



Université d'Oran 2

Faculté des Sciences de la Terre et de l'Univers

Département de géographie et aménagement

MEMOIRE

Fin d'études pour l'obtention du diplôme de Master

Spécialité ville dynamique spatiale et la gestion

**Le foncier urbain et son usage à Oran,
cas d'étude Belgaid**

Présenter par l'étudiante :CHEDAD Farida

Mr ADDOUN Tayeb ,maitre de conférence B,président

Mme ROUAN SERIK Selma, maitre assistante A, encadreur

Mme CHEBLI Nora ,maitre.assistante A , examinatrice

2022-2021

Dédicace

Je dédie ce travail

A ma mère Farida pour son amour, ses encouragements et ses sacrifices,

Vous êtes à mes yeux le symbole de la bonté par excellence, la source de tendresse et
l'exemple du dévouement.

Vous n'avez pas cessé de m'encourager et de prier pour moi, Votre bénédiction et votre
prières

m'ont donné la force et la détermination pour toujours aller en avant , que dieu vous garde
pour moi insha Allah.

À ma grande famille

Mon père que dieu le protège et ma tante Halima et Khalida et Habiba et Zakaria RH

À ma mère Halima et mes sœurs d'amour Malika et Farah et mon bébé yanis que dieu les
garde et les protège

À mes amis Zakaria Rahal , Sadouki kheira Maria , Gribi Halima – Gribi Ichrak Boudjeltia
Amira .

Sommaire

• Introduction générale.....	3
• Problématique.....	4
• Objectifs de la recherche	5
• Méthodologie de la recherche.....	5
• Première étape : Recherche bibliographique :.....	5
• Deuxième étape : Récolte des données	6
• Troisième étape : L'étape du traitement des données et de la cartographie.....	6
• Quatrième étape : Analyse des données et Rédaction du mémoire :.....	6
• Difficultés rencontrées.....	7
• Chapitre 01 cadre conceptuel du foncier urbain	8
• Introduction.....	9
• Généralités sur le foncier :.....	9
○ Définition du foncier :	9
○ La différence entre le foncier et l'immobilier :	9
○ Définitions de base relatives au foncier	10
○ L'importance du foncier urbain :	14
○ Importance des ressources foncières en aménagement urbain :	14
○ Récupération du foncier :.....	16
• Conclusion	21
• Chapitre 02 : historique et la politique foncière.....	22
• Historique du foncier :.....	23
• 1.le système de publicité foncière en Algérie sous domination turque (ottoman).....	23
• 2. le système de publicité foncière en Algérie pendant la présence du colonialisme français 1830-1962_.....	27
• 3. Le système de publicité foncière en Algérie après l'indépendance:.....	30
• La politique foncier :.....	33
• L'impact des instruments d'urbanisme sur le foncier :.....	33
• Assainissement de l'assiette foncier.....	36
• La propriété privée sur les terrains cadastré :	37
• LE LIVRET FONCIER.....	37

- La propriété privée dans les terrains non cadastrés :.....37
- Mécanisme d'inspection des propriétés privées grâce à une enquête immobilière :...38
- Conclusion44
- Chapitre 3 : les états des lieux.....45
- Oran :.....46
- Bir el djir :47
- Belgaid53
- Présentation du périmètre d'étude :58

- Conclusion.....65
- Chapitre 4 : l'analyse spatial de notre périmètre d'étude.....64
- Habitat :66
 - programme Logement locatif aidé LPA.....72
 - Logements promotionnels libres (LPL) :.....73
 - Programme promotionnel76
- II/ les équipements :80
- II.1/ équipement en manière projeté :80
- II.2/ les équipement en manière réelle (sur terrain) :.....83
- III /Les équipements structuraux :94
- 1/ le pôle universitaire :95
- 2/ la cité universitaire 8000 lit :97
- 3/ la nouvelle cité universitaire :.....98
- 4/ le stade et le complexe olympique :.....99
- 5/ le village olympique (medéteranéens) :.....104
- Conclusion.....107
- Conclusion generale108
- Bibliographie110

Liste des Cartes

- Carte 01 : Les secteurs de la commune de Bir El Djiir.....49
- Carte 02 : Commune de Bir-El-Djir (2003) : état d'avancement des POSplanifiés par le PDAU en 1997.....53
- Carte03 : La situation géographique du périmètre d'étude.....58
- Carte04 : Le site du périmètre d'étude à Belgaid.....59
- Carte 05:Délimitation du périmètre d'étude.....65
- Carte 06 : type de programme d'habitat projetés dans le SUF4.....66
- Carte 07 :type d'habitat dans mon périmètre d'étude.....71
- Carte 08 : SITUATIONS DE PROGRAMME 5100 L.P.L BELGAI.....73
- Carte 09 : équipement en manière projeté.....80
- Carte 10 : Occupation des équipements.....83
- Carte11 : les équipements structuraux.....94
- Carte 12 : village olympique oran 2021.....105

Liste des figures

• Figure 01 : Friche urbaine polluées :.....	17
• Figure 02 : Friche industrielle (la papeterie DARBLEY CORBEIL).....	18
• Figure 03 : Friche militaire (le plateau des capucins).....	18
• Figures 04 : Friche portuaire (port de Rouen en Europe).....	19
• Figure 05 : Friche d’habitat se trouvant sur la route de Neuville au coin du chemin du bois du duc.....	19
• Figure 06 : représentant une friche agricole EN Lot et Garonne.....	20
• Figure07 : Résidence almasse.....	76
• Figure08 : Résidence l’Orée ciel.....	76
• Figure 09 : promotion ben Melissa.....	77
• Figure10 promotionlakrib.....	77
• Figure11: PromotionBouhadib.....	77
• Figure12 : résidenceLotus	78
• Figure13 : résidence Ben melissa2.....	78
• Figure14 : RésidenceSalsabil.....	78
• Figure15 : Résidence FOUATIH	79
• Figure16 : résidence ISLAM.....	79
• Figure17 : PrimaireAftenaliyachibelgaid.....	85
• Figure18 : PrimaireBeloudekhatir.....	85
• Figure19 : Primairebelgaid.....	86
• Figure20: CEMChetouane ben hlim.....	86
• Figure21 : CEM le martyr Namouhmohammed.....	87
• Figure22 : Lycée le martyr Belbachirahmed.....	87
• Figure23 : institut environnement hygiène sécurité.....	88
• Figure24 :la mairie de belgaid.....	88
• Figure25 : O.P.J.I de belgaid.....	89
• Figure26 : AGIRE.....	89
• Figure27 : ENACT.....	90
• Figure28 : SAE.....	90
• Figure29 : Centre commercial Melissa.....	91
• Figure30 : Commissariat	91
• Figure31: la protection civile	91
• Figure32 : Polycliniquebelgaid	92
• Figure33:polyclinique au cours de construction	92
• Figure34:Mobilis	92
• Figure35:Algérie télécom	92
• Figure36:Stade	93

- Figure37: complex sportif en cours de construction93
- Figure38:SONALGAZ.....93
- Figure39:SEOR93
- Figure40 : le pôle universitaire95
- Figure41 : la cité universitaire 8000 lit97
- Figure 42 : la nouvelle cité universitaire.....98
- Figure 43 : le stade olympique99
- Figure 44 : Le stade olympique.....100
- Figure45 : le complexe sportif101
- Figure46 : Le centre nautique 2400 places.....102
- Figure47 : Aménagement des aires extérieurs , VRD et parking103

Liste des Tableaux

- Table 01 : ci-dessous présente l'évolution de la population au cours de la période 1987 – 2008.....50
- Table02 : Evolution de la population :.....55
- Table 03 : Evolution de la population55
- Table 04 : Evolution du parc de logement57
- Table 05 : Les points de situations sur les plans d'occupation de sol (POS) de Bireldjir :.....60
- Table 06 : Etat de consommation des secteurs du PDAU de 1998 :.....60
- Table 07 : Tranche1 : 3000 logements.....67
- Table 08 : Tranche 2 :1300 logements.....68
- Table 09 : Programme /logement sociaux69
- Table 10 : Programme / habitat promotionnel70
- Table 11 : SITUATION PHYSIQUE ARRETEE AU 14.09.2021.....72
- Table12 :Désignation du bâtiment.....74
- Table 13 : Les locaux commerciaux75
- Table 14 : Les équipement en matière projeté.....81
- Table 15 :des équipements en manière projeté.....82
- Table 16 : des équipements d'une manière réelle.....84
- Table17 : le pôle universitaire96
- Table 18 : surface consommée par les résidences universitaires98
- Table19 : Tableur superficie par chapiteaux dans les zones village olympique ...106

Remerciement :

Tout d'abord, je remercie Dieu puissant qui m'a et qui m'as aidé à atteindre ce jour.

Je tiens à exprimer ma reconnaissance à tous ceux qui m'ont aidé dans la réalisation de ce mémoire.

Je voudrais en premier temps remercier Mme Serik rouan Selma mon encadreuse de mémoire, pour sa patience, sa disponibilité et ses j conseils qui ont alimenté ma réflexion.

Je remercie également mes enseignants pour la qualité de l'enseignement qu'ils nous ont prodigué au cours de ces cinq années passées à l'université de Oran2 Mohamed ben Ahmed

Je remercie madame Benhallou qui m'a accordé beaucoup de son temps et aidé pour trouver les informations.

Je remercie monsieur Faouzi DEP Qui m'a donné beaucoup de son temps et énergie et m'a aidé à finir ce projet...

Je remercie mes collègues et mes amis SadoukiMaria, SoundossAbou,IlhemMekki et FaycalLaoubi ,BabouziAboubakr , NakelHousseem ,Mekkifatima , BoudjeltiaAmira , GribiHalima et Ichrak qui m'ont aidé aussi et soutenu jusqu'à la fin et qui ont contribué d'une bonne humeur et leur sympathie.

Introduction générale :

Dans la classification des ressources en milieu urbain, on trouve en premier lieu l'homme ; selon Jean Bodin « il n'est de richesse que l'homme ». En second lieu le foncier qui représente la matière première rare, chère et non renouvelable, de l'aménagement du territoire, ce dernier constitue une action importante, un instrument de programmation, du développement dans le temps et participe à la structure de l'espace. Depuis toujours Les thématiques foncières ont constituées un revenu très important dans le domaine social, en général et particulièrement en géographie.

En zone urbaine comme en zone rurale le foncier est un élément de base du développement, c'est une ressource dont la rareté augmente de plus en plus et cela par rapport à la demande croissante des besoins en logement et en activités.

Le foncier représente un important sujet d'actualité en Algérie, ainsi il devient un vrai enjeu sur lequel repose le développement des villes et sa problématique se diffuse à l'œil nu, généralement dans les centres urbains.

Ces derniers sont de nos jours très peuplés et ils se penchent vers la saturation, en ce qui concerne l'occupation du sol. Heureusement du fait que le foncier existe sinon sans sa présence il n'y aura même pas un air de développement.

Lors de ces dernières décennies, l'Algérie a connu une urbanisation accélérée, c'est ce qui a induit à l'utilisation de plusieurs outils, instruments et moyens de mise en forme tel que la composition urbaine.

La composition urbaine permet la maîtrise et l'organisation de la ville ; elle est apparue afin d'éviter l'anarchie urbanistique et cela suivant les règles de cette composition.

En Algérie, la composition urbaine est passée par des mutations dues au phénomène de l'urbanisation ; la situation actuelle des villes nous permet de constater la présence d'une certaine homogénéité de cette composition urbaine.

L'organisation diversifiée des villes nous permet de prouver que la composition urbaine à laisser ses marques sur le territoire, c'est ce qui nous permet de dire que cette composition

urbaine a joué un rôle très important dans le développement des villes algériennes à travers ces différents outils de composition. ¹

Problématique :

Le foncier est l'élément de base du développement, sa rareté est proportionnelle à sa valeur surtout dans les milieux dynamiques d'un espace urbain où il est très convoité par la multitude des fonctions urbaines. Ainsi, la nécessité d'utiliser le foncier d'une manière optimale et dans une perspective de développement urbain devient obligatoire.

En effet, actuellement, il fait l'objet d'un débat car il est l'élément essentiel qui contribue aux différentes mutations possibles et aux dynamiques. La composition urbaine permet de gérer ces mutations et de régler l'exploitation et l'utilisation rationnelle du foncier, pour cela on a jugé intéressant de se pencher sur le foncier urbain car il a toujours été et reste un sujet d'actualité et sa problématique se pose avec acuité, surtout dans les centres urbains. Ces derniers sont de plus en plus peuplés et tendent vers la saturation en termes d'occupation du sol s'ils ne le sont pas déjà. Malheureusement sans l'existence du foncier, on ne peut pas prévoir un quelconque développement.

L'Algérie qui s'étale sur une superficie de 2.381.741 km² ; néanmoins la problématique du foncier est plus que jamais posée ; dû aux défaillances des différents plans d'aménagement, ce qui a mené à une mal gestion de son foncier ; ainsi d'un épuisement presque totale des réserves foncières et cela à cause de l'utilisation ou bien l'exploitation exagérée du foncier ainsi la plupart des villes algériennes sont devenues des chantiers à ciel ouvert et c'est ce qui fait dégradé l'image de leurs compositions urbaines et l'exploitation abusive du foncier et en particulier le foncier urbain.

