui construisent les limites entre offres des sols et qualité de l'habitat.

Gérer le foncier, c'est aborder la complexité de la réalité de la notion de la propriété. La gestion de l'offre foncière met en vue les facteurs multiples qui inter-actent et participent, parfois, de manière conflictuelle au processus de transformation et formation des structures physiques, économiques, sociales et culturelles des établissements humains. Une telle conception globale fait entrer en équation des composantes notamment les institutions en tant qu'administrateurs, techniciens, citoyens, opérateurs économiques dans une formule qui tend à définir les décisions, la planification et la réalisation d'une stratégie de développement et organisation de l'espace.

Cette formule n'est applicable qu'après l'élaboration et la prévision d'outils et de moyens d'actions législatives- juridiques, administratifs, techniques appropriées à chaque niveau de réflexion et à chaque phasage de réalisation des actions. Cependant, l'étude a montré que cette complexité n'a pas inclue des repérés de qualité comme l'environnement ou les ambiances dans ce processus opérationnel de formation des offres des sols.

. Le concept de l'habitat dans ses divers dimension et constituants est reléguer à une forme urbaine ou un nombre ou un coefficient sans précision des impératives de qualité tel que l'habitabilité. La valeur foncière est gérée par un cadre juridique complexe et contrôlée par une interférence d'institutions dont l'objectif est souvent la construction au lieu du développement.

7.2 RECOMMANDATIONS

Cette étude a contribué à formuler deux types de recommandations :

- 1-Recommandation opérationnelles
- 2-Recommandation Pédagogiques

7.2.1 RECOMMANDATIONS OPERATIONNELLES

A -Gestion des offres des sols

Les recommandations opérationnelles sont des orientations formulées en vue d'améliorer la structure actuelle de gestion des offres des sols. L'étude a montré que cette structure souffre des limites qui empêchent la valorisation des offres. Ses limites peuvent être gérées à travers les recommandations suivantes :

- 1- Clarifier le régime juridique des sols et procéder à l'inventaire du patrimoine foncier du domaine national.
- 2- Créer des structures de prospection et de promotion du domaine foncier
- 3- Enrichir les missions de prospection du foncier par l'élaboration d'une grille de critères d'aménagement, de programme des offres et des ambiances à promouvoir
- 4- Revoir la qualité des outils d'urbanisme fixant les offres des sols

a- Clarifier le régime juridique des sols et procéder à l'inventaire du patrimoine foncier du domaine national :

La prépondérance en consistance, des terrains du domaine national dans notre pays a annihilé toute volonté de classification des biens fonciers ; si bien que, hormis la propriété privée établie de longue date et les biens Waqf, les acquisitions foncières récentes, ou actuelles, se font au détriment du domaine privé national.

Or, cette catégorie juridique reste encore très partiellement inventoriée, à tous les niveaux (Domaine privé de l'état, de la Wilaya ou de la commune).

L'inventaire général prévu par la loi d'orientation foncière et la loi domaniale, n'est pas réalisé dans son intégralité, les modalités de mise en œuvre du fichier communal prévues à l'article 38 de la loi d'orientation foncière n'ont pas été prises.

En l'absence d'un répertoire exhaustif et précis, il est observé des abus dans l'usage du domaine privé national soit, par la voie de la procédure de certificats de possession, soit carrément par des occupations illicites.

b. Organiser Le Foncier Dans Le Cadre Des Nouveaux Instruments d'aménagement Et D'urbanisme :

La simultanéité de la réorganisation du foncier et de la réforme de instruments d'urbanisme et d'aménagement issues des textes parus en 1990 a fait que les communes ont été confrontées à une application transitoire des dispositions nouvelles en matière de foncier.

