

La gestion foncière

✓ **Loi 90/25 du 18 novembre 1990 portant loi d'orientation foncière**

C'est la loi de référence pour la définition des types de terres agricoles et des types de propriétés. La loi classe les biens fonciers en biens domaniaux (que le Titre I, chapitre 2, section 1 et §1 de la loi nomme ensuite: biens communaux), en biens melks ou de propriété privée, et, enfin, en biens wakfs. Concernant la propriété privée, les dispositions des articles 29 et 39 la rattachent aux procédures notariales du droit civil (acte authentique) et à celles de l'immatriculation (titre):

. - La propriété privée de biens fonciers et de droits réels immobiliers est établie par acte authentique soumis aux règles de la publicité foncière. Art. 30. - Tout détenteur ou occupant d'un bien foncier doit disposer d'un titre légal justifiant cette détention ou cette occupation. Mais, pour pallier l'absence de documentation foncière pour une grande partie de la propriété privée, ce qui constitue une contrainte importante pour sa stabilité, et malgré le fait que la commune ait l'obligation de procéder à un inventaire global des terres (art. 38: mais elle ne substitue pas au Cadastre ni à la Conservation foncière), la loi de 1990 a créé, dans les communes où le cadastre n'a pas encore été établi, un certificat de possession, document ayant des effets proches de ceux que confère le titre de propriété.. - La commune est tenue de procéder à un inventaire général de tous les biens fonciers situés sur son territoire y compris les biens fonciers de l'Etat et des collectivités locales comprenant la désignation des biens ainsi que l'identification de leurs propriétaires, possesseurs et/ou occupants. A cet effet tout propriétaire, possesseur ou occupant est tenu de faire déclaration à la commune de la situation du ou des biens dont il est propriétaire, possesseur et/ou occupant. Les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article sont déterminées par voie réglementaire.

. - 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 nonéquivoque 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. Ce document qui préserve les droits éventuels des tiers, permet à son titulaire d'exercer toutes les prérogatives attachées à une juste possession. Le titulaire peut, à l'issue de dix années, consolider sa situation et accéder à la propriété en vertu du code civil. Les procédures d'établissement du certificat de possession s'exercent parallèlement à celle portant sur la constatation de la prescription acquisitive et d'établissement de l'acte de notoriété prouvant reconnaissance de propriété en application des dispositions du code civil relatives à l'exercice de la possession. On constate donc l'existence de plusieurs voies pour arriver à peu près au même point, l'immatriculation foncière

4-6 Les moyens de contrôle de l'urbanisme

La Direction de l'Urbanisme, de l'Architecture et de la Construction

a pour mission:

De mettre en œuvre, au niveau local, la politique de l'urbanisme, de l'architecture et de la construction.

A ce titre, elle est chargée:

Dans le domaine de l'Urbanisme:

- D'assurer, en liaison avec les organismes concernés, la mise en œuvre, le contrôle et le suivi des instruments d'aménagement et d'urbanisme;
- De préserver les sites et zones à vocation spécifique;
- De veiller au respect des règles en matière d'urbanisme;
- D'organiser les interventions de revitalisation au sein des tissus urbains existants;
- De programmer et d'assurer la mobilisation du foncier urbanisable à court, moyen et long terme;
- D'instruire les demandes d'actes d'urbanisme et d'émettre les avis techniques nécessaires à l'établissement des actes y afférents.

Dans le domaine de l'Architecture:

- De favoriser la création architecturale et les techniques de construction adaptées aux sites, de promouvoir un cadre bâti harmonieux et esthétique en fonction des caractéristiques géographiques, climatiques et sociales locales ;
- D'assurer la cohérence dans le développement de l'habitat, des équipements publics, des services et des activités;

- D'assurer la maîtrise d'ouvrage programmes d'aménagement urbain périodiquement leur état d'avancement.

Dans le domaine de la Construction:

- De s'assurer de l'application des techniques et réglementaires ainsi que des construction en vigueur ;
- De recenser le potentiel de production des carrières et la localisation des gîtes de matériaux naturels utilisés dans la construction; documents normes de
- D'initier toute action de recherche visant la promotion et le développement des systèmes constructifs et des matériaux de construction;
- D'effectuer les contrôles réglementaires en matière de construction.

La Direction de l'Urbanisme, de l'Architecture et de la Construction, comprend quatre (4) services :

1. Le Service de l'Urbanisme et des Aménagements Urbains;
2. Le Service de l'Architecture et de la Construction;
3. Le Service du Suivi des Marchés Publics;
4. Le Service de l'Administration et des Moyens;

Chaque service comprend, selon l'importance des tâches qui lui sont confiées, au maximum quatre (4) bureaux.