La question du foncier urbain constitue, dans les nouveaux contextes de développement durable et de mondialisation, un enjeu majeur pour un développement socioéconomique durable des territoires et le motif de recherche de nouvelles approches foncières faute des résultats des politiques foncières antérieures adoptées jusqu'à nos jours.²

La commune de BIR ELDJIR , l'une des communes d'Oran qui se situe à la périphérie Est de l'agglomération Oranaise , occupe une superficie de 32.46 km², elle s'est caractérisée par une croissance démographique croissante car sa population a doublé a différentes période en

¹L'impact positif de la valorisation du foncier sur la composition urbain cas d'étude quartier AHMED Chicha de la commune Cheraga, mémoire fin d'étude université USTHB page1

²Même référence

raison de l'expansion de la ville d'Oran vers l'Est et ce qui a résulté de nouvelles agglomérations, dont l'agglomération de Belgaid qui est notre zone d'étude. Cette dernière abrite une assiette foncière très importante, dans cette optique, pour cela on a orienté notre travail vers l'analyse de manière détaillée de la zone d'étude et contribuer à la connaissance de la nature de l'exploitation et son usage foncière

Dans le cadre de cette réflexion, notre questionnement principal se pose comme suit :
Comment le foncier est utilisé spatialement et temporairement à Belgaid ?

D'où découlent les questions suivantes :

- C'est quoi le foncier et quelle est son histoire en Algérie ?
- Quelles sont les caractéristiques de l'agglomération de Belgaid ? et comment son assiette foncière a été consommée ?

Objectifs de la recherche :

- Faire une approche descriptive permettant de concevoir un diagnostic sur la commune d'une manière générale et sur le cas d'étude d'une manière particulière ce qui nous permet de mieux comprendre le contexte de l'étude.
- Faire un état des lieux sur les différentes consommations foncières dans la zone d'étude autrement dit ; les grands projets d'équipements, les projets d'habitat avec divers types de programmes...etc.

Méthodologie de la recherche :

La démarche mise en œuvre pour traiter notre sujet doit répondre à certaines règles méthodologiques afin d'atteindre l'objectif de notre recherche, le concept méthodologique comprend à la fois la méthode et la technique qui sont l'une des étapes importantes de la recherche scientifique.

Pour cela un enchaînement d'étapes a été suivi d'une manière non chronologique mais logique pour arriver au terme de ce travail de la façon suivante :

- **Première étape : Recherche bibliographique :** cette étape-là plus importante dans la réalisation de mon travail de recherche puisqu'elle nous a permis de définir le thème de notre travail (j'ai pu définir les principaux concepts de ma thématique), cela a nécessité la consultation de certains nombres de documents, mémoires, revus,

livres, sites internet ayant rapport avec le thème à étudier ou se rapprochant de ce dernier ainsi on a eu l'occasion de consulter différents rapports au niveau :

-Bibliothèque de la faculté des Sciences de la Terre et de l'Univers de l'université d'ORAN2.

-Bibliothèque de la faculté des Sciences et de la Terre U.S.T.H.B.

- Bibliothèque centrale de l'université U.S.T.H.B.

- Bibliothèque E.P.A.U (Ecole Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme d'El Harrach).

- Des articles et des documents sur le Net pour inspiration d'idées.

- **Deuxième étape : Récolte des données :** Dans cette étape, on a procédé à la collecte des différentes données statistiques et cartographiques déjà existantes concernant notre zone d'étude ainsi que toutes les informations essentielles à nos travaux d'analyse. La collecte des données s'est faite auprès des différents organismes suivants :
 - Direction d'Urbanisme, de la Constructions et de l'architecture (D.U.A.C).
 - Assemblée Populaire Communale de Belgaid (service technique de l'A.P.C).
 - Société de Gestion Immobilière d'Oran (O.P.G.I).
 - Agence Nationale du Cadastre (A.N.C).
 - Direction de Logement (D.E.L).
 - Centre d'étude et de réalisation en urbanisme (U.R.B.O.R).
 - Office National des Statistiques d'Oran (O.N.S).
- **Troisième étape : L'étape du traitement des données et de la cartographie :** cette étape consiste à trier les données et informations obtenues, et de les convertir sous forme de tableaux, de cartes et de fiches graphiques (en utilisant EXCEL pour manipuler des tableaux et les traduire après sous forme de graphes, aussi en a travaillé avec le programme Google Earth et Arc GIS pour traiter les cartes).
- **Quatrième étape : Analyse des données et Rédaction du mémoire :** classée comme dernière phase, l'étape de rédaction et d'édition pour que la recherche soit plus claire et précise. Afin de répondre aux questions posées autour desquelles s'articule notre problématique.

En effet, ces étapes clés, nous ont permis de répartir notre travail en quatre chapitres comme suit :

- Premier chapitre : il présente le cadre théorique et conceptuel de la recherche, de ce fait il consiste à définir les différents concepts et notions liés au sujet du foncier urbain.
- Deuxième chapitre : cadre théorique et réglementaire sur la composition urbaine en Algérie, nous traitons le concept de la composition urbaine dans son contexte théorique et son évolution en Algérie et aussi on va parler de la réglementation algérienne sur l'action foncière.
- Troisième chapitre : il aborde l'état des lieux de la zone d'étude, tout en démontrant ses principales caractéristiques.
- Quatrième chapitre : dans ce chapitre, on va traiter en détail toutes les utilisations ou l'occupation du sol du périmètre de la zone d'étude dans l'agglomérations de belgaid.

6-Difficultés rencontrées :

Durant cette période de recherche et de travail, plusieurs obstacles ont entravé mon chemin :

- Manque de données et de documentation graphique et difficulté à les obtenir.
- J'ai également fait face à la difficulté d'attendre certaines informations demandées qui semblent-elles être confidentielles et non accessibles au public.
- Manque d'information sur le périmètre d'études (historique, population ...etc.) et surtout les plans « plan cadastrale (les terrains non cadastrés) et le plan d'occupation du sol (dans le périmètre de ma zone d'étude il y a 2 POS, le POS SUF4 et le POSSUF5 pas encore fini).
- Les rendez-vous pour faire des interviews et des entretiens directes avec les organismes sont reportés à chaque fois par certaines directions.
- Difficulté d'accès à l'information et de réalisation d'une enquête de terrain du fait de l'éloignement du lieu de résidence de la zone d'étude de 200 km.
- Les résidences universitaires fermées en raison des Jeux Méditerranéens.
- Le travail est individuel, donc un double effort.

Chapitre01 :

Cadre conceptuel
du foncier urbain

Introduction :

En urbanisme le foncier désigne le sol, le terrain non bâti, le capital de base de toutes propriétés. Les pratiques d'urbanisation se basent toujours sur l'opportunité que ce soit le logement ou les activités, au lieu de l'utilisation rationnelle du foncier ce qui provoque une diminution rapide du capital foncier, alors que ce dernier représente la matière première non renouvelable pour toute construction c'est pourquoi une utilisation réfléchie programmée et réglementée est nécessaire tout comme la récupération des espaces abandonnées (friches urbaines).³

Le foncier n'est vraiment pas un facteur négligeable contrairement à ce que laisse raisonner le poids fiscal et comptable du foncier. Il correspond à une ressource pour le territoire, non pas un facteur de production entendu. Le foncier dispose d'un impact, du fait qu'il constitue beaucoup plus qu'une ressource non renouvelable ou qu'un facteur de production. Le foncier résulte d'une construction par les acteurs – collectivités, opérateurs publics et privés, entreprises, investisseurs...etc., il est le support du processus d'urbanisation.⁴

1. Généralités sur le foncier :

1.1. Définition du foncier :

Le terme foncier détient plusieurs définitions, selon « Log neuf », le foncier est tout ce qui se rapporte aux propriétés bâties ou non bâties : appartenance, exploitation, revenu et imposition. Le terme s'est employé pour désigner les terrains constructibles, base de toute opération de promotions immobilières. Ou aussi le dictionnaire « Larousse » le définit comme étant : relatif à un fond de terre, à son exploitation, à son imposition et à sa propriété.

1.2. La différence entre le foncier et l'immobilier :

La notion du bien foncier, très voisine de la notion du bien immobilier, ne doit pas cependant être confondue avec elle.

Dans le langage de la promotion immobilière, le foncier désigne généralement le terrain qui sert de support à une construction immobilière qu'on peut appeler

³Foncier sur la composition urbain cas d'étude quartier AHMED Chicha de la commune Cheraga, mémoire fin d'étude université USTHB page 8)

⁴L'impact positif de la valorisation du foncier sur la composition urbain cas d'étude quartier AHMED Chicha de la commune Cheraga, mémoire fin d'étude université USTHB page 9

autrement « une assiette ». Il reste que l'adjectif « foncier » dans l'usage courant, désigne « un bien relatif à la propriété non-bâtie mais aussi à la propriété bâtie ».⁵

Tandis que l'immobilier : désigne un bien immobilier qui est par définition immobile (maisons, appartements, terrains, immeubles, bâtiments à usage artisanal, commercial...etc.)⁶

1.3. Définitions de base relatives au foncier :

Unité foncière :

En droit de l'urbanisme, l'unité foncière est un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Selon l'arrêt du Conseil d'État du 27 juin 2005, une unité foncière est :

« Un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».

La notion d'unité foncière se définit par référence à la personne ou à l'indivision qui en est propriétaire. Il peut s'agir tant d'une personne physique que d'une personne morale de droit privé ou de droit public.

L'unité foncière dans le droit de l'urbanisme ne tient pas compte des divisions cadastrales.

Lotissement :

Selon l'Article L 442-1 du Code de l'urbanisme :

« Un lotissement constitue la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».

Un lotissement est une division foncière qui répond aux critères suivants :

- Division d'une ou plusieurs unités foncières (critère spatial) ;
- Division en propriété ou en jouissance (critère juridique) ;
- Division pour détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (critère intentionnel).

⁵BELHANECH Sihem-Inès, (2013), « la valorisation du foncier à travers un grand projet : cas de la commune de Mohammedia (parties des pins maritimes) ». Mémoire de master. USTHB.page.05.)

⁶<https://www.mataf.net/fr/edu/glossaire/bien-immobilier>

À noter : il est possible de déposer une demande de lotissement sur des unités foncières appartenant à des propriétaires différents, dès lors qu'elles sont contiguës. Si vous souhaitez procéder à la division d'une unité foncière, prenez rendez-vous avec votre notaire. ⁷

Propriétaire : une personne qui possède :

- 1- Quelque chose en propriété.
- 2- D'une entreprise.
- 3- En propriété des biens immeuble.
- 4- Le contribuable de la taxe foncière.

Dans le domaine du droit, ce mot peut faire référence à un propriétaire foncier ; la propriété foncière, souvent confondue avec la propriété terrienne, est un type de propriété qui concerne les biens immobiliers .

La propriété foncière :

Une propriété foncière est un bien ayant un rapport avec un fonds de terre. Autrement dit, c'est un actif de nature foncière ou lié à l'immobilier et appartenant à un propriétaire.

Voici des exemples de propriété foncière :

- Une maison de campagne ;
- Une villa ;
- Un chalet ;
- Un terrain à bâtir ;
- Un terrain agricole.

La conservation des hypothèques, appelée service de publicité foncière, représente le lieu des enregistrements des actes ou titres de propriété ; la gestion est conférée à l'administration fiscale et le notaire est l'intermédiaire professionnel disposant du pouvoir d'édition et d'inscription des actes.

Un impôt foncier est payable pour chaque propriété foncière au profit de l'administration fiscale.

Le contribuable de la taxe foncière est appelé propriétaire.

⁷<https://achat-immobilier.ooreka.fr>

Par ailleurs, le service d'urbanisme ou du cadastre des mairies dispose d'un fichier indiquant les caractéristiques principales des lots de propriété sur la zone géographique administrée dont les informations sont comme suit : identité des propriétaires ; superficies ou surfaces ; délimitations précises ; emplacement...etc.⁸

Le cadastre :

Un organisme étatique qui est établie une base de données qui dresse l'état de la propriété foncière d'un territoire à l'échelle communale. Il donne des informations sur les limites d'une parcelle, sa situation par rapport aux terrains voisins, le nombre et la taille des bâtiments qu'elle contient.

Le cadastre est un ensemble de documents cartographiques et littéraires qui recensent toutes les propriétés foncières bâties et non bâties de chaque commune. On y trouve également la valeur de chacune de ces propriétés (genre un barème de la valeur du M2). Elle sert de base de calcul pour les impôts fonciers (impôts locaux et taxe foncière,)⁹

Le plan cadastral :

Le plan cadastral est un ensemble de plans représentant le découpage parcellaire d'une commune ainsi que d'autres éléments graphiques (voies, cours d'eau, lacs, etc.). Chaque plan correspond à une échelle comprise entre 1/500e et 1/5000e, en fonction de son ancienneté et de la zone représentée (urbaine ou rurale).

D'abord, le plan cadastral se divise en communes. Ensuite, chaque commune se compose de sections subdivisées à leur tour en lieux-dits. Chaque section comporte une ou plusieurs feuilles représentant une ou plusieurs parcelles d'une même commune. Un tableau d'assemblage permet d'avoir une vue d'ensemble du territoire communal.¹⁰

Le promoteur :

Parmi les acteurs du secteur immobilier, on peut supposer que le promoteur est un professionnel encore peu connu. Du moins, il ne l'est pas autant que l'agent immobilier dont les principales missions sont mercantiles et non-assimilables à celles du promoteur. Le promoteur est une personne physique ou morale qui a à charge le pilotage d'un projet de construction immobilière. En tant que personne morale, il peut s'agir d'individus ayant la qualité de promoteur immobilier associés dans le cadre d'une entreprise.