La procédure de choix de terrains qui devait être bannie des pratiques de l'urbanisme a continué et continue de prévaloir soit, parce que les PDAU et les POS ne sont pas établis, soit en raison de l'imprécision de ces études qui restent tributaires de la méthodologie des ex PUD, ce qui explique en partie, les lenteurs observées dans leur élaboration.

c. Etablissement D'une Assise Institutionnelle Adéquate

La loi d'orientation foncière ainsi que les différentes lois et textes subséquents parus en 1990 (loi sur l'aménagement et l'urbanisme, loi domaniale, loi sur la commune etc. ...) procédant d'une philosophie consistant à soustraire la gestion du foncier, de l'emprise directe de l'administration et à introduire les mécanismes de l'économie de marché dans ce domaine. A l'évidence, cet objectif n'a pas été atteint, non pas, parce que le dispositif législatif et réglementaire était insuffisant, mais surtout, parce que les pratiques des institutions chargées du foncier, des groupes sociaux et des individus, n'ont pas évolué avec la même cadence que les textes produits.

Les autres raisons prépondérantes sont que :

- L'assise institutionnelle devant soutenir des réformes intervenues en matière de foncier et d'urbanisme n'a pas suivi de manière adéquate

- Les options stratégiques qui doivent sous tendre de façon concrète les conditions de production et d'utilisation des sols ne sont pas clairement arrêtées ; les solutions de règlement des problèmes fonciers sont ainsi « parcellisées » (foncier agricole, patrimoine des entreprises, CLPI etc. ...) et les attributions des différents niveaux d'intervention mal circonscrites.

d- Création d'offices locaux de gestion du Domaine Public et Privé National :

Ces organismes, à distinguer de la Direction des Domaines de Wilaya chargée de veiller à la réglementation en vigueur, seraient les supports de mise en œuvre des actions énumérées ci-dessus.

Ils devraient être dotés de prérogatives de puissance publique et revêtus du caractère industriel et commercial pour pouvoir effectuer des transactions foncières.

e- Encourager la création de promoteurs fonciers privés

Cette proposition est faite à l'instar des agences foncières publiques actuelles dans le sens de libérer le champ des transactions foncières et de décharger l'administration de l'attribution des terrains, et de la consacrer dans ses prérogatives de contrôle de la réglementation.

Les seules conditions qui doivent présider au fonctionnement des agences de promotion foncière privées seraient : le respect des cahiers des charges techniques et juridiques, la viabilisation préalable des sites, et le respect des règles de transparence des transactions à effectuer.

Ces agences pourraient aussi bien produire des terrains à usage d'habitation, que des terrains à caractère industriel ou commercial.

B. PROUMOUVOIR LA QUALITE DE L'HABITAT DE L'OFFRE DES SOLS

La promotion de la qualité de l'habitat dans les offres des sols nécessite l'intervention dans la planification des offres et la structure institutionnelle de gestion des offres.

a-Planification des besoins

La planification des besoins doit se faire selon les orientations suivantes :

1-Redéfinition du contenu d'un programme d'une opération d'habitat

2-Développement de certains segments de programmation notamment ceux liés aux spécificités du lieu et l'habitabilité du projet

b- Structure de gestion

La gestion de qualité de l'habitat nécessite le renforcement des structures pour :

1-Centralisation des actions nécessaires pour la définition des opérations de l'habitat

2-Clarification des rôles des différents intervenants dans le processus de production du projet le contrôle de la qualité d'architecturale des projets

7.2.2 RECOMMANDATIONS PEDAGOGIQUES

La formation universitaire est la clé de tout développement. Le cursus universitaire des acteurs de gestion des offres des sols doit impérativement être enrichi par :

- 1- Une unification des disciplines intervenant dans la gestion des offres des sols
- 2- la Formation des spécialistes dans la valeur foncière en tant qu'opportunité de développement du lieu
- 3- Création des laboratoires de recherches en relation avec les aspects de la gestion des offres des sols

CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

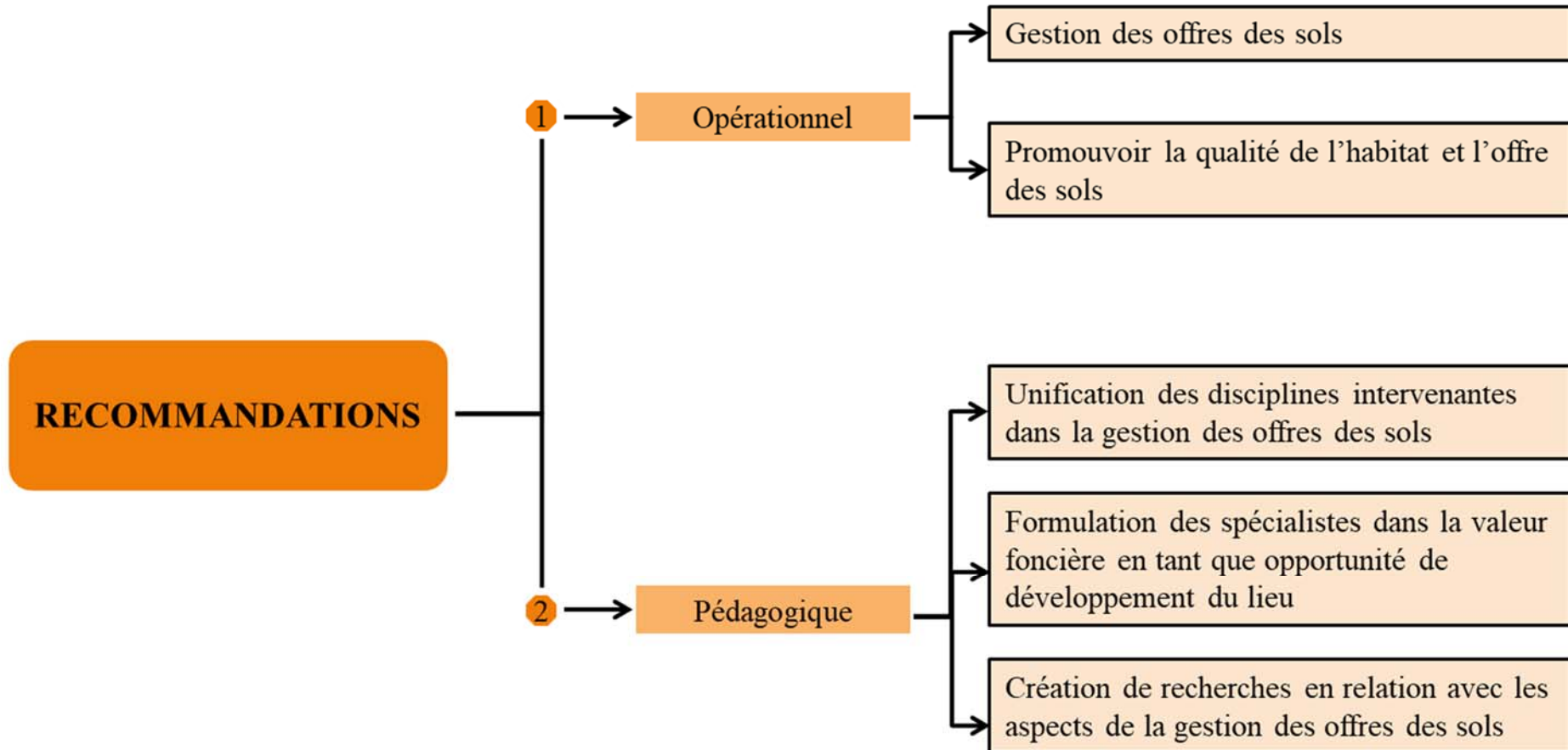


Figure : 27

PRINCIPALES ABREVIATIONS UTILISÉES

-**RA.** : Révolution agraire.

-**E.A.C.** : Exploitation agricole collective.

-**E.A.I.** : Exploitation agricole individuelle.

-**J.O.** : Journal officielle.

-**E.J.** : Edition juridique.

-**F.N.D.A.** : Fond national de développement agricole.

-**F.N.R.A.** : Fond national de la révolution agraire.

-**D.A.S.** : Domaine auto-géré socialiste.

-**P.O.S.** : Plan d'occupation du sol.

-**P.D.A.U.** : Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

-**C.N.E.P.** : Caisse nationale d'épargne et de prévoyance.