Politiques comparées de l'aménagement dans divers pays

➤ **L'Origine de la planification urbaine en Algérie**

La planification urbaine en Algérie, sous sa forme moderne .est le débuts, a la colonisation française, l'évolution de la planification urbaine en Algérie a été marquée et continue français, c'est pourquoi, il est impossible décrire l'histoire de la planification urbaine en Algérie en ignorant le planification urbaine en France.

- La planification urbaine en France:

Les pouvoirs publics française utilisent des outils nombreux et variés, pour mielleux comprendre cette politique on va présenté une série d'outils précis que sont les documents d'urbanisme a travers l'histoire.

- Les plans d'aménagement, d'embellissement et extension:

Ces projets appariert par la loi « CORNUDET »² en 1919, ces projets étaient constitués d'un plan et d'un programme de servitudes. Le plan délimitait les éléments de la voirie, les places, les jardins, les réserves boisées et les emplacements réservés

aux services publics. Le programme de servitude constituait la partie réglementaire du document, il permettait d'assurer le respect des dispositions du projet en fixant, la nature et les conditions d'implantation des constructions de chaque zone.

-Le plan directeur régional:

Les décrets lois promulgués en 1935, en France, ont obligés l'élaboration de plans directeurs régionaux, aux quels devaient se conformer chacun des plans communaux, et d'où la naissance de cohérence, entre, les maillages communaux et les échelles de l'urbanisation.

Cette nouvelle forme apparaît dans l'intercommunalité, dont un ensemble de communes dans une vision plus générale: unifient leur étude dans le but de réussir leur plans de point de vue projection des voies, ou même d'équipements à l'échelle régionale.

- Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme

Le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme avait été conçu pour être l'élément moteur et le pivot de la politique d'aménagement du territoire de l'agglomération.

Ce schéma après un diagnostic précis au niveau économique, démographique et social, devait localiser les zones à urbaniser, les zones à ne pas urbaniser, les principaux équipements existant, ou à créer ce document de cadrage, s'imposait aux plans d'occupation des sols pour permettre d'obtenir une politique d'ensemble cohérente.

Ainsi, les besoins en équipements ou infrastructures qui étaient mentionnés dans le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme devaient être pris en compte dans les plans d'occupation des sols sous forme de terrains réservés, le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme prévoyait l'implantation des grands équipements futurs et répartissait les grandes fonctions humaines de la ville: habitat, travail, commerces et loisirs.....

- Le plan d'occupation des sols (POS):

Le plan d'occupation des sols n'avait pas été conçu comme un outil de planification, d'aménagement et de composition urbaine proprement dit en fait, son but était de réglementer le droit des sols en respectant les orientations du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme⁽¹⁾

Le plan d'occupation des sols est avant tout défini comme un document réglementaire précisant les droits d'usage affectés à chaque terrain et prévoyant les

emplacements nécessaires aux équipements futurs, le plan d'occupation des sols délimitait des zones auxquelles sont attachées un règlement précis, le plan d'occupation des sols n'a donc pas été conçu comme un outil d'urbanisme prospectif ou d'aménagement mais plutôt comme un outil d'urbanisme réglementaire

- Le plan local d'urbanisme (PLU): Le plan local d'urbanisme est le document qui se substitue au plan d'occupation des sols dès à présent, tous les plans d'occupation des sols valent plan local d'urbanisme de par la loi solidarité renouvellement urbain (SRU) 2000.

Le plan local d'urbanisme est le document plus complet que le plan d'occupation des sols comme son prédécesseur, il permet de gérer l'occupation des sols, mais devient en plus un véritable outil d'aménagement porteur d'un projet communal. Ce nouveau document permet aux communes de concevoir et de composer leur territoire à échéance de 5 ou 10 ans, au travers d'un nouveau document qui est le projet d'aménagement et de développement durable. Avant tout, ce plan doit présenter un diagnostic précis de l'état initial de l'environnement, de l'économie, de l'habitat, de la démographie...etc., ce diagnostic va servir de base au conseil municipal pour débattre du projet d'aménagement et développement durable qui permet à la commune de se doter d'une vision globale et de définir un programme d'aménagement communal, avant de se préoccuper du zonage et des règles d'utilisation du sol.

La planification urbaine en Algérie après l'indépendance:

✓ La première période (1967-1969):

Le premier plan triennal a été lancé en 1967. Dans le domaine de l'habitat, on souligne que le programme de logement dans cette période ne concernait seulement des zones rurales, et ce pour éviter l'exode rural qui a spécifié la décennie d'après l'indépendance vu le manque de travail et la demande d'une vie meilleure...⁽²⁾

L'état a mis au point la politique des premiers programmes spéciaux de développement des wilayas, dans l'objectif de satisfaire la demande en logement et d'assurer l'équilibre territorial. Ce plan était axé autour d'un programme d'habitat rural de 100 millions de DA à exécuter dans les trois années par les offices HLM comme promoteurs immobiliers hérités de la période coloniale.