⁸<https://www.rachatducredit.com/>

⁹<https://www.cityandyou.com/>

¹⁰<https://www.cityandyou.com/>

Plus concrètement, c'est un acteur clé qui intervient dans presque toutes les étapes de réalisation d'un marché immobilier, de la construction de logements jusqu'à leur mise en vente. Il s'occupe de la prise en charge de l'ensemble des opérations juridiques, administratives, financières et techniques nécessaires à la réalisation de projets immobiliers publics ou privés. Il en prend l'initiative et les mène jusqu'au terme.¹¹

La personne physique :

« Une personne physique est un être humain vivant, sans distinction d'origine, de race, et de religion ».

Chaque être humain qui naît se trouve doté de la personnalité juridique, c'est-à-dire qu'il est apte à être sujet de droits et d'obligations. Sa personnalité juridique cesse à la mort.

Des attributs fondamentaux s'attachent à la personne physique. Elle possède un patrimoine et se voit reconnaître des droits, publics ou privés, liés à la reconnaissance de sa personnalité afin que soient respectées son intégrité physique et son intégrité morale.

Les plus importants sont les droits de l'homme, qu'il convient de compléter par les droits de la personnalité, tel le droit à l'image, à la vie privée.¹²

La personne morale :

Une personne morale est un groupement d'individus réunis dans un intérêt commun à laquelle la loi confère une existence et une personnalité juridique autonomes. La personne morale est également titulaire de droits et obligations, à l'instar de la personne physique, ou des personnes physiques et morales qui la composent.

On distingue deux sortes de personnes morales : les personnes morales de droit public et les personnes morales de droit privé.

Les personnes morales de droit public regroupent les collectivités publiques (l'Etat, les régions, les départements, les communes), les établissements publics (universités, hôpitaux...).

Les personnes morales de droit privé sont créées par la volonté de certains individus. Cela peut être une société, une association, un syndicat...

¹¹<https://www.adetef.fr/promoteur-immobilier-definition.html>

¹²<https://valoxy.org/>

Comme les personnes physiques, les personnes morales peuvent posséder un patrimoine, se défendre en justice, etc. La possibilité de jouir des attributs de la personnalité morale dépendent de la constitution régulière du groupement. ¹³

1.4.L'importance du foncier urbain :

Le foncier constitue l'élément indispensable aux développements et à la structuration des espaces, aux cohésions sociales, à la relance économique et sociale. Présentant un important facteur de production économique et aussi une véritable matière première, il détient une position capitale dans le cercle de la croissance et du développement parce qu'il symbolise leur socle. Incarnant une source économique, le foncier cède aux règles économiques, en conséquent s'il est mal ficelé et mal dirigé, il peut être un frein redoutable, lourd de conséquences... (Sa valeur peut augmenter ou bien diminuer).

Ce dernier reste l'élément déterminant dans la réussite de toutes stratégies et développement de l'habitat. Sa spécificité et ses enjeux, nécessitent une remise en ordre profonde de sa gestion, de son utilisation et de son organisation.

Vu que le foncier est une ressource non renouvelable ce qui veut dire que la quantité déjà existante n'est pas sujette à une augmentation, bien au contraire, elle diminue avec le temps ou au mieux et rarement, elle reste stable en parallèle, le développement et la croissance démographique sont toujours là et augmentent avec le temps contrairement au foncier disponible. En suivant une logique mathématique, nous constaterons que la rareté du foncier est incontournable .4(BETTACHE Khadidja et BOUHAIL Med Billel, (2015), (la revalorisation du foncier urbain à travers la proposition d'un projet d'aménagement : Cas de la zone côtière de la commune de Bologhine-ex. Saint Eugène). Mémoire de master. USTHB. Page 05.)

Par conséquent, pour faire face à cette gêne, les pouvoirs des villes, se sont dirigés vers des stratégies urbaines nouvelles tels que : l'attractivité urbaine, la préservation de l'environnement et le renouvellement urbain, ces derniers sont notés dans le développement durable.

¹³<https://valoxy.org/>

1.5.-Importance des ressources foncières en aménagement urbain :

Le foncier représente l'ensemble des éléments se rapportant aux propriétés non bâties (terrains nus) ou aux propriétés bâties (immeuble, maison, ferme, usine, local professionnel ou commercial...etc.)¹¹. (11-Qu'est-ce que le foncier ? Encyclopédie financière, 1 minute de lecture, Nizar FASSI, 2018)

Le foncier est une matière première, c'est le support de toutes activités humaines.

- Pour le juriste : le foncier se mesure en propriété, statut du sol, règlements, contrainte et servitude.
- Pour l'écologue : le foncier c'est le sol, écosystème complexe, support de vie, participant au maintien des équilibres naturels.
- Pour l'économiste : le foncier s'analyse en valeur, en rendement (locatif, agricole), c'est une assiette fiscale, un objet d'équilibre financier pour que sa valorisation soit rendue possible.
- Pour l'urbaniste : le foncier s'aborde en termes d'occupation du sol et de projet de vie. il est le support d'un usage, caractérisé par un relief, un bâti, une forme, une densité¹². (12-PDF « Ces villes qui agissent sur le foncier pour maîtriser leur développement ».)

Le foncier est un bien immobilier et il est constitué de fond de terre, qu'il soit naturel ou artificiel, il a une valeur vénale conséquente, une consistance, une vocation et une configuration géométrique et spatiale.

Il est désigné par une référence cadastrale, des limites, une surface, une situation, une origine de propriété, le tout transcrit sur un titre de propriété authentique (enregistré et publié) par conséquent il peut faire l'objet de la rente et de la spéculation¹³. (13-<https://www.dissertationsenligne.com/Philosophie/Cours-Foncier/17420.html>.)

Il appartient à l'individu ou la personne morale qui détient le titre de propriété. Ce dernier se nomme le propriétaire¹¹. (11-Qu'est-ce que le foncier ? Encyclopédie financière, 1 minute de lecture, Nizar FASSI, 2018.)

De ce fait, le sol constitue, sans conteste, l'assise primaire, basique, du développement urbain des territoires, il se trouve au centre des préoccupations des

acteurs en matière d'aménagement et de gestion urbaine¹⁴. (14-CEVECO « Au bâti se greffent des cultures, des modes de comportement et des valeurs sociologiques ».)

C'est à la fois un outil de développement en situation favorable, mais il peut devenir une entrave, et par la provocation d'énormes impacts négatives sur le cadre bâti, l'espace et l'environnement urbain.

Toutes politiques d'aménagement urbain auront besoins de prendre en compte la composante foncière.

La question de la mobilisation du foncier urbain détermine largement les politiques urbaines et leurs efficacités à maîtriser la production du sol urbanisable, à organiser la formation et la transformation de l'espace bâti dans le cadre d'une gestion économique du sol.

Vue que le foncier est une ressource non renouvelable et sa rareté est incontournable, les politiques des villes se tournent actuellement vers de nouvelles stratégies urbaines, inscrite dans le développement durable¹⁵. (15-R. BENTALBI, N. ZITOUFI, La valorisation du foncier dans un projet de renouvellement urbain « cas du quartier Belouizdad »)

1.6.Récupération du foncier :

1.6.1. Définition :

La récupération du foncier se définit par l'ensemble des actions d'achat de terrains ou d'immobilier par les institutions locales afin d'effectuer l'aménagement, la valorisation ainsi que l'amélioration de l'occupation du sol et tous cela pour l'intérêt général. Ces actions ne sont utilisées que par l'emploi de différents instruments et outils juridiques.

1.6.2 Types de foncier concernés par la récupération :

Il existe différents types d'assiettes foncières qui peuvent être récupérées, et qui sont comme suit :

- **Les friches urbaines :** Une friche désigne tout terrain (ou bâtiment) ayant été utilisé ou développé précédemment mais qui n'est plus occupé à l'heure actuelle. Certains peuvent néanmoins être partiellement utilisées ou occupées. Ils font souvent l'objet de requalification urbaine, avec des aides d'état et des

collectivités. Dans quelques cas particuliers, ce sont des villes entières qui ont été abandonnées, on les désigne parfois sous le nom de ville fantôme.

Figure 01 :Friche urbaine polluées :



Source : Reconversion de friches urbaines polluées : 18 sites sélectionnés, sophie fabrégat(26/03/2009)

La friche représente un état transitoire dans le processus de renouvellement urbain, la reconversion de cet espace peut être plus ou moins compliquée, ce qui peut entraîner un état d'abandon prolongé. La plupart nécessitent une intervention pour les rendre disponibles à un nouvel usage. Il existe une grande diversité de friches, c'est pourquoi différents critères d'identification et de classification ont été créés : la dimension (surface couverte par le terrain en friche), le temps de vacances (correspondant à la durée de non occupation) et la nature du terrain (dernière activité officielle ayant été exercée sur le site. Plusieurs catégories de friches ont ainsi été créées :

- **Les friches industrielles** : Ce sont des zones industrielles dans lesquelles les activités industrielles ont été démantelées, le terrain ayant été totalement débarrassé où éventuellement conservant des vestiges d'installation. Elles représentent un patrimoine varié (Culturel, historique, foncier, et parfois en infrastructures réutilisables). Les friches industrielles posent souvent des problèmes de dépollution pour pouvoir les reconvertir à d'autres fins (agriculture, logement, loisirs...). Il est à signaler que la ville d'Oran dispose de ce type de friches qui se situe au sein du tissu urbain vu que avant le

périmètre urbain ne s'étendait pas jusqu'à ces anciennes zones industrielles tels Saint Hubert et n'ont même pas été régénéré.

Figure 02 : Friche industrielle (la papeterie DARBLEY CORBEIL)



Source : www.urban-exploration.com/index.php?ln=FR&m=0&page=4&r=INDUSTRIELLE

- **Les friches militaires** : Elles peuvent représenter de très grands espaces et sont souvent placés au cœur d'agglomération.⁵ (ObsFoncier02_friches.pdf)
Le devenir de ces friches repose sur des programmes de récupérations aidés par les autorités publiques. La friche militaire peut cependant offrir de réelles opportunités pour le territoire⁶. (<https://journals.openedition.org/cdg/1443>)
Ces friches résultent de la période des occupations coloniales tels les anciennes casernes espagnoles et françaises

Figure 03 : Friche militaire (le plateau des capucins)



Source : <http://www.servirlepublic.fr/dossier/friches-militaires-une-opportunit-e-pour-les-collectivites/>

- **Les friches portuaires** : Ce sont des friches qui regroupent les quais, les chantiers navals ou les hangars des villes portuaires de l'après-guerre, souvent caractérisées par une organisation sectorielle séparant les espaces urbains et portuaires.

Figures 04 : Friche portuaire (port de Rouen en Europe)



Source : hits-geo.ac-rouen.fr/dkn/PUR/site/PUR_fiche_15.html

- **Les friches administratives et d'équipements publics** : Regroupent un ensemble diversifié comprenant des bâtiments non utilisés par l'Etat ou les collectivités, exemples : écoles, stades sportif, hôpitaux...etc.
- **Les friches d'habitat et commerciales** : C'est des friches qui peuvent s'étendre sur des quartiers entiers

Figure 05 : Friche d'habitat se trouvant sur la route de Neuville au coin du chemin du bois du duc(Suisse en Europe)



Source : alarecherchedupasse-halluin.net

- **Les friches agricoles** : ce sont des terrains délaissés par les agriculteurs.
(<https://www.schoolmouv.fr/definitions/friches-agricoles>)

Figure 06 : représentant une friche agricole EN Lot et Garonne



Source : lotegaronne.confederationpaysanne.fr

- **Les friches de stockage** : Ce sont des débris des grands hangars, qu'on trouve généralement au niveau de la périphérie de la ville.
- **Les friches liées à une activité de transport** : tel que les friches ferroviaires abandonnées.

1.7 Démarches de récupération du foncier : Ce sont les collectivités locales qui effectuent la récupération du foncier, on peut à partir de la nature juridique déduire qu'elles sont les différentes procédures et outils à utiliser pour effectuer la récupération de chacune des assiettes foncières. Il y a deux (02) type d'assiettes :

- Des assiettes qui peuvent être une propriété privée.
- Des assiettes qui peuvent être une propriété de l'état.

En ce qui concerne La récupération et l'exploitation des assiettes foncières appartenant au privé par les autorités, dans le but de réaliser un grand projet structurant et d'une utilité publique, l'Etat peut utiliser des modes de conquête de ce bien en usant :

- **L'expropriation pour cause d'utilité publique** : Le droit d'expropriation est un élément clé de la politique foncière qui oblige un propriétaire à abandonner son bien (foncier ou immobilier) à l'Etat à des fins d'intérêt général en contrepartie d'une indemnisation qui couvre la valeur du bien lui-même et le préjudice subi.

Vu la brutalité de cette opération ainsi que la complexité, le cout et la longueur de la procédure, l'expropriation est la plupart du temps une solution de dernier recours,

l'Etat doit user de ce mode d'acquisition uniquement lors d'épuisement de tout autre moyen d'acquisition.

Il faut savoir que, l'Etat est le seul à détenir le droit de pouvoir lancer une opération d'expropriation (même si le projet est par la suite confié à un aménageur privé).¹⁴

- **Processus d'acquisition à l'amiable** : Ce mode d'acquisition consiste à un consensus entre deux parties sur l'objet de la transaction à un prix librement débattu. Les acteurs concernés par cette transaction peuvent être : des particuliers, personnes physiques ou morales, collectivités locales, organismes, associations. La limite d'acquisition se limite aux limites juridiques concernant le droit d'acquisition.¹⁵

Conclusion :

Le terme foncier détient plusieurs définitions, et toutes ses définitions sont proches d'un sens malgré les différentes formulations, Le terme s'est employé pour désigner les terrains constructibles, base de toute opération de promotions immobilières et dans ce sens il y a une différence entre le foncier et l'immobilier,

dans l'usage courant, le foncier désigne « un bien relatif à la propriété non-bâtie mais aussi à la propriété bâtie », Tandis que l'immobilier : désigne un bien immobilier qui est par définition immobile (maison, appartement ...ect), n'ya pas seulement le mot immobilier qui relie a le foncier par contre il ya un champs des termes de base du foncier tel que : unité foncière la propriété foncière le plan cadastrale lotissement le cadastre livret foncier les personnes physiques et morales ... etc, qu'il doivent être compris et non confondus.

le foncier a une grande importance, il Présentant un important facteur de production économique et aussi une véritable matière première, il reste l'élément déterminant dans la réussite de toutes stratégies et développement de l'habitat, il est le support de toutes activités humaines (les juristes, l'écologistes, l'économiste, l'urbaniste

le foncier a une valeur vénale conséquente, une consistance, une vocation et une configuration géométrique et spatiale.