LISTE DES FIGURES

- Figure 01.** : La gestion des offres des sols.
- **Figure 02.** : La problématique de la recherche 1.
- Figure 03.** : La problématique de la recherche 2.
- **Figure 04.** : Définition du concept Habitat.
- **Figure 05.** : Questions et problématiques de la recherche.
- Figure 06.** : Les dimensions du rapport offres des sols qualité de l'habitat.
- **Figure 07.** : Les hypothèses.
- Figure 08.** : Buts et objectifs de l'étude.
- **Figure 09.** : Méthodologie.
- **Figure 10.** : L'évolution historique de la propriété foncière en Algérie.
- Figure 11.** : Exemple des institutions chargées de la gestion de l'offre des sols.
- **Figure 12.** : Exemple d'organisation d'une commune (BAB EZZOUAR).
- Figure 13.** : Formation de la demande pour programme sectoriel Ex. Habitat.
- **Figure 14.** : La structure institutionnelle de la gestion de l'offre des sols.
- **Figure 15.** : Délivrance du certificat de possession.
- Figure 16.** : Circuit de régularisation des terrains.
- **Figure 17.** : Circuit relatif à la procédure des nouvelles acquisitions de terrains.
- Figure 18.** : Niveaux et phases d'intervention urbanistiques.
- **Figure 19.** : Procédure d'élaboration du PDAU 1.

- **Figure 20.** : Procédure d'élaboration du PDAU 2.

-**Figure 21.** : La planification des besoins et la formulation des offres foncières.

- **Figure 22.** : Analyse critique d'un type de gestion des offres des sols Z.E.T. Colonel

ABBAS.

-**Figure 23.** : Matrice d'évaluation de l'offre.

- **Figure 24.** : Evaluation de la forme d'aménagement.

- **Figure 25.** : Evaluation du programme proposé.

- **Figure 26.** : Evaluation des indices de qualité et des ambiances.

- **Figure 27.** : Conclusions et Recommandations.

TEXTES LEGISLATIFS (LOIS ET DECRETS)

- 1- Code du foncier et de l'urbanisme.
- 2- Charte nationale (Année 1976).
- 3- La construction algérienne (1989).
- 4- Code civil.
- 5- Loi sur la révolution agraire 71/73.
- 6- Statut particulier régissant les coopératives agricoles.
- 7- Loi 18/83 en date 13/08/1983 relative à la prescription de la propriété foncière agricole.
- 8- Loi 19/87 sur les exploitations agricoles.
- 9- Loi 26/90 daté du 18/11/1990 relative à l'orientation foncière.
- 10- Groupes de textes d'applications relatives à la révolution agraire.
- 11- Décret 72-150 daté du 27/07/1972 relative à la mutualité agricole.
- 12- Décret exécutif 51/89 daté du 18/04/1989 définissant les modalités d'application de l'article 29 de la loi 19/87.
- 13- Décret exécutif 52/89 daté du 18/04/1989 modifiant le statut particulier des fermes pilotes.
- 14- Décret exécutif 51/90 daté du 06/02/1990 définissant les modalités d'application de l'article 28 de la loi 19/87.
- 15- Décret 289/92 daté du 06/07/1992 définissant les conditions de session des terres sahariennes sur les superficies à mettre en valeur et les modalités d'appropriation.
- 16- La loi 90/25 du 18/11/1990 portant sur l'orientation foncière.
- 17- Décret exécutif 87/96 daté du 24/04/1996 modifiant la loi sur l'orientation foncière.
- 18- Décret exécutif 459/96 daté du 18/12/1996 relatif aux règles générales des coopératives agricoles paru au journal officiel n° 81 en date du 22/11/1996.

19- Instruction présidentielle no 14 concernant la réorganisation des terre agricoles datée du 17/03/1989.

20- Arrêté interministériel (Agriculture, Intérieur et Finance) daté du 30/08/1987 relatif à la réorganisation des exploitations agricoles.

21- Instruction du Ministre de l'Agriculture en date du 17/04/1983 relative au rôle du fond national de la révolution agricole.

22- Note ministérielle relative à la restructuration datée du 01/03/1982.

23- Journal officiel n° 54 paru le 31/12/1988 pmiant sur l'orientation foncière.

24- Journal officiel no 88 paru le 30/12/1993 portant sur la loi de finance pour l'année 1994.

