

COURS 4 LOI 90-25 ORIENTATION FONCIERE une nouvelle approche de la question foncière

BRAAHAMIA KHALED 2021

1/DE QUOI SE COMPOSE LE PATRIMOINE FONCIER PUBLIC ?

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

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



Des terres agricoles et à vocation agricole

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

<p>Art. 6. — Les terres agricoles à potentialité élevée sont constituées de sols profonds à bonne texture irrigués ou irrigables.</p>	<p>Art. 7. — Les terres agricoles à bonne potentialité sont constituées de sols de profondeur moyenne et irrigués ou irrigables ou de sols de bonne profondeur non irrigués, situés dans des zones subhumides ou humides et ne présentant aucune contrainte de topographie.</p>
<p>Art. 8. — Les terres agricoles à moyenne potentialité sont constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de sols irrigués présentant des contraintes moyennes de topographie et de profondeur ; - de sols non irrigués de profondeur moyenne et de pluviométrie variable et ne présentant pas de contraintes topographiques ; - de sols non irrigués présentant des contraintes moyennes de topographie et de profondeur d'enracinement importante et de pluviométrie variable ; - de sols non irrigués de profondeur moyenne, de pluviométrie moyenne, de pluviométrie moyenne ou élevée avec des contraintes moyennes de topographie. 	<p>Art. 9. — Les terres agricoles à faible potentialité sont constituées de sols présentant de fortes contraintes topographiques, des contraintes de pluviométrie, de profondeur, de salinité, de texture et d'érosion.</p>
<p>Terres pastorales</p>	<p>Terres à vocation pastorales</p>
<p>Art. 11. — Constitue, au sens de la présente loi, une terre pastorale, toute terre de parcours couverte d'une végétation naturelle dense ou clairsemée comprenant des plantes à cycles végétatifs annuels ou pluriannuels ainsi que des arbustes ou des arbres fourragers et qui est exploitée d'une façon pluriannuelle pour le pacage des animaux.</p>	<p>Art. 12. — Constitue, au sens de la présente loi, une terre à vocation pastorale, toute terre dénudée où la pluviométrie est égale ou supérieure à 100 mm qui résulte d'anciens pâturages dégradés ou qui peuvent être, par des techniques appropriées, restaurés et repeuplés d'espèces végétales telles que citées ci-dessus.</p>
<p>Les terres forestières</p> <p>Art. 13. — Constitue, au sens de la présente loi, une forêt, toute terre couverte d'essences forestières sous forme de peuplement d'une densité supérieure à 300 arbres par hectare en zone humide et subhumide et 100 arbres en zone aride et semi-aride et s'étendant sur une superficie excédant 10 ha d'un seul tenant.</p>	<p>Les terres à vocation forestière</p> <p>Art. 14. — Constitue, au sens de la présente loi, une terre à vocation forestière, toute terre couverte de formations végétales naturelles variées tant par la taille que par la densité dérivant de la dégradation des forêts à la suite des coupes, des incendies ou des pâturages.</p> <p>Ces terres englobent les maquis et les matorales.</p> <p>Sont incluses dans ces formations, les crêtes assylvatiques de montagnes et les formations ligneuses ou herbacées nécessaires à la protection des zones littorales.</p>

Les terres urbanisées

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

Les terres à urbaniser

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

EXEMPLE DE SITE NATUREL, ARCHITECTUREL ET CULTUREL

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



3 / LES RAPPORTS ENTRE TERRES AGRICOLES ET L'URBANISME

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4/ LES OUTILS DE GESTION ET DE RÉGULATION

4-1/ (La loi 90-25, instaure un marché foncier libre. Par :

- La Réhabilitation des propriétaires fonciers dans leur droit (art 75 et 86) avec des titres de propriété).

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

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

Art. 76. — Ne relèvent plus du fonds national de la révolution agraire et demeurent propriété de leurs propriétaires initiaux, personnes physiques de nationa

La restitution des réserves foncières communales non occupées par des constructions à leurs proprié

4-2/ Instauration des agences privées de promotion foncière et immobilière.