Le foncier est un ressource précieuse qu'on peut la récupérer a travers toutes les des actions d'achat de terrains ou d'immobilier par les institutions locales afin d'effectuer l'aménagement, la valorisation ainsi que l'amélioration de l'occupation du sol et tous cela pour l'intérêt général. Ces actions ne sont utilisées que par l'emploi de différents instruments et outils juridiques, et il existe différentes types de foncier concernés par la récupération :

Les friches urbaines, les friches industrielles, les friches portuaires, Les friches administratives et d'équipements publics, les friches d'habitat et commerciales, les friches agricoles, Les friches liées à une activité de transport, les friches de stockage, cette récupération passe par des démarches on usant L'expropriation pour cause d'utilité publique et Processus d'acquisition à l'amiable.

¹⁴M. Amoura et Malik, Mars (2012), « Essais de réflexion sur : Les enjeux du foncier en Algérie », sous la direction de Mr. Ali HADJIEDJ. Mémoire de master. VUDD. EPAU. Page 22

¹⁵S.Labdoun et Y.E. Tebib, (2012), « Récupération du foncier urbain », Travail de 1ère année de magistère. VUDD. EPAU. Page 10.

Chapitre 02

Le cadre historique et
reglementaire du
foncier en algérie

I. Historique du foncier :

1. le système de publicité foncière en Algérie sous domination turque (ottoman)

C'est étendu de 1518 à 1830, durant cette période les dispositions de la loi islamique ont été appliquées dans les transactions immobilières.

En effet, la situation immobilière qui prévalait pendant le califat ottoman, se caractérisait par l'application des lois de charia islamique dans le domaine des transactions immobilières, sachant que ces dernières ne nécessitent pas un régime spécifique et cela due au nombre faible de transactions durant cette période d'une part et d'autre part la plupart des terres appartenaient au tribus et étaient affectées à un usage public tel que le pâturage. En effet, c'est un modèle de propriété collective qui a prévalu sous la forme d'une commune paysanne ancienne, dans laquelle à chaque saison agricole la tribus divisait les terres selon le bénéfice et la bonne exploitation des terres, et non selon un mode de propriété fondé sur certains avis jurisprudentiels qui nient la propriété individuelle, et ces traditions et coutumes sont restées appliquées dans certaines régions et sont encore appliquées aujourd'hui par certains trônes et tribus qui n'acceptent pas l'idée d'une propriété étatique des terres du trônes en particulier les steppes ou génèrent des conflits autour de ces terres.

Mais plus le temps passe plus la valeur des terres augmente et joue un rôle important dans la création de la richesse que ce soit pour l'état ou le particulier, il fallait trouvé un système judicieux pour organiser et répartir l'immobilier en imposant des restrictions sévères sur les transactions juridiques qui y répondent et c'est ce que L'Empire Romain a appliqué, puisqu'il a soumis les différentes transactions immobilière à une documentation par des actes écrits appelés aussi arguments en présence de deux (02) témoins qui ont conservé cet acte ou argument du propriétaire du droit si nécessaire, enregistrement de la terre dans les registres qui seront authentifié par un cachet officiel du sultan afin de lui donner une preuve absolue.

Les ottomans ont devisé les terres comme suit : des terres du *Beyliks*, *terres du trône*, *terres Al-Mwaat* (mortes), *terres du Makhzen*, *terres de waqf ou Habous* :

- 1.1. terres du trône** : est l'un des types de biens immobiliers en Algérie depuis le *XI^e siècle*, ces terres se trouvent dans les zones semi-désertiques, ou elles sont exploitées collectivement et conjointement depuis l'antiquité par les tribus et les

grandes familles formant le trône tel que chaque trône possède une vaste superficie de terre qui est utilisée collectivement et conjointement d'une manière ordonnée ,ou une partie de celle-ci est affectée au pâturage et l'autre partie est pour le labour ,et le cheikh de la tribu veille à exploiter ces terres par tous les membres du clan .

L'Empire ottoman a traité ce type de terres de manière conservatrice afin de ne pas dépouiller ces clans de terres, mais sans possibilité d'en disposer en raison de sa grande importance pour la tribu car elle se consacre à répondre à ses besoins et chaque tribu est libre utiliser ces terres selon le besoin et la nécessité du groupe dans les limites de ne pas priver les autres de leur bénéfice)

Sachant que la région de la Grande Kabylie n'était pas soumise aux dispositions de la loi islamique après les conquêtes islamiques, ni aux lois ottomanes, ni même aux lois françaises en raison des coutumes auxquels cette région est soumise, les terres étant classées en :

- Terres du roi : à la disposition de leurs propriétaires, au début de la liberté, et ce sont des terres destinées à l'exploitation collective afin de répondre aux besoins collectifs et individuels communs des villageois .
- Terre de la commune, qui est le berger, est un royaume de la part du village, comme les marchés et les terres de sensibilisation .
- Terres du Shaml, se sont des terres affectées aux services publics, provenant d'héritages mais qui n'ont pas de propriétaire, ou bien ils représentent des dons.

1.2. Terres du beylik (l'État) : ce sont les propriétés sous l'autorité du bey, acquise par les Turcs à travers confiscation, achat et saisie à l'absence d'héritiers, ou bien les terres des habitants qui ont refusé de payer les d'impôts imposés, ceux qui ont refusés les ordres du souverain et de la religion, et aussi les alliées avec les espagnols résidant sur les côtes .

Ces terres se caractérisent par leur forte fertilité, la proximité des zones urbaines et la disponibilité des transports là où elles se trouvaient. Répartis dans les catégories suivantes:

- 1.2.1. Terres que l'on appelait « Dar al-Sultan », situées dans la ville d'Alger et les terres adjacentes.
- 1.2.2. «Beylik de l'Est » Ce sont des terres situées près de la ville de Constantine.
- 1.2.3. «Baylik de l'Ouest » qui sont les terres entourant la capitale de l'Ouest à l'époque, qui est la ville de Mascara.
- 1.2.4. «Beylik Al-Tetri », qui étaient des terres situées dans la ville de Médéa.

Ces terres étaient exploitées par l'État en louant des ouvriers ou les soi-disant «Khumsah», ou dans certains cas, en harnachant les tribus pour les planter et les ensemercer dans des campagnes qui s'appelaient « Twiza ».

Mais dans le cas où ces terres ne pouvaient être exploitées, elles étaient accordées aux influents et à ceux qui avaient un statut social élevée .C'est le cas des officiers, des cheikhs zaouïas et des grandes tribus qui traitent avec les Beyaliks et dans les terres dites terres « d'al-Azal », ou « al-Hakura »

1.3. Terres du Makhzen :c'est les terres concédées par l'Empire ottoman au profit des Arabes qui ont été recrutés dans les rangs de l'armée ottomane, afin de les récompenser de leur loyauté, cette armée était donc divisée en unités appelées Makhzen, l'autorité ottomane a utilisé cette méthode en raison du faible dispositif des forces militaires ottomanes à l'époque, afin de pouvoir étendre son contrôle sur toutes les régions, où l'autorité ottomane avait saisi ces terres aux tribus.

La superficie des terres concédées dépendait des soldats qui prouvaient leur loyauté envers l'État ottoman. Cet usufruit accordé au bénéficiaire l'autorisait, lui et les membres de sa famille, à utiliser la terre personnellement et directement sans la louer, la vendre ou y renoncer. Au décès du bénéficiaire, le droit d'usufruit n'est dévolu à ses héritiers mâles qu'à la condition d'être loyales envers l'Empire ottoman.

1.4. Terres de Al-Mwaat (morts): c'est des terres hors du pays et dont le propriétaire est inconnu, et elles ne sont pas exploitées dans le domaine agricole ou de pâturage, ils ne sont utilisés par personne, et n'appartiennent à personne , ils étaient en la possession de l'État.

Les terres des morts ne se transforment en propriété privée ou communale que si elles sont exploitées, et la renaissance de ces terres se fait en les plantant, labourer et en y conduisant l'eau, où cette possession est convertie en concession par le souverain.

1.5. les terres du roi :c'est les terres réparties dans les grandes villes et leurs périphéries et dans les zones montagneuses, en particulier la région de la Kabylie, Oran Mostaganem, et certaines régions de Tlemcen, Constantine et les Aurès.ainsi que des zones d'Oasis dans le désert et certaines zones de plaines étaient également appelées terres spéciales.

Où ces terres ont été exploitées selon les règles de la charia et des coutumes islamiques, où Le système du roi est considéré comme le système d'origine en Algérie avant la présence ottomane, contrairement au système du trône qui a été imposé, les propriétaires de ces terres avaient un pouvoir d'en disposer par don ou vente, d'exploitation ou selon des contrats conformément aux dispositions de la charia islamique .

Le système du roi est considéré comme le système d'origine en Algérie avant la présence ottomane, contrairement au système du trône qui a été imposé par les ottomans.

1.6. Terres Habous (dotation): La loi islamique a été unique dans la définition de ce type de terre de sorte qu'il est interdit à toute personne d'en être propriétaire, que ce soit par le biais de pèlerins ou de saisie d'un objet afin d'en faire bénéficier les autres. Ces terres sont classées en fonction de leur utilisation et de leur utilisation à l'époque ottomane en :

1.6.1. Habous caritatif, ce qu'on appelle actuellement une dotation publique, ces biens immobiliers peuvent être : mosquée ou zaouïa selon le système dominant en Algérie, qui nécessite que cette dotation réalise un bien public où les fruits de l'immobilier doté sont destinés à l'intérêt public.

1.6.2. Habous civil, ce qu'on appelle actuellement une dotation privée, où le bien reste en la possession du détenteur et de sa famille, sachant qu'il n'a droit qu'à en bénéficier, conformément à l'école hanafite suivies par des adeptes dans les pays du Maghreb avec l'arrivée massive des Turcs affiliés à cette secte.

Ce type d'emprisonnement a été observé durant la période du califat ottoman en Algérie au sein de la famille afin de priver les femmes de l'héritage et préserver la propriété.

Durant la période du califat ottoman, la propriété immobilière s'est caractérisée par la stabilité et l'organisation dues à l'application des dispositions de la charia islamique, et que le processus d'arpentage était connu à l'époque ottomane sous le règne du sultan « Suleiman Al Qanouni » qui a nommé un comité d'arpentage en 1602 après JC. Une fois que le comité a terminé ses travaux, les propriétaires immobiliers ont remis leurs documents prouvant qu'ils en sont propriétaires.

Ce qu'on peut conclure également, c'est qu'il n'y avait pas le système de publicité foncière en Algérie sous domination turque (ottoman), malgré l'organisation qui était connue de la propriété foncière à cette époque, d'autant plus que les Ottomans n'ont

pas beaucoup changé dans les transactions immobilières car l'Algérie avant cette époque appliquait les dispositions de la charia islamique et les coutumes des tribus afin de faire des transactions...etc.

2. Le système de publicité foncière en Algérie pendant la présence du colonialisme français 1830-1962 :

Il était difficile pour les colonialistes français au début de soumettre les terres algériennes aux règles du droit français en raison de la situation immobilière laissée par les Ottomans qui appliquaient les dispositions de la charia islamique et des règles coutumières, où la propriété foncière se caractérisait par un caractère collectif, ce qui constituait un obstacle à l'administration française pour étendre son contrôle sur les terres des Algériens. Mais bientôt ces derniers ont eu recours à la promulgation de lois par lesquelles fournir des terres aux centaines, y compris

2.1. le premier décret daté du 08 septembre 1830 :

C'est la première loi émise par le colonisateur français, qui dénonce le droit des autorités françaises de saisir les biens des employés de l'ancienne administration turque dans les notables du Karaghila et de la Hatra, ainsi que l'annexion des terres du Beylik au domaine public.

2.2. l'ordonnance du 10/01/1844 :

Le colonisateur français tenta par cette loi de soulever l'objection aux fonds des Habous et la soumission des litiges s'y rapportant aux tribunaux français et la loi rendue le 02/05/1846, qui stipulait que les terres sans actes ou contrats écrits seraient la propriété de l'État français.

Ces deux arrêtés avaient pour but d'acquérir les terrains des prisons et les terrains des citoyens qui n'avaient pas de contrats de propriété, étant donné que la plupart des terrains étaient utilisées de manière collective.

Il est à noter que la **loi du 1/10/1844** a légitimé les contrats accordés aux colons par l'administration coloniale, car elle a créé un principe qui ouvre la porte à la confiscation des terres, à savoir que la non-exploitation des terres constitue un motif suffisant d'expropriation. Cette loi a également réduit la validité des contrats légitimes Qui a été éditée par la voie judiciaire selon la loi islamique, car elle exigeait l'approbation officielle de tous les contrats légaux par l'administration française. Sinon, elle était invalide, rendant la terre qui lui est liée poétique, que l'État peut les incorporer dans sa propriété.