25- Journal officiel n° 28 paru le 31/12/1995 portant sur la loi de finance pour l'année 1996.

26- Journal officiel n° 84 paru le 21/12/1997 portant sur la délimitation des terres dans le cadre de l'orientation foncière.

27- Revue « La révolution et le fellah » no 21 de l'année 1976

28- Revue « El moudjahid » n°1129 paru le 26/03/1982.

29- Dr SAID BOUCHAR, revue « La révolution et le fellah » n° 13 paru au mois de mars 1988.

BIBLIOGRAPHIE

LIVRES

- Me Jonathan AZOGUI, 2016, **MAÎTRISER LE FONCIER**. De : Le Moniteur.
- Lavigne Delville Phillipe /Toulmim Camille / Traoré Samba, 2015, **QUESTION FONCIÈRE**, Du : *Boudillon*.
- Djibril Diop, 2012, **URBANISATION ET GESTION DU FONCIER URBAIN** : Défi et perspectives. Des : éditions L'Harmattan.
- Barrières O., Rochegude A. (2008). **FONCIER ET ENVIRONNEMENT EN AFRIQUE**, des acteurs au(x) droit(s), Cahiers d'Anthropologie du droit 2007-2008, Laboratoire d'anthropologie juridique de Paris
- P Lavigne-Delville, 2005, **GOVERNANCE FONCIÈRE ET SÉCURISATION DES DROITS DANS LES PAYS**. De : Travaux du comité technique du sud « Foncier et développement ».
- Barthès C. (2009). **EFFETS DE LA REGULARISATION FONCIERE A MAYOTTE**. Pluralisme, incertitude, jeux d'acteurs et métissage, Économie rurale.
- P D'Aquino,2010, **GESTION DU FONCIER PAR LES COLLECTIVITES LOCALES**. De : MassanThrAnce Koumassou.
- P Lavigne-Delville, 2000, **GERER LE FONCIER RURAL EN AFRIQUE DE L'OUEST : Dynamiques foncières et interventions publiques**. De : Lavigne.
- Brigitte Thébaud, 2002, **FONCIER PASTORAL ET GESTION DE L'ESPACE AU SAHEL**. De : Karthala.
- Barbara Rivoire, 2009, **MAÎTRISE DU FONCIER**. De : FNAC.
- Barrieres O., Rochegude A, 2007, **FONCIER ET ENVIRONNEMENT EN AFRIQUE** De : Karthala.

- Alain Rochegude, Olivier Barrière, 2009, **FONCIE ET DEVELOPPEMENT** .De : Comby.
- Jean-Pierre Jacob, 2007,**TERRES PRIVEES, TERRES COMMUNES**. De : édition IRD.
- Carl de Miranda*, 12 Juin 2018, **BIEN CHOISIR SON LIEU DE VIE POUR VIVRE EN HARMONIE**. Des : éditions Jouvence.
- Suzanne Déoux Pierre Déoux, 11 juin 1998, **HABITAT QUALITE SANTE, CLEFS EN MAIN**. De : Medieco.
- Casse, Mai 2017, **GUIDE DES EMPRUNTEURS AU CREDIT FONCIER**. De : BNF et Hachette
- Christian-JosueMwenye Mali Milenge, 15 Mai 2017, **DIAGNOSTIQUE JURIDIQUE DES GENES DE GESTION DU FONCIER**. De : Le Moniteur.
- Perrine Burnod, Jean-Philippe Tonneau, 2013, **APPROPRIATIONS FONCIERES**. De : YB Hounet.
- Yves Goujon, 24 Juillet 2014, **CALCULER LES SURFACES REGLEMENTAIRES**. De : Le Moniteur.
- D.A.U.H, 22 Juin 2022, **AMENAGEMENT DE L'URBANISME, DE L'HABITAT**. Du : Moniteur.
- Jean-Luc Charlot, 2016, **LE PARI DE L'HABITAT**. De : L'Harmattan.
- Guy Tapie, 2014, **SOCIOLOGIE DE L'HABITAT**. De : Eupalinos.
- Jacques Brun, Marion Segaud, Jean-Claude Driant, 2003,**DICTIONNAIRE CRITIQUE DE L'HABITAT**. De : BNF.
- Vincot-Gac, 08 Avril 2021, **HABITAT**. De : Le Moniteur.
- Stephanie Jacq-Moreau, 2021, **GUIDE DES PROCEDURES DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INSALUBRE**. De : Le Moniteur.

