

## **GENESE ET EVOLUTION DE LA LEGISLATION FONCIERE EN ALGERIE DE 1962 A NOS JOURS**

### **LA PREMIERE PERIODE de 1962 à 1973**

Durant cette phase la planification et la réglementation urbaine est calquée sur la législation française<sup>1</sup>. Une période qui a connue par la les premiers programmes de développement dans le cadre d'une planification économique et dans le souci de la diffusion de développement et de l'équilibre régional. La maîtrise de la croissance urbaine était un objectif secondaire voir inexistant, l'exode vers les villes y était favorisé 2,1 millions de personnes (Nait Saada, 2010, p. 8).

### **LA DEXIEME PERIODE 1974 à1990** (une tentative de prise en charge)

Les problèmes de l'urbanisme commencent à se faire sentir avec intensité d'où une première tentative de prise en charge, par la mise en place d'instruments de planification spatiale et de gestion urbaine.

#### Instruments de planification spatiale

L'introduction du Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) sensé assurer la cohérence globale des affectations des sols et des actions d'urbanisation. Mais le PUD, par son caractère programmatique, ne donnait qu'à un état des lieux de la ville (Semmoud, Aït-Amirat, 2009). Pour résoudre ce problème de la programmation, le PUD fut secondé par deux instruments opérationnels :

#### **La Zone Industrielle (ZI)**

#### **La Zone Habitat Urbain Nouvelle (ZHUN).**

Leur mise en œuvre obéissait à une circulaire ministérielle<sup>2</sup> Cette mesure réglementaire est venue souligner la centralisation des décisions dans l'aménagement des villes (Safar-Zitoun, 2011).

---

<sup>1</sup> L'arrêté 62-157 du 31 décembre 1962

<sup>2</sup> La circulaire ministérielle 2178 du 12/09/1981. qui stipule que "(...) les décisions concernant les approbations des études et les financements des opérations sont du ressort des services centraux des ministères de l'Urbanisme et de l'Habitat et du ministère de la Planification".

## **(Les réserves foncières communales) comme Instrument de gestion**

Afin d'éviter de se faire coincer par l'obstacle foncier, l'État confère aux communes le monopole du foncier urbain. La commune devient propriétaire du foncier, de statut juridique divers<sup>3</sup>, situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et doit veiller à l'utilisation et à la gestion rationnelle du foncier pour l'utilité et l'intérêt publics (ordonnance 74-26, art. 2).

Sur le terrain, 70 % des RFC ont été affectées pour l'habitat, dont 40 % pour l'habitat individuel sous forme de vastes lotissements (Saidouni, 2003 ; CNES, 2004). Parallèlement, le développement industriel a concerné 73 zones industrielles, couvrant plus de 15 600 hectares, implantées dans l'urgence, sans plan régional et au détriment des règles élémentaires de sécurité (Nait Saada, 2010, p. 8).

Dans son article 4, l'ordonnance RFC mentionne "*l'omnicompétence et l'exclusivité à la commune sur les transactions foncières en milieu urbain*". Dans les faits, l'urgence en matière de mobilisation du foncier urbanisable, effectuée selon des règles et des prix administrés, a donné lieu à des déviations de transaction de foncier entre particuliers. Ceci a favorisé le marché parallèle et la pratique du sous seing<sup>4</sup> privé irrégulier. Cette situation a généré, en 1985, plus de 350 000 constructions individuelles illicites à l'intérieur du périmètre d'urbanisation (CNES, 2004, p. 95). Ces constructions ont nécessité des régularisations<sup>5</sup> ultérieures (Saidouni, 2003).

Cette gestion inappropriée s'est traduite par une urbanisation incontrôlée, un contentieux et des dettes financières pour la commune (Adja, Drobenko, 2007).

L'ordonnance RFC a permis de répondre substantiellement aux besoins de la population en termes de logements et d'équipements. En revanche, elle a favorisé un étalement urbain lié à des typologies consommatrices de foncier (Rahmani, 1982 ; Nait saada, 2010). Ainsi, le patrimoine foncier acquis dans le cadre RFC, en vue de sa préservation et de son utilisation rationnelle au profit de l'intérêt général comme objectif initial de la mesure juridique (ordonnance 74-26, art. 2 et 4), a été vidé de son

---

<sup>3</sup> Foncier communal, foncier étatique, foncier privé des particuliers, foncier du domaine militaire non utilisé.

<sup>4</sup> La vente du foncier non conforme aux orientations du POS est faite avec un acte assuré par les écrivains publics pour justifier la propriété. Cette pratique illégale est à l'origine de formation de quartiers informels.

<sup>5</sup> Un dispositif de régularisation encadré par l'ordonnance 85-01 du 13 août 1985, abrogée en 1990

sens. Le modèle RFC a montré ses limites, face à des communes n'ayant pas été préparées à l'exercice de la politique foncière, n'ayant pas d'objectifs clairs en matières socio-économique, environnementale et, encore moins, de moyens opérationnels et structurels pour les atteindre.

### **LA TROISIEME PERIODE la réforme législative de 1990 à 2000**

La nouvelle politique consacre la rupture avec le modèle étatique des réserves foncières communales à outrance. A travers de nouveaux textes législatifs et une série de décrets exécutifs.

1 / loi 90/08 Code communal

2 / loi 90/09 code de Wilaya (département)

3 / loi 90/25 orientation foncière

4 / loi 90/30 Domaniale

5 / loi 90/29 Instrument d'aménagement

6 /Loi relative à la protection du patrimoine culturel.

7/175, 91/176, 91/177, 91/178 décrets exécutifs etc.

La loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique de 1991 qui définit les conditions et des modalités pour l'expropriation de terrains au profit de projets d'utilité publique et entrant dans le cadre des plans d'urbanisme. ·

La loi sur les biens Wakf de 1991 qui précise les modalités de constitution et de gestion de biens Habous. ·

Le Décret législatif sur l'activité immobilière de 1993 qui consacre la promotion immobilière et foncière comme une activité commerciale.

### **LA QUATRIEME PERIODE de 2000 à NOS JOURS**

Introduction de la notion du développement durable dans le cadre de l'aménagement du territoire.

Après dix ans de crise politique et sécuritaire profonde.

- Changement de politique et de stratégie d'aménagement.

Ce changement est accompagné par un nouveau cadre législatif marqué par l'introduction de la notion du **développement durable**

1/ loi 01 19 relative à la gestion, au contrôle et à l'élimination des déchets.

2 / loi 01-20 relative a l'aménagement et au développement durable du territoire.

3 / Loi n° 02-02 relative à la protection et à la valorisation du littoral

4 / Loi n° 03-10 relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable

5 / Loi n° 04-05 modifiant et complétant la loi n° 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme.

6 / Loi n° 04-09 relative à la promotion des énergies renouvelables dans le cadre du développement durable.

7 / Loi n°04-20 relative à la prévention des risques majeurs et à la gestion des catastrophes dans le cadre du développement durable.

8 / Loi n° 06-06 portant loi d'orientation de la ville

9 /Loi n° 07-06 relative à la gestion, à la protection et au développement des espaces verts.

10 /Loi n° 08-15 du 17 Rajab 1429 correspondant au 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement

# Synthèse Genèse et évolution de la législation Foncière en Algérie

## De 1962 à nos jours

### LA PREMIERE PERIODE de 1962 à 1974

faibles pressions sur la demande foncière.  
La réglementation urbaine est calquée sur la législation française  
La réglementation urbaine est calquée sur la législation française

### LA DEXIEME PERIODE 1974 à 1990 sur la législation française.

L'introduction du Plan d'Urbanisme Directeur (PUD)  
Instruments Opérationnels  
La Zone Industrielle (ZI)  
La Zone Habitat Urbain Nouvelle (ZHUN) comme  
RFC Reserve Foncière Communale

### LA TROISIEME PERIODE la réforme législative de 1990 à 2000

1 / loi 90/08 Code communal  
2 / loi 90/09 code de Wilaya (département)  
3 / loi 90/25 orientation foncière  
4 / loi 90/30 Domaniale  
5 / loi 90/29 Instrument d'aménagement  
6 /Loi relative à la protection du patrimoine culturel.  
7/175, 91/176, 91/177, 91/178 décrets exécutifs etc.  
La loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique de 1991 qui définit les conditions et des modalités pour l'expropriation de terrains au profit de projets d'utilité publique et entrant dans le cadre des plans d'urbanisme. ·  
La loi sur les biens Wakf de 1991 qui précise les modalités de constitution et de gestion de biens Habous. ·  
Le Décret législatif sur l'activité immobilière de 1993 qui consacre la promotion immobilière et foncière comme une

### LA QUATRIEME PERIODE de 2000 à NOS JOURS

Introduction de la notion du développement durable dans le cadre de l'aménagement du territoire.  
1/ loi 01-19 relative à la gestion, au contrôle et à l'élimination des déchets.  
2 / loi 01-20 relative a l'aménagement et au développement durable du territoire.  
3 / Loi n° 02-02 relative à la protection et à la valorisation du littoral  
4 / Loi n° 03-10 relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable  
5 / Loi n° 04-05 modifiant et complétant la loi n° 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme.  
6 / Loi n° 04-09 relative à la promotion des énergies renouvelables dans le cadre du développement durable.  
7 / Loi n°04-20 relative à la prévention des risques majeurs et à la gestion des catastrophes dans le cadre du développement durable.  
8 / Loi n° 06-06 portant loi d'orientation de la ville  
9 /Loi n° 07-06 relative à la gestion, à la protection et au développement des espaces verts.

Ce cours est largement inspiré de cette bibliographie.

## **BIBLIOGRAPHIE**

Leila Saharaoui et Yassine Bada, « La planification urbaine et la gestion foncière en Algérie : quelle durabilité ? Cas de la ville de Blida », *Cybergeo : European Journal of Geography* [En ligne], Aménagement, Urbanisme, document 968, mis en ligne le 22 mars 2021, consulté le 09 novembre 2021. URL : <http://journals.openedition.org/cybergeo/36229> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/cybergeo.36229>.

LA CONFIGURATION DU FONCIER EN ALGERIE : Une contrainte au développement économique  
EDITION / CNES [A3]01/AS/24S/CNES/DEE/CPDES/17.07.2004

Aurélia Michel, Éric Denis, Rafael Soares Gonçalves INTRODUCTION : LES ENJEUX DU FONCIER URBAIN POUR LE DÉVELOPPEMENT Nouveaux marchés et redistribution des responsabilités

Armand Colin | « Revue Tiers Monde » 2011/2 n°206 | pages 7 à 20  
DOI 10.3917/rtm.206.0007

<https://www.cairn.info/revue-tiers-monde-2011-2-page-7.htm>

Nicolas Gillio. Le foncier, une ressource territoriale pour le développement économique. Géographie. Université Grenoble Alpes, 2017. Français. NNT : 2017GREAH012

**<https://tel.archives-ouvertes.fr>**

Submitted on 23 Jan 2018