2.3. L'arrêt du 17/09/1846 :

Cet arrêt comprend l'enquête sur les titres de propriété rurale, selon laquelle tous les litiges liés aux objections à l'argent des Habous ont été soumis aux tribunaux administratifs, car il visait à l'inspection des propriétés poétiques et au transfert des biens immobiliers sans preuves de contrats juridique du propriétaire a l'état français.

2.4. La loi promulguée du 16 juin 1851 :

Cette loi a déterminé la nature de la propriété foncière en Algérie, car elle est considérée comme la première loi à distinguer entre le domaine public (de l'Etat) et le domaine privé au service des centenaires, puis il a été transféré aux centenaires

2.5. La loi du 23 mars 1855:

Selon laquelle le législateur français a stipulé l'obligation d'une publicité de tous les Cessions et contrats de transfert de propriété immobilière.

2.6. Loi Senat us Consulte du 22/04/1863 :

Cette loi a été promulgué par Napoléon III et c'est la loi la plus importante qui a eu un impact significatif sur la propriété foncière, notamment l'établissement de la propriété en Algérie sur les territoires occupés par les Arabes, qui prévoyait le transfert des terres du trône à un droit **propriétaire** selon laquelle les terres du trône étaient divisées en unités foncières individuelles afin d'en être aliénées, notamment au profit des centenaires, elle a donc été transformée de vastes terres du trône aux propriétés privées individuelles. Cette loi avait deux objectifs principaux d'une part facilité le transfert des propriétés des Algériens aux centenaires en raison du déséquilibre économiques entre eux (les Algériens qui étaient pauvres contrairement aux centenaires). D'autre part affaiblir les liens familiaux entre les Algériens.

2.7. La loi Warnier du 26/07/1873:

Qui comprend l'établissement de l'immobilier et de ses syndics dans la patrie algérienne qui sont venus afin de rendre les terres Algériennes Françaises et pour l'abolition des lois islamiques qui régissaient le régime de la propriété foncière en Algérie, y compris les terres de dotation (al waqf), dont le premier article stipule : « L'établissement et la conservation de la propriété foncière en Algérie et le transfert contractuel de la propriété et les droits immobiliers, quels que soient leurs propriétaires, sont soumis à la loi française »

Depuis la promulgation de la loi du 26/07/1873 complétée le 28 avril 1887 que les contrats rédigés en arabe ont peu à peu commencé à être remplacés par des contrats rédigés en français.

2.8. La loi du 16 février 1897 complétée par la loi du 04 août 1926 :

Cette loi est venue mettre fin aux stricts procès prévus par la loi Warnier du 26 juillet 1873, et a institué un nouveau procès dans le domaine, par des investigations partielles ou des investigations totales, et cela comme suit :

2.8.1. Enquête partielle:

L'enquête partielle a pour but de s'assurer que les terres du Trône sont débarrassées de tous les droits cachés qu'elle transfère de dettes et autres, et de vérifier que l'occupant en est en possession depuis des générations afin qu'il peut en être propriétaire et l'inscrire dans son bien immobilier, où le bénéficiaire des terres du Trône en soumettant la demande de l'ouvrier, c'est-à-dire le gouverneur, demandant une enquête annuelle, et en précisant dans sa demande le nom de la propriété. Ses limites sont sa superficie, son emplacement...etc. Si la demande remplit toutes les conditions, le gouverneur rend une décision administrative précisant le jour où l'enquêteur se déplacera sur le lieu exact et il vérifie les documents afin d'établir un titre de propriété et il écoute les propriétaires voisins, si aucune objection n'a été soumise ou si une objection a été soumise mais qu'elle a été rejetée.

Par décision administrative, un titre de propriété est alors délivré au demandeur par la Direction des Domaines à l'issue des démarches de recherche partielle, ainsi que la délivrance de la décision d'accréditation par le gouverneur général en Algérie, et ce document gèrerait la propriété soumise au droit français

2.8.2. Enquête globale:

Ce type d'enquête est menée par l'État uniquement dans les terres du trône dont les propriétaires n'ont pas soumis de demande de propriété selon la loi du 04 août 1926 complétant la loi du 16 février 1897. Ces recherches et investigations aboutissent aux résultats suivants :

- Libérer le terrain de toutes les dettes.

- Changement de la nature juridique de la terre, après avoir été une propriété d'une tribu, elle devient une propriété privée soumise à toutes sorte d'exploitation.
- Possibilité d'hériter.
- Terrain soumis au système de législation foncière française.

De nombreux contrats ont été conclus durant cette période par des notaires et des magistrats sur la base de la loi du 16 février 1897, révisée après par la loi introduite le 14 août 1921

2.9. le décret du 26/05/1956:

Cette loi est intervenue après le déclenchement de la glorieuse révolution de libération visant à préparer l'immobilier et favoriser les échanges amicaux afin d'organiser et d'encourager la propriété foncière, cela se qu'ils prétendaient, quant à ce que les colonisateurs français cachaient à travers ce décret, c'est l'accumulation de la propriété foncière entre les mains des Européens.

Mais malgré ce qui précède, il était initialement difficile pour le colonisateur français de soumettre les terres algériennes aux règles du droit français car de la situation foncière laissée par les Ottomans vus qu'ils appliquaient les dispositions de la charia. Règles islamiques et coutumières, où la propriété foncière était caractérisée par un caractère collectif pendant la période de leur présence en Algérie, de sorte que la propriété était divisée entre les terres des trône et des terres de la propriété commune, ce qui constituait un obstacle à l'administration française pour étendre son contrôle sur les terres des Algériens, mais bientôt ces derniers recoururent à une politique immobilière à travers laquelle des terres sont fournies aux centaines où il a établi une politique appelé Domaine de l'Etat au lieu du Beylik, puis les lois françaises s'appliquèrent à la propriété foncière, notamment aux propriétés libres , et aux terres des Deys, des Beys, des employés turcs, puis aux terres des Algériens partis avec l'émir Abdelkader ou avec les Turcs ou ceux qui ont été forcés d'émigrer, et son objectif à travers tout cela était de rendre l'immobilier sous les mains des français d'une part et faciliter le processus d'appropriation des terres algériennes

3. Le système de publicité foncière en Algérie après l'indépendance :

Durant cette étape le législateur algérien a tenté de purger la propriété privée par l'instauration des mécanismes légaux dont l'arrêté n ° 75/74 du 12 Novembre 1975, comprend le cadastre des terrains et L'institution de registre foncier qui a adopté le système de publicité foncière

réelle, ainsi que le texte exécutif n° 76/62 du 25/03/1976 comprend le cadastre des terrains, et aussi le texte exécutif n° 76/63 du 25/03/1976 comprend L'institution de registre foncier.

En effet, Après une longue période passée par le colonisateur français en Algérie, qui a duré 132 ans, au cours de laquelle il a pu étendre son contrôle sur la plupart des terres algériennes, l'aube de l'indépendance est venue en l'an 1962. Le système foncier Algérien a connu deux grandes phases comme suit : étape prolongeant de 1962 à 1975 et l'étape allant de 1975 à nos jours.

3.1. La période de 1962 à 1975:

Après le colonialisme français, l'Algérie a hérité une situation immobilière complexe dont les conséquences sont toujours présentes , continuent à ce jour d'affecter la réglementation de la propriété foncière de sorte que toutes les lois que le colonisateur français a préparées visaient à usurper la propriété foncière des Algériens, et c'est ce qui a été publié par le représentant Humbert lors de la séance du 30 juin 1873, parlant de la loi Farès a déclaré: «Cette loi n'est rien d'autre qu'une variété de décrets et de lois qui visent tous à un seul but et à la préparation et à l'organisation de propriété privée sur les terres des Algériens . »

Quelques études statistiques disaient que le colonisateur français après l'indépendance, a laissé :

- 100 499 hectares de Terres avec des documentations en français
- 406 150 hectares de terres du roi sans documentation
- 528 2071 hectares de terres du trône sans documentation
- 2 4 694 214 hectares de terres domaniales.
- 2 4.179.050 hectares de terres appartenant aux communes.

C'est pour cela après l'indépendance ,l'Algérie a tenté de s'adapter à cette situation en prolongeant l'action des lois françaises en vigueur en rejetant les textes portant atteinte à la souveraineté nationale ou à caractère colonial racistes ou portant atteinte aux libertés démocratiques, et une décision a été rendue par le Conseil Suprême (Cour Suprême).Mais à compter du 15/02/1967 considère que toutes les lois françaises sur l'immobilier sont incompatibles avec la souveraineté nationale et ne doivent pas être appliqués

3.2. La protection et la gestion des biens vacants :

La première chose que fit le législateur algérien après l'indépendance fut d'inventorier les propriétés vacantes léguées par le colonialisme conformément à l'ordonnance n° 20/62 du 24 août 1962, relative à la protection et à la gestion des biens vacants.

Ensuite, le décret n° 63/88 du 18/03/1963 relatif à l'organisation des possessions vacantes, où il stipulait que tout étranger, quelle que soit sa nationalité, se dessaisisse de ses biens immobiliers et mobiliers pendant une période de quatre mois.

En 1966, le législateur algérien a séparé ces propriétés en transférant leur propriété à l'État en vertu de l'ordonnance n° 102166 du **06/05/1966** qui prévoyait le transfert des propriétés vacantes à l'État.

3.3. La loi sur la documentation de 1970 :

Le législateur algérien s'est efforcé depuis l'indépendance de céder la propriété immobilière en soumettant les contrats à la documentation, il a donc promulgué la première loi à cet effet est la loi n° 91/70 du 15/12/1970. Inclus dans le règlement de l'organisation de la documentation, qui a incité sur la condition de formalité dans les contrats de propriété ou les droits immobiliers, puisque le texte de l'article 12 de celui-ci stipule ce qui suit : « en plus les contrats que la loi ordonne de les soumettre à une forme officielle, les contrats qui comportent la propriété d'un immeuble ou de droits immobiliers doivent être formellement rédigés, et un prix doit être payé à l'officier public qui a rédigé le contrat », sachant que la loi est entrée en vigueur le 1er janvier 1971.

3.4. La révolution agricole Loi 1971 :

Le législateur algérien a promulgué le Décret n° 27663 du 26/07/1963 qui porte le nom de la nationalisation des terres classées ou agrandies sous la garde du bien leaders, Beys, Bachas et tous les agents du colonialisme.

En plus de l'ordonnance n° 102/66 du 06/05/1966, intitulée Transfert de propriété vacantes D'où provient cette ordonnance globale Décret n° 88/63.

3.5. La période de 1975 à nos jours :

Cette phase a été caractérisée par la promulgation de la loi la plus importante après la colonisation, l'ordonnance n° 74/75 de 1975/11/12, qui comprenait la préparation de

l'arpentage général des terres et l'établissement du registre foncier, par lequel les législateurs algériens ont adopté le système du mois en nature.

Toutefois, ce système ne peut être invoqué une fois pour toutes que si toutes les terres sont arpentées, ce qui constitue un obstacle majeur.

Comme mentionné ci-dessus :¹⁶

- Les législateurs algériens ont adopté ce système en vertu de l'ordonnance n 75/74 et des décrets exécutifs n 76/62 et n 76/63 du 25 mars 1976, qui comprennent la refonte de l'arpentage général et l'établissement du registre foncier.
- Les mécanismes parallèles du processus d'arpentage, en raison du manque de cadrage et d'autres problèmes qui ont entravé la bonne conduite des arpentages, qui, comme mentionné ci-dessus, sont la gamme naturelle de l'immobilier. En plus des grandes zones qui n'ont pas de titre, cela a conduit à la perturbation des projets de développement initiés par l'Algérie dans le cadre des réformes économiques et des engagements pris avec ses partenaires étrangers dans le cadre du développement des investissements et de l'octroi de navires immobiliers pour la création d'activités, qui sont le contrat de renommée en vertu du décret 38/33.

II. La politique foncière :

1. L'impact des instruments d'urbanisme sur le foncier :

1.1. Rétrospective de la législation algérienne relative à la gestion du foncier urbain :

Durant la période postindépendance, allant de 1962 à 1973, la planification et la réglementation urbaine se faisaient sur le sillage de la législation française.¹⁷ C'est une période marquée par la planification économique et le lancement des premiers programmes de développement conçus dans un souci d'équilibre régional.

L'aménagement interne des villes et la maîtrise de la croissance urbaine n'étaient pas perçus comme un objectif ; par conséquent, l'exode rural vers les villes s'est amplifié de 2,1 millions de personnes

1.2. Une tentative de prise en charge des problèmes de l'urbanisme : 1974-1990

¹⁶ مجلة افاق فكرية المجلد الرابع العدد الثامن مارس 2018 (Traduction)

¹⁷Saidouni, 2003

La prise en charge des problèmes de l'urbanisme a été engagée à partir de 1974, par la mise en place d'instruments de planification spatiale et de gestion urbaine. À l'échelle urbaine, le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) assure la cohérence globale des affectations des sols et des actions d'urbanisation qu'il délimite, dans le cadre des dispositions réglementaires des réserves foncières communales.

En réalité, le PUD, par son caractère programmatique, n'aboutissait qu'à un état des lieux de la ville en pleine transformation⁶. Pour répondre aux besoins sociaux et économiques en matière de logements, d'équipements et d'emplois, le PUD fut secondé par deux instruments opérationnels : la Zone Industrielle (ZI) et la Zone Habitat Urbain Nouvelle (ZHUN). Ces instruments ont constitué les moteurs de l'urbanisation des périphéries des villes algériennes

1.3. Réserves Foncières Communales (RFC) : les limites d'un modèle spécifique algérien

La constitution des réserves foncières fut expérimentée et instituée par ordonnance en 1974. L'État entend, par le biais des RFC, se prémunir de l'obstacle foncier et responsabiliser la commune en lui conférant le monopole du foncier urbain. La commune devient propriétaire du foncier, de statut juridique divers, situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et doit veiller à l'utilisation et à la gestion rationnelles du foncier pour l'utilité et l'intérêt publics (ordonnance 74-26, art. 2).