- Pascale Marchal, 08 Novembre 2018, **STRATEGIE FONCIERE, FONCIER ET PROJET**. De : Presses de l'école nationale des Ponts et Chaussées.
- GerardChouquer, 14 Avril 2019, **LE FONCIER, ENTRE PROPRIETE ET EXPERTISE**. De : Le Premier.
- Sylvain Pérignon, 2013, **NOUVEAU REGIME DES DIVISIONS FONCIERES**. De : Le Moniteur.
- Vincent Renard, Joseph Comby, 04 Octobre 2021, **LES POLITIQUES FONCIERES**. De : Cairn.
- GerardChouquer, Marie-Claude Maurel, 2010, **LES MUTATIONS FONCIERES DU FONCIER**. De : Opendition.
- Cyril Boisier, 2015, **LES SOCIETES FONCIERES, ENTRE FINANCES ET VILLE DURABLE**. De : Editions L'Harmattan
- Aldo Sevino, 19 Septembre 2021, **VALORISATION FONCIERE**. De : Editions L'Harmattan.
- HocreiterePatr, 13 Décembre 2000, **PLAN LOCAL D'URBANISME**. De : Le Moniteur.
- Collectif-GuideCollectif-Guide, 11 Mai 2006, **CONTENU DES PLANS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT DANS LES PAYS**. De : La documentation française.
- Severine Buffet, 30 Mai 2016, **REUSSIR SON PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**. De : Réussir son plan local d'urbanisme intercommunal.

SITE-WEB :

- [https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1644#:~:text=Le%20d%C3%A9veloppement%20durable%20est%20%C2%AB%20un,Premier%20Ministre%20norv%C3%A9gien%20\(1987\).](https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1644#:~:text=Le%20d%C3%A9veloppement%20durable%20est%20%C2%AB%20un,Premier%20Ministre%20norv%C3%A9gien%20(1987).)
- <https://www.e-periodica.ch/cntmng?pid=hab-001:1961:33::819>
- <https://docplayer.fr/129063503-Memoire-de-magister-espaces-publics-et-paysages.html>
- <https://www.architectum.com/fr/toiture-et-facade/comment-un-batiment-met-les-voiles.html>
- <https://www.pop.culture.gouv.fr/notice/merimee/IA69000419>
- https://www.lexpress.fr/culture/morland-un-immeuble-quartier-au-coeur-de-paris_2173658.html
- https://www.arc.ulaval.ca/files/arc/projetsetudiants/2007/Poulin_Marie-Eve.pdf
- https://www.huffingtonpost.fr/charlotte-montpezat/exposition-la-friche-marseille_b_3843393.html
- <https://www.ritimo.org/En-Algerie-les-villes-se-transforment-pour-repondre-a-la-crise-du-logement>
- <https://journals.openedition.org/vertigo/23083>
- <https://adauc-urbanisme.fr/travaux/restructuration-du-quartier-de-la-rhonelle-a-marly/>
- <https://fr.wikipedia.org/wiki/Chlef>
- <http://www.carte-algerie.com/carte-algerie-departement.html>
- https://www.meteoblue.com/fr/meteo/semaine/chlef_alg%c3%a9rie_2498611
- https://www.researchgate.net/figure/Carte-de-zonage-sismique-du-nord-dAlgerie-adoptee-dans-le-RPOA-Source-3-Le_fig1_328132800
- <https://fr.wikipedia.org/wiki/Chlef>
- <http://www.dsp-chlef.dz/index.php/Fr/presentation>
- https://incubator.wikimedia.org/wiki/Wp/arq/%28%D9%88%D9%84%D8%A7%D8%AF_%D9%81%D8%A7%D8%B1%D8%B3_%28%D8%B4%D9%84%D9%81