Ce premier plan de développement n'a pas vraiment réussi sa concrétisation de ses directives, malgré que l'état lui consacrait une importance vu le problème vécu à cette époque

1 HAMIDOU R, le logement un défi, ENAP, OPU, ENAL, 1989, p.152.

2 JEAN-PIERRE CAUDIN. IDEM. PAGE 78

La deuxième période (1970-1973):

Suite au plan précédent, un plan quadriennal a été lancé en 1970, celui-ci est en fait le premier de la série des plans nationaux, car le triennal 1967-1969 est destiné à préparer les conditions d'élaboration d'un véritable plan, en même temps que le code communal (1967) et le code de la wilaya (1969).

« Ce plan quadriennal a essayé d'atténuer la demande croissante de logement en se proposant de fournir en moyenne (21000) logements par an ruraux et urbains, soit (3,2) fois la cadence du plan triennal »³. « Soit 45000 logements urbains avec une masse totale de (1,200) millions de DA. En réalité ce programme n'a été exécuté que vers la fin 1978 avec, seulement (18,000) logement et à hauteur de (1,500) millions DA »

Enfin, pour mener à bien les actions sectorielles et les prescriptions des plans d'urbanisme, on initia une nouvelle procédure grâce à la mise en œuvre des plans communaux de développement et pour les grandes villes, des plans de modernisation urbaine, ces plans doivent permettre le passage de la simple nomenclature d'investissements isolés à un programme cohérent tenant compte des actions décidées aux niveaux central et régional.

La troisième période : (1974-1980)

Le plan d'urbanisme directeur constitue l'instrument de la planification physique mais son contenu, ses modes d'élaboration et d'application sont articulés de façon forte différente par rapport à son cadre législatif français d'origine

Le plan d'urbanisme directeur est élaboré pour 15 ans avenir mais les études prennent bien souvent de longues années et il est caduc des avant son approbation

C'est que par le biais du deuxième plan quadriennal que l'état exprime sa grande préoccupation en matière d'urbanisme, deux instruments urbanistiques, qui atraient être largement utilisés en Algérie, ont vu le jour : les zones d'habitation urbaine nouvelle (ZHUN) et les zones industrielles (ZI)

Les décisions concernant les approbations finales des études et les financements des opérations sont du ressort des services centraux des ministres de l'urbanisme et de l'habitat et du ministères de la planification.

Entre sa codification et son application en 1975 et son abrogation en 1981, (149) ZUHN avaient été étudiées et lancées à travers le pays « cette procédure n'a pas pu être assimilée à un instrument d'aménagement »¹. Était conçu comme un moyen de

concrétiser le modèle de développement urbain prévu par le plan d'urbanisme directeur (PUD).⁽¹⁾

Le PUD et son corollaire de programme général. Ils ont un caractère général et permanent (20 ans). Le PUD abordé l'espace en termes statistique mettant en relation la structure démographique (nombre de population), la structure économique (équilibre emploi- population, localisation et surfaces à réserver aux activités économiques), et la structure spatiale (zonage).

✓ **La quatrième période (1980-1984):**

La décennie 1980 a débuté avec un lancement phénoménal de programme de logement ,mais à partir de 1981, a cause de la chute des recette des hydrocarbures, l'état algérien, faute de moyen financiers ,se trouve incapable de faire face aux besoins de la population en matière de logement ,le nouveaux contexte politique est caractérisé par un désengagement total de l'état du secteur immobilier et une libération à la fois du marché foncier et de la promotion immobilier.

Ce désengagement ne peut-être total, mais une limitation du volume des programmes sociaux et le choix dans les attribution, dès lors, on cessa les grandes opérations d'habitat, sous prétexte qu'il fallait d'abord achever le reliquat des programmes non entamés on en cours.

✓ **La période de 1985-1989 :**

Le deuxième plan quinquennal 1985 marque un tournant dans la politique urbaine;

Dés 1986, on autorisa la promotion immobilière privée, et on se met à valoriser le secteur privé en le qualifiant de secteur national.

Cette période ce caractérise aussi par la liquidation de tout ce qui relevait du domaine public, et la densification ou l'animation des cités et quartiers, on offrant des parsies aux promoteurs.

1 SEMOUD B. changement politiques et économiques et croissance urbaine en Algérie. Essai de périodisation. Processus d'urbanisation en Afrique. Edition

✓ L'HAMARATTAN.1988.

l'aménagement et de l'urbanisme, celle-ci institua deux outils, le pan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU), et le plan d'occupation des sols (POS).