En Algérie, la constitution des réserves communales ne relève pas d'une politique volontariste de la commune vis-à-vis de son territoire. Elle résulte d'une décision légale (ordonnance) de l'État qui s'applique d'une façon homogène à l'ensemble du territoire national (Rahmani, 1982).

La mesure juridique objective la préservation du foncier agricole ; pourtant, les réserves foncières communales ont intégré 67 % du foncier public, soit 60 000 hectares, dont 40 000 hectares environ provenant du foncier domanial et agricole (CNES, 2004). L'ordonnance stipule que "*la commune veille à la préservation du foncier (...) pour l'intérêt et l'utilité publique*"¹⁸. Sur le terrain, 70 % des RFC ont été affectées pour l'habitat, dont 40 % pour l'habitat individuel sous forme de vastes lotissements¹⁹. Parallèlement, le développement

¹⁸Ordonnance 74-26, art. 2

¹⁹Saidouni, 2003 ; CNES, 2004

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 ²⁰.

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 ²¹.

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 ²², a été vidé de son 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.²³

1.4. La réforme législative de 1990-2010 : un tournant décisif dans les politiques urbaines et foncières

La nouvelle politique instaurée après 1990 consacre la rupture avec le modèle étatique des réserves foncières communales à outrance. Elle met en place un certain nombre d'idées fortes, véhiculées par de nouveaux textes législatifs et un éventail de décrets exécutifs.

1.5. La loi 90-25 portant orientation foncière : une nouvelle approche de la question foncière

La loi d'orientation foncière instaure un marché foncier libre, nécessitant une pluralité d'acteurs. Les plus importants sont les propriétaires fonciers réhabilités dans leur droit à des titres de propriété ²⁴ et les agences privées de promotion foncière et immobilière. Ces dernières peuvent acquérir des terrains, les viabiliser, les construire et les commercialiser.

²⁰Nait Saada, 2010, p. 8

²¹Rahmani, 1982 ; Nait Saada, 2010

²²Ordonnance 74-26, art. 2 et 4

²³La planification urbaine et la gestion foncière en Algérie : quelle durabilité ? cas de la ville de blida

²⁴Loi 90-25, art. 75 et 86

Pour pallier le manque de disponibilité du foncier urbanisable et pour développer l'offre foncière privée et publique, la loi préconise plusieurs outils de gestion et de régulation :

Premièrement, l'inventaire général des biens fonciers

Second outil, les agences locales de gestion et de régulation foncière urbaine : par ces nouveaux établissements, la loi intègre pour la première fois la pluralité d'acteurs. ces agences foncières agissent pour le compte des communes en leur prêtant renfort dans la gestion et la régulation du foncier urbain ²⁵.

Cependant, les décrets exécutifs instaurant ces agences préconisent que plus de 50 % des élus composent le conseil d'administration de l'agence, remettant en cause la fin du monopole de la commune sur le foncier.

Enfin, des outils juridiques d'intervention : pour les acquisitions foncières nécessaires 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 :

- Le droit de préemption pour l'intérêt général ;
- L'achat anticipé de terrains sur le marché foncier ;
- L'acquisition de terrains publics auprès des services des domaines ;
- L'expropriation.

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

III. Assainissement de l'assiette foncière

1. La propriété privée sur les terrains cadastré :

Notion de la propriété immobilière :

- Définition du droit de la propriété en général :

²⁵Loi 90-25, art. 73

Défini par le législateur **674 en droit de tradition civiliste** algérien : « La propriété est le droit de jouir et de disposer de choses à condition qu'elle ne soit pas utilisée d'une manière interdite par les lois et règlements. »

- Définition du droit immobilier privé :

Il n'y a pas de définition du droit immobilier privé dans la loi algérienne. La législation algérienne ne fait que le mentionner à l'article 27 de la loi 90/29 "La propriété privée est le droit de jouir et de disposer de biens immobiliers et/ou de droits en nature d'usage selon leur nature".

2. LE LIVRET FONCIER

2.1. Définition du livret foncier :

Le livret foncier provisoire ou temporaire : **est un acte momentané attribué au propriétaire ou à l'occupant pour faire des réparations et des élargissements dans son bien.** Néanmoins, il ne peut l'utiliser pour la vente du bien immobilier. La vente est conditionnée par un livret foncier définitif.

2.2. Les caractéristiques du livret foncier :

- Le livret foncier reflète le statut juridique actuel du foncier cadastré.
- Le livret foncier donne un pouvoir absolu aux droits de faciliter le commerce immobilier et de contrôler la propriété immobilière.
- Le livret foncier est la seule obligation à prouver la propriété immobilière privée dans le terrain.

Nous concluons que le livret foncier est un puissant mécanisme de contrôle de la propriété immobilière privée dans les zones cadastrées et que ce mécanisme repose sur deux fondements importants :

Les arpentages généraux et l'établissement de cartes immobilières constituant le cadastre, dont il est clair qu'il n'existe pas de livret foncier pour ce mécanisme en l'absence d'enquêtes.

Par conséquent, le législateur a conçu de nouveaux mécanismes pour son application dans les zones non planifiées pour déterminer la propriété privée et contrôler sa conscience en parallèle avec l'application du premier mécanisme.

3. La propriété privée dans les terrains non cadastrés :

3.1. Le contractrenommé :

Définition:

C'est "L'éditeur officiel, établi par un notaire selon les formes juridiques et dans les limites de son autorité et de sa compétence, doit inclure la déclaration de propriété sur la base de la prescription acquise sur la base de l'autorisation du demandeur du contrat."

Tel que défini à l'article 54 du code civil : "Un accord par lequel une ou plusieurs personnes s'engagent à accorder, faire ou ne pas faire quelque chose »

Le Contrat de Renommée est un mécanisme de promotion de la propriété privée et de déminage de la propriété foncière privé en Algérie

L'importance du contrat de renommée comme mécanisme parallèle pour le cadastre général des terrains :

- Lien étroit entre le mécanisme de contrat de notoriété et le processus de déminage de l'assiette foncière privée
- Réhabilitation pour le secteur privé et l'immobilier privé.
- Le contrat de renommé aide à construire un marché immobilier
- Le contrat de renommée est un mécanisme qui aide à la stabilité immobilière.

3.2. Conditions d'utilisation du contrat de renommée :

- Le foncier doit être du type (Melk) n'importe lequel de la catégorie de propriété immobilière privée.
- Le lieu de la demande de contrat de renommée ne doit pas être situé dans une zone cadastrée.
- La propriété de la personne du demandeur de contrat n'est pas fixée sur des contrats ou obligations officiels.

4. Mécanisme d'inspection des propriétés privées grâce à une enquête immobilière :

Les désavantages juridiques créés par le fonctionnement du mécanisme de contrat de renommée ont été l'impulsion pour la promulgation de la loi n 07/02 de 27 février 2007, d'où une procédure a été établie pour inspecter les droits immobiliers et délivrer les titres de

propriété par une enquête immobilière (15) menée parallèlement aux processus généraux d'arpentage et de numérotation du Registre foncier et indépendamment de ceux-ci.

Cette procédure a été déterminée par le décret exécutif n 08/147 du 19 mai 2008 sur les enquêtes foncières et les actes (16).

4.1. Concept de l'enquête foncière :

Une enquête immobilière effectuée conformément à la loi n 07/02 mentionnée ci-dessus est facultative.

Cette mesure concerne le développement du marché hypothécaire, car de nombreux citoyens sont disponibles sur des terres qu'ils peuvent offrir en garantie pour obtenir des prêts pour la construction des résidences investir dans des propriétés paysannes, mais en l'absence de titre, ils ne peuvent pas hypothéquer leur propriété et, par conséquent, ils ne peuvent pas obtenir de prêts.

4.2. Les principaux objectifs de la loi n 07/02 peuvent être inclus dans les points suivants :

-Politique d'investissement réussie dans les domaines sociaux et économiques de l'agriculture ou du logement après 2008 (17).

-Les dispositions de la présente loi portent également sur les biens dont les propriétaires ne détiennent pas le titre de propriété et qui ont été libérés.

-Titres de propriété antérieurs au 1er mars 1961, qui ne reflètent plus la situation actuelle de l'immobilier, parce que de nombreuses propriétés qui ont d'anciens titres de propriété dans lesquels les propriétaires en disposent par la vente, le don ou l'échange au moyen de contrats coutumiers, qui faire passer la propriété à des documents non officiels est resté entre les mains des propriétaires inchangés, leur permettant ou leurs héritiers les invoquant indûment, donc la loi 07/02 remédie à ces cas.

- -La promulgation de la loi 07/02 est une tentative du législateur de remédier aux lacunes substantielles créées par l'introduction du mécanisme de contrat de notoriété, qui a été rapide et superficielle dans son recours à un simple permis honorifique des titulaires.
- La conduite de l'enquête foncière conformément aux dispositions de la loi 07/02, en particulier la détermination de la zone et l'établissement des bornes et une

déclaration du fardeau sur lequel le bien peut être surchargé, dont l'établissement est l'opération du cadastre général des terrains et permet donc, par la suite, un profit significatif de temps et d'efforts dans la conduite du cadastre général (18).

- Procédure d'enquête foncière de la loi 07/02 aboutissant à la remise des titres de propriété, il contribuera sans aucun doute au nettoyage de l'immobilier privé et à un moyen de régler les actes immobiliers privés (19). Il contribuera indirectement au renforcement du processus d'enquête, qui tient compte de la base physique pour la livraison du livre immobilier, en économisant l'effort et en raccourcissant le temps, que les régimes d'enquête immobilière conformément à la loi 07/02 sont utilisés lors des enquêtes publiques.²⁶

I. Le foncier à Oran :

Oran, deuxième ville de l'Algérie, n'a connu l'approbation de son PUD qu'en 1977, dans un moment où des opérations de logements sous forme de ZHUN (Zoned'habitat urbain nouvelle), de lotissements et d'équipements étaient déjà en construction, comme les cités Dar El-Beida, Es-Seddikia, Maraval et USTO. Une telle logique de rattrapage des retards et de réalisation dans l'urgence, d'immenses programmes vont amputer le PUD de l'ambition d'organisation spatiale qui aurait dû être la sienne. En réalité, ce document n'aboutissait qu'à un état des lieux de la ville en pleine transformation. Il n'a fait, qu'entériner des actions déjà engagées.

En effet, une fois que la direction centrale de l'État arrête sa programmation en matière de ZHUN et de grille d'équipements, le PUD ne fonctionne plus, la planification urbaine est en panne. Le PUD n'était qu'un simple instrument alibi.²⁷

Après l'expiration de son PUD à la fin des années 1980, l'urbanisation de la ville d'Oran s'est effectuée, durant la décennie suivante, en l'absence d'instrument d'urbanisme. Au tournant de l'année 1990, l'État-planificateur a mis en cause les dogmes qui fondaient la politique d'aménagement du territoire et de planification urbaine, qui a connu alors un changement d'instruments.²⁸

La loi n° 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme établit le cadre juridique de la planification urbaine, en termes de règles fonctionnelles et de normes

²⁶ ASJP / البيات التطهير العقاري

²⁷ (Semmoud et al., 2009).

²⁸ .Le rôle des instruments d'urbanisme dans la fabrique de la ville d'Oran

d'occupation du sol. Elle comprend deux instruments d'urbanisme : le PDAU à l'échelle des agglomérations, et le POS en tant qu'instrument de détail.

PDAU D'ORAN, EXTENSION DE LA PÉRIPHÉRIE AU DÉTRIMENT DU RENOUVELLEMENT DU CENTRE 5 :

Le PDAU est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine. Il définit les intentions à long terme (20 ans) des pouvoirs publics et détermine à l'échelle d'une ou de plusieurs communes :

La destination générale des sols, l'extension urbaine, les zones d'intervention sur les tissus urbains existants et les zones à protéger et enfin les périmètres des plans d'occupation des sols et les termes de référence y afférant.

L'élaboration du PDAU d'Oran est faite suite aux directives issues du SNAT (Schéma National d'Aménagement du Territoire), du SRAT (Schéma Régional d'Aménagement du Territoire) et enfin du PAW²⁹.

Le SNAT propose une esquisse de structuration du territoire national dans laquelle Oran est positionnée comme métropole du premier rang, d'envergure internationale. Le SRAT de la région Nord-Ouest affirme la position de la Métropole Oranaise dans l'armature urbaine de cette région.

Le PAW favorise, en matière d'urbanisation, la limitation de la croissance urbaine et la reconquête des tissus urbains déjà urbanisés ou en cours d'urbanisation au niveau de la Wilaya d'Oran. Le groupement urbain d'Oran que le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) prend en charge comprend quatre communes : la commune d'Oran, la commune de Bir el-Djir, la commune de Sid Chami et la commune d'Es-Sénia. Il s'étend sur 25057 ha.

Ce PDAU délimite le territoire des 66 POS présents actuellement à Oran et en fixe les termes de référence. Le PDAU adopte la technique du zoning. Les espaces d'urbanisation proposés par le PDAU s'expriment en termes de secteurs.

²⁹Plan d'Aménagement de la Wilaya.