- Ces dernières peuvent acquérir des terrains, les viabiliser, les construire et les commercialiser. Pour pallier le manque de disponibilité du foncier urbanisable et pour développer l'offre foncière privée et publique,

4-3/ LE FICHER FONCIER

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

A cet effet tout propriétaire, possesseur ou occupant est tenu de faire déclaration à la commune de la situation du ou des biens dont il est propriétaire, possesseur et/ou occupant.

4-4/ LE CERTIFICAT DE POSSESSION

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

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

4-5 /LES AGENCES FONCIERES

En tant que promoteurs fonciers, ces agences foncières agissent pour le compte des communes en leur prêtant renfort dans la gestion et la régulation du foncier urbain (loi 90-25, art. 73).

Cependant l'inventaire des terres se heurte à un cadastre général incomplet, dépassé par le problème des contentieux et affaibli par le manque de coordination entre les différents services.

4-6/ Le Cadastre général : établi par l'ordonnance 75-74 du 12 novembre 1975.

L'Administration du cadastre et de la conservation foncière ont pour mission :

- L'inventaire général des biens fonciers. Et la gestion du portefeuille foncier communal.

Par ces nouveaux établissements, la loi intègre pour la première fois la pluralité d'acteurs.

5/ Les outils juridiques d'acquisitions foncières à l'urbanisation.

La loi met à la disposition de l'État et des collectivités locales, par le biais des agences foncières locales, des outils juridiques d'acquisition :

-**L'achat anticipé** de terrains sur le marché foncier.

-**L'acquisition de terrains publics** auprès des services des domaines.

Ces acquisitions doivent se faire par négociation à l'amiable en cas d'insuccès utiliser le droit de préemption et l'expropriation.

-**Le droit de préemption** pour l'intérêt général pour les besoins d'intérêt général et d'utilité publique (...), il est institué un droit de préemption au profit de l'Etat et des collectivités locales 90/25 art. 71

L'expropriation pour cause d'utilité publique est soumise à l'existence préalable d'instruments d'urbanisme pour l'encadrer (loi 91-11, art. 2). Ce mécanisme juridique donne lieu à une indemnisation préalable conforme à la valeur réelle du foncier (loi 91-11, art. 4 et 21).

6/ CRITIQUE ET EVALUATION DE L'APPLICATION DE CETTE LOI

Les conclusions du CNES 2004.

- Inexistence d'un véritable marché du foncier, autre que celui de l'informel (Saidouni, 2003).
- Les contraintes liées au cadastre urbain, à l'inexistence de l'observatoire du foncier urbain, à la propriété dans l'indivision ainsi que la rétention foncière n'ont pas permis l'émergence d'un marché transparent (CNES, 2004)
- Absence d'une offre en foncier autre que celle de la propriété privée de l'État.
- Difficulté d'émergence d'un marché de terrains à bâtir (Souami, 2001).

Conséquences

- L'État redéfinit les conditions et les modalités pour la reprise des terres agricoles du domaine public. Sur le terrain, cette mesure réglementaire a contribué à des extensions urbaines excessives, au détriment du foncier agricole, sans le moindre souci concernant l'environnement ou le devenir de l'agriculture.
- En dépit des 100 000 hectares dégagés par l'État, en 2002, au profit de l'urbanisation (CNES, 2004), la demande persiste jusqu'à nos jours. Ceci confirme le problème de gestion du foncier, et non pas la rareté de la ressource elle-même.

Ce cours est largement inspiré des documents suivants

BIBLIOGRAPHIE

Leila Saharaoui et Yassine Bada La planification urbaine et la gestion foncière en Algérie : quelle durabilité ? Cas de la ville de Blida <https://doi.org/10.4000/cybergeogeo.36229>

Loi 90/25 orientation foncière.

Loi 91-11 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Ordonnance 75-74 le Cadastre général.

Rapport CNES 2004