Les secteurs sont des fractions continues du territoire communal ayant quatre sortes de vocation qui déterminent les quatre catégories de secteurs : secteurs urbanisés (SU), secteurs à urbaniser (SAU), secteurs d'urbanisation futurs (SUF) et secteurs non urbanisables (SNU) ³⁰

Les secteurs urbanisés (SU) incluent tous les terrains occupés par des constructions agglomérées ³¹Ils s'étalent sur une superficie de 8860 ha, sur laquelle ont été programmés 48 POS.

En second lieu, les secteurs à urbaniser (SAU) incluent les terrains destinés à être urbanisés, à un horizon de dix ans, dans l'ordre de priorité prévu par le PDAU. ³²

Ils s'étalent sur une superficie de 704 ha, sur laquelle, ont été prévus cinq POS.

Ensuite, les secteurs d'urbanisation future (SUF) incluent les terrains destinés à être urbanisés, à un horizon de 20 ans. ³³

Ces terrains étaient frappés d'une servitude de non illégal dont la levée devait intervenir aux échéances prévues par l'approbation du POS correspondant. Ils présentent les extensions Est du groupement d'Oran, sur une superficie de 960 ha, sur laquelle, ont été planifiés sept POS.

Enfin, les secteurs non urbanisables sont ceux où les droits à construire seront nuls ou limités ³⁴Ces secteurs présentent les différents territoires à préserver (terrains agricoles, la frange littorale...etc.). Ils s'étalent sur une superficie de 14533 ha, sur la base de laquelle, ont été programmés six POS. En tant qu'instrument de planification urbaine, définissant les grandes orientations stratégiques et déterminant la destination générale des sols, le PDAU du groupement d'Oran propose des opérations visant tout son périmètre, entre l'extension de la ville vers l'Est, la reconquête des tissus urbains existants et la préservation des terres agricoles. ³⁵

Mais, la réalité est tout à fait différente option de l'extension a pris le pas sur le reste (Kadri et al., 2015). L'étalement urbain de l'agglomération favorisé par la présence des fonctionnements

³⁰Loi 90-29, art. 19.

³¹Loi 90-29, art.20

³²Loi 90-29, art.21

³³Loi 90-29, art.22

³⁴Loi 90-29, art.23.

³⁵URSA, 1998.

dans la reconquête du centre ancien, impose par ailleurs la mise en place d'une politique rigoureuse de renouvellement urbain, qui tarde à voir le jour.³⁶

Aujourd'hui, le PDAU ne sert qu'à produire du sol urbanisable pour les extensions futures, et à délimiter les périmètres des différents POS.

Ses orientations sont limitées seulement dans les intentions, sans détailler les actions ni les procédures nécessaires pour atteindre les objectifs de maîtrise de la transformation des tissus anciens, et de développement d'une qualité dans les tissus urbains nouveaux.

Ainsi, les directives du PDAU du groupement d'Oran ne sont pas respectées par les administrations communales,

D'ailleurs, le PDAU du groupement d'Oran était déjà dépassé, peu après son approbation, car il ne répondait plus aux évolutions en cours.³⁷ De même, la réalisation des grands programmes de logements dans l'urgence n'a pas manqué d'imposer des implantations sur des terrains prévus pour d'autres usages, suite aux décisions prises par la wilaya, et encore par les promoteurs immobiliers privés, qui se présentent, selon le sentiment commun des oranais comme des prédateurs urbains.³⁸

Dans la révision en cours du PDAU du groupement d'Oran est en droite ligne avec la première étude de 1998. Le rapport de la première phase, approuvé en mai 2015, prévoit l'extension continue d'Oran, en ajoutant une cinquième commune, la commune d'El Kerma, au groupement d'Oran.³⁹

Il vise aussi la création des conurbations entre les différentes agglomérations environnantes. La création du nouveau pôle urbain d'Ain El-Beida, sur une superficie de 1871 ha⁸, du côté Ouest de la ville, contenant un programme de 35000 logements suite à une décision prise par le wali⁹ et son exécutif, concrétise cette orientation d'étalement urbain, tout en apportant une réponse à la forte crise du logement à Oran.⁴⁰

Au lieu de définir une idée et un vrai projet pour la ville, et d'être susceptible d'évoluer dans le temps au cours de sa réalisation en laissant place à une certaine souplesse pour pouvoir opérer des modifications si nécessaire, selon les nouvelles exigences de la ville qu'il n'était

³⁶Mazouz, 2015

³⁷Kadri et al., 2015

³⁸Kettaf, 2013

³⁹URBOR, 2015

⁴⁰

pas possible de prévoir au début, le PDAU fige la ville dans un règlement juridique opposable aux tiers. La réalisation du PDAU illustre l'absence réelle d'une philosophie du projet urbain. Il se trouve figé, souvent dépassé, résultant à un simple découpage sommaire de différents secteurs, dans lesquels ont été programmés des POS.⁴¹

Conclusion :

Comme pour de nombreux autres pays, le contentieux foncier actuel en Algérie plonge ses racines dans la passe colonial. Son renouvellement incessant suppose cependant des atteintes massives et répétées aux droits sur le sol du XIX^e jusqu'au début de XX^e siècle ; la nécessité qu'une part significative de la population ait toujours à défendre ces droits (hérités ou plus récemment acquis) ; une capacité individuelle ou collective à les revendiquer. Or, depuis le tournant libéral des années 1980-1990 et la reconnaissance des titres de la période coloniale pour les seuls citoyens du pays, l'originalité du cas algérien tient au fait que l'objet des disputes soit généralement postérieur à l'indépendance, tout en matière contentieuse, des droits individuels et collectifs reconnus sous la domination

⁴¹https://www.unil.ch/files/live/sites/ouvdd/files/shared/URBIA/urbia_hors_serie_03/partie_14.pdf

Chapitre 3 :

Les états des lieux

I. Oran :

I.1. Wilaya d'Oran :

C'est la deuxième plus grande ville d'Algérie et une des plus importantes villes du Maghreb. C'est une ville portuaire de la mer Méditerranée, située dans le nord-ouest de l'Algérie, à 432 km de la capitale Alger, et le chef-lieu de la wilaya du même nom, en bordure du golfe d'Oran.⁴²

La wilaya d'Oran est peuplée de 1 584 607 habitants au 2009 pour une superficie de 2 114 km², elle est bordée à l'Ouest par celle d'Aïn Témouchent, au Sud-Ouest par celle de Sidi-Bel-Abbès, à l'Est par la wilaya de Mostaganem et au Sud-Est par celle de Mascara.

En 1984 a eu lieu un redécoupage administratif, désormais la wilaya d'Oran est divisée en neuf daïras, sur lesquelles se répartissent 26 communes périphériques⁴³ qui sont regroupés actuellement par 4 communes nommée GUO « Le groupement urbain d'Oran » est déterminé par un plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) adopté en 1998 et aujourd'hui en cours de réactualisation.⁴⁴

Son périmètre urbain est constitué par les quatre communes de :

- Oran
- Bir el Djir
- Es Senia
- Sidi Chami

I.2. Le groupement urbain d'Oran

Le groupement urbain d'Oran « GUO » occupe une position centrale dans sa wilaya. Il réunit quatre communes (Oran, Bir el Djir, ES Senia, Sidi Chahmi) et s'étend sur une superficie de 25057ha, la superficie urbanisable y occupe plus de 8800ha soit 35% de sa superficie totale.

⁴²<https://fr.wikipedia.org/wiki/Oran>

⁴³<http://www.oran-dz.com/administration/wilaya>

⁴⁴<https://apc-oran.dz/decouvrir-oran/presentation-doran/>

Ses zones naturelles qui représentent 65% de la superficie totale et se composent de terres agricoles, des forêts.

La commune d'Oran est la principale commune du GUO. Elle s'étend sur une superficie de 6400ha et elle est limitée à l'Ouest par la commune de Messerghine, au Nord par la méditerranée, au Nord Est par la commune de Bir el Djir, à l'Est par la commune de Sidi Chahmi.

Les choix des directions d'extension retenues pour le groupement urbain d'Oran et ses différentes agglomérations vers l'Est étaient focalisés essentiellement sur la préservation de meilleures terres agricoles de la zone dite Flaoucen et du Sud-Ouest du groupement.

Pour Bir el Djir sur ses potentialités foncières de 4035 ha (superficie totale de la commune) 2617 ha représente la surface agricole utile dont 900 ha sont localisé dans les secteurs à urbanisation futur (SUF).

II. Bir el djir :

Bir el-Djir constitue la principale commune de la banlieue Est d'Oran. Appelée Arcole à l'époque coloniale, la commune est située à une dizaine de kilomètres du centre-ville. La zone est restée essentiellement agricole jusqu'au début des années 1980 quand débutèrent les premières extensions urbaines de la Ville d'Oran vers l'Est. Elle accueille aujourd'hui une population de près de 210 000 habitants, et devient un pôle majeur pour l'habitat et les industries de transformation.⁴⁵

La commune de Bir El Djir s'étend sur une superficie totale de 4035 hectares. Occupant la partie Nord - Est de la wilaya, elle s'étend du Nord au Sud sur une distance de 5 kilomètres, depuis la corniche surplombant la mer jusqu'aux hauteurs de Sidi Marouf, dominant au Sud les dépressions de Sidi Chahmi. Au Nord- Ouest, elle est séparée de la mer par une bande de la commune d'Oran qui s'étend sur une largeur ne dépassant pas 1 kilomètre (Canastel).

Du point de vue administratif, elle est délimitée à l'Ouest par la commune d'Oran, au Nord par la mer, au Nord Est par la commune de Hassi Ben Okba, au Sud - Est par la commune de Hassi Bounif, au Sud par la commune de Sidi Chahmi.

⁴⁵<https://apc-oran.dz/decouvrir-oran/presentation-doran/>

Bir El Djir est un chef-lieu de daïra qui administre les communes de Bir El Djir, Hassi Bounif et Hassi Ben Okba.

Les caractères climatiques de la commune qui sont ceux de la wilaya ont été analysés depuis longtemps par différents auteurs. C'est un régime méditerranéen, avec une opposition nette de deux saisons bien distinctes : Une saison entièrement sèche et chaude avec des surchauffements estivaux et une saison fraîche et pluvieuse.

L'occupation du sol de la commune est variée, on y trouve des espaces agricoles, des unités urbaines et des terrains improductifs.

Son espace est constitué de terres agricoles dominé par des cultures annuelles, essentiellement la céréaliculture, des cultures maraîchères, des vergers (agrumes, pépinières et oliveraies qui n'occupent qu'un espace réduit.

Les terres non utilisées par l'agriculture, tels que parcours, landes, forêts, occupent une grande partie de l'espace de la commune. Son espace urbain est composé de :

- Hai khemisti, qui constitue en fait la continuité du tissu urbain d'Oran à l'Est.
- Hai Bendaoud, qui est à l'origine, un ensemble de deux Douars, devenu Sidi Bachir et qui a connu une croissance spatiale effrénée, à la fin des années 1980.
- Hai Douar Belgaid qui est une petite agglomération, dont la croissance a été lente relativement à l'ensemble des agglomérations du groupement. Ceci est dû à son statut juridique privé, et son éloignement d'Oran.
- Hai Enour (USTO) constitue la ZHUNUSTO.
- Hai Emir AEK
- Hai Sabah, Yasmine (logement collectives).⁴⁶

⁴⁶Mémoire master2 sous-titre les instruments d'urbanisme entre texte législatifs et réalité pratique le cas des pos à bir el djir

Le tableau(01)ci-dessous présente l'évolution de la population au cours de la période 1987 – 2008

Table1 : l'évolution de la population au cours de la période(1987-2008)

Communes	populations				TAAM %	
	RGPH 1987	RGPH 1998	RGPH 2008	ESTIMATION 2013	87/98	98/08
Oran	612240	634106	609014	596500	0.32	-0.4
Bir-eldjir	20742	73029	152151	188300	12.12	7.61
Es-Senia	34749	64797	96928	112700	5.82	4.10
Sidi chahmi	17011	58857	104498	119400	11.94	5.90
El karma	8835	13637	23163	29500	4.02	5.44
groupement	693577	844426	985754	1064400	1.80	1.56

Durant la période 1987-1998, la population de la commune de Bir el Djir est passée de 20742 à 73029 habitants. Le volume de population a été multiplié par trois et demi sur une période de 11 ans avec un taux d'accroissement de 12.12 %.

Cette attractivité s'explique par la concrétisation des options d'urbanisation de Bir el Djir au profit de la population de la commune d'Oran. La période 1998-2008 le volume de la population est passé à 152151 habitants avec un taux d'accroissement de 7,61%, largement supérieure à la moyenne de la wilaya et du groupement.

La baisse du rythme de croissance démographique enregistré par la commune d'Oran plus particulièrement entre 1998-2008 avec un taux d'accroissement négatif de -0,4% s'explique par le redéploiement de la population vers les communes du groupement notamment Bir el Djir.

Les Flux migratoires intercommunaux, ayant été des éléments participant à la croissance démographique des autres communes.

Durant les périodes 1987 et 1998 le périmètre du groupement d'Oran a enregistré 76 243entrées en provenance des communes de la wilaya contre 113 365 sorties à destination de ces communes soit un solde migratoire de 37122 personnes. Malgré le fort taux de

croissance démographique de Bir el Djir, le TOL en 2013 y dépasse légèrement celui de la moyenne de wilaya.

Le mouvement migratoire a été très intense entre les communes qui composent le groupement d'Oran. Les entrées sont essentiellement des communes d'Arzew, Hassi Bounif, Oued Tlelat, et Mers el Kebir.

Il est important de noter que la plupart des entrées dans le groupement s'installent dans la périphérie urbaine d'Oran (quartiers illites essentiellement). A l'inverse, le nombre des personnes qui ont quitté les communes du groupement vers les communes de la wilaya est évalué à 29 461 personnes, et comme destination principale les communes de Hassi Bounif, Ain Turk, Gdyel et Messerghine.⁴⁷

II.3.PDAU bir el djir :

En général Le PDAU divise le territoire en différents secteurs

- les secteurs urbanisés SU. Sur 5 ans
- Les secteurs à urbaniser SAU. Sur 10 ans
- Les secteurs d'urbanisation future SUF. Sur 20 ans
- Les secteurs non urbanisables SNU

Dans le cas de la commune de Bir el Djir ces secteurs sont localisés essentiellement au chef-lieu et toute la partie Ouest c'est à dire incluse entre elles chemins de wilaya CW46 et CW75, à l'exception du secteur urbanisé (SU27) et (SU28) localisé à Belgaid et le (SU29) de Bendaoud.

Les secteurs à urbaniser (SAU) incluent les terrains destinés à être urbanisés à court et moyen termes (10ans) selon l'article 21 de la loi 90-29 du 1er décembre 1990. C'est un secteur appelé à connaître une forte urbanisation dans les 5 à 10 ans à venir, une forte pression s'exerce au niveau de ce périmètre. Représentant la zone actuellement appelé Hai el Yasmine, USTO et du côté de la zone d'activité. Superficie totale de 718 ha de l'ensemble du GUO.

Les secteurs d'urbanisation future (SUF) incluent les terrains destinés à être urbanisés à long termes, à un horizon de (20ans). Tous les terrains situés dans les SUF sont frappés d'une servitude temporaire de non légal.

⁴⁷Mémoire master2 sous-titre les instruments d'urbanisme entre texte législatifs et réaliste pratique le cas des pos à bir el djir

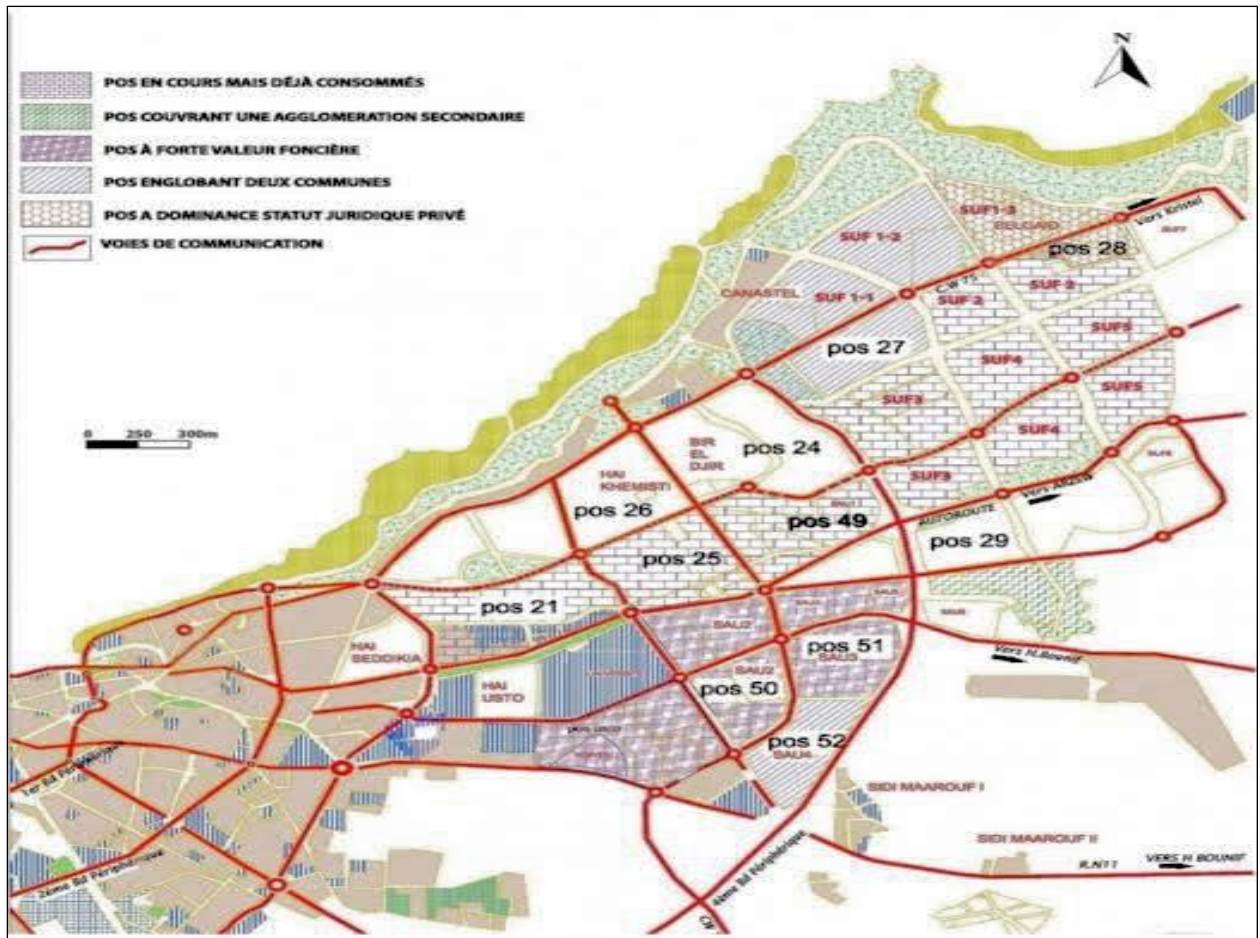
Elle n'est levée aux échéances prévues que pour les terrains entrant dans le champ d'application d'un plan d'occupation des sols POS approuvé. Vu l'option choisi par le PDAU du GUO que l'extension sera à l'Est, ainsi toutes les SUF sont localisées à Bir el Djir, au-delà du 4ème boulevard périphérique et la limite du périmètre urbanisable avec une assiette de 900 ha.

Tandis que pour les secteurs non urbanisables (SNU) se sont des secteurs du territoire urbain qui ne sont pas destinés à l'urbanisation :

- Zone à protégée (ZAP) en nombre de sept 07 localisé dans le (POS21, POS 49, POS 27, POS 29, SUF 3, SUF 4) ou à potentialité agricole.
- Exploitation minières.
- Paysage de grande qualité.
- Les forêts.
- Parcs naturels.
- Zones à risque et servitudes.

La carte dessous présente les différents POS à bir El-Djir

Carte 02 :Commune de Bir-El-Djir (2003) : état d'avancement des POS planifiés par le PDAU en 1997



Source :Zouani, 2016, p. 70

III. L'agglomération Belgaid :

III.1. Localisation administrative :

Belgaid est considéré comme un ensemble secondaire rattaché administrativement à la commune de Bir El Djir, la wilaya d'Oran, bordé au Nord par la mer Méditerranée, à l'Ouest par Canastelle, à l'Est par Kristel, et au Sud-Ouest par Bir El Djir⁴⁸

⁴⁸ مذكورة التخرج المخالفات العمرانية ببلقايد – جامعة وهران 2 سنة 2021

III.2. Situation géographique :

Belgaid est situé au Nord-Est du siège de la commune de Bir El Djir, à 3 km et 12 km du centre d'Oran, dominant au nord la mer Méditerranée, et les pentes du Jabal Qaher, traversées par la route nationale (Oran - Kristel).), et le chemin de wilaya CWA75, dont la superficie est de 70 hectares, habitée par environ 6821 personnes⁴⁹

III.3. Etude démographique de la région de Belgaid :

Aperçu historique de la région de Belgaid:

La région n'avait pas subi des grands changements avant son époque actuelle. C'était une zone rurale et naturelle caractérisée par la culture de vignes et de certains légumes et le pâturage. Le nom de la région en tant que douar Belgaid remonte à l'époque ottomane, où le Bey Mohammed al-Kabira donna la terre de Bir el djir et le long des terres agricoles avoisinantes à Ismail et Ben Daoued et autres entrepôts (Elmakhzen).

Après l'arrivée de la colonie française, les colons s'emparent des terres, surtout après l'établissement de la base militaire à Canastelle en 1882. Le colonisateur s'intéressait à la culture Desvignes pour leur importance et leur nature appropriée, et la restriction des mouvements bédouins et nomades par le colonisateur, qui les limitait à des zones sous son contrôle, était forcée d'opérer sur des terres agricoles.

Après l'indépendance, la région n'a subi aucun changement significatif, mais la division des terres entre les paysans, la formation de certaines populations, l'établissement d'une école primaire à Belgaid et d'une mosquée sur la route nationale 75. La construction a été quelque peu non réglementée et dispersée, et la région n'a connu une croissance significative qu'au milieu des années 1990.

Aujourd'hui, il est un complexe administratif secondaire de la municipalité de Bir el Djir à environ 3 km de cette dernière et de la ville d'Oran par 12 km. Au fil du temps, d'autres maisons ont été construites qui ne respectent aucune des bases de l'urbanisme à cause d'un manque de contrôle et de gestion de l'espace et dû principalement au besoin croissant de logements. Belgaid se développe de manière chaotique en termes d'évolution spatiale. Avec la crise du logement à Oran et l'option imposée par l'Etat pour résoudre cette crise, de ce fait un conglomérat voit une croissance rapide en termes de logement individuel, Une grande

⁴⁹ مذكورة التخرج المخالفات العمرانية ببلقايد – جامعة وهران 2021 سنة 2021

partie de la population causée par l'exode massif a été transférée de la campagne à Oran plus précisément à Ben Daoud.⁵⁰

III.4. Evolution de la population :

Table 02 : Evolution de la population

Communes	RGPH par années	Agglomérations	Pop	type
BIR el-Djir	1966	-bireldjir -khemissti	-513 -1942	-ACL -AS
	1977	-bieeldjir -khemissti	-806 -3159	-ACL -AS
	1987	-bireldjir -hai université -douar belgaid -douar ben daoued -haiemir AEK	-6254 -1918 -874 -8402 -1287	-ACL -AS -AS -AS -AS
	1998	-bireldjir -douar belgaid -kenz el manar	-68302 -1661 -1266	-ACL -AS -AS
	2008	-bireldjir -douar belgaid	-136079 -13626	-ACL -AS

Source : ONS

Table03 : Evolution de la population

Agglomeration années	Taux d'accroissement			
	66-77	77-87	87-98	98-08
Bireldjir	4.19	22.7	24.27	7.13
Belgaid			6.01	23.4

Source : calculé par Chedad Farida

- **En 1966** : on remarque l'apparition de deux agglomérations, KHEMISTI et de BIR ELDJIR, avec un nombre de population qui est moins de 2000 habitants.
- **En 1977** : on remarque une augmentation du nombre de population, pour HAI KHEMISSTI s'est doublé par rapport aux statistiques précédents alors que pour ce de

⁵⁰ مرجع السابق

BIR ELDJIR le nombre augmenté mais pas avec une grande déférence mentionnée par un taux d'accroissement de 4%.

- **En 1987** on constate : Une augmentation remarquable dans le nombre de population de BIR ELDJIR avec a un taux d'accroissement mentionnée de 22% après avoir été 4% à cause de son fusionnement avec KHEMISTI.

L'apparition de nouveaux agglomérations secondaires : HAI UNIVERSITE, DOUAR BELGAID, DOUAR BEN DAOUED, HAI EMIR AEK.

- **En 1998** on constate : Un doublement du nombre de population de BIRELDJIR de dix fois (10) par rapport aux statistiques précédent avec un taux d'accroissement 24%.

Le fusionnement des agglomérations secondaire HAI UNIVERSITE, DOUAR BEN DAOUED, HAI AMIE AEK avec le chef-lieu BIR ELDJIR.

Le nombre de population de BELGAID s'est doublé par rapport aux statistiques précédents avec un taux d'accroissement moyen 6%.

L'apparition d'une nouvelle agglomérations secondaire KENZ ELMANAR

- **En 2008 : On** constate que l'agglomération de BIRELDJIR a un doublement de nombre de population et une baisse de taux d'accroissement par 7% alors que DOUAR BELGAID a connu un grand taux d'accroissement évalué à 23% et avec un nombre de population qui dépasse 10 fois le précédent state. Fusionnement de KENZ ELMANAR avec DOUAR BELGAID.

Finalemnt on en conclu que l'agglomération de BELGAID est une agglomération secondaire, apparu sa première fois en 1987 car elle s'appartenait aux régions marginalisées, puis elle s'est développée et devenue une agglomération secondaire à cause de la hausse de son nombre habitats suite à l'arrivée massive des habitants en raison de la crise immobilière.

L'accroissance a été stable pendant des années jusqu'au recensement en 2008 qui a dénombré 13626 habitants et cela s'explique par la disponibilité de déférents équipements structuraux, le transport et la sécurité et le prix raisonnable de l'immobilier.

Il est à noter que cette agglomération est toujours en croissance considérable en matière de construction.

En effet elle va se développer à chef-lieu dans le state suivant d'après les informations de l'office nationale des statistiques.

III.5.

Evolution du parc de logement :

Table04 :Evolution du parc de logement

Années	Avant 1962	1962-1995	1995-2007
Nombre de logement	57	201	1254
La superficie consommée en hectare	1.1	3.01	27.54
Pourcentage de la superficie consommée	1.5%	4.12%	37%

Source : ONS

Notons qu'avant 1962, seules 57 maisons composées de villas coloniales construites par les centaines et la présence de bidonville occupé par les Algériennes qui travaillaient dans l'agriculture et l'élevage, Belgaid faisait partie de la région dispersée durant la période coloniale.

Entre 1962 et 1995 ; L'agglomération a connu une croissance régulière du logement, estimé à 201 logements et n'a pas consommé beaucoup d'espace, avec 3% de la consommation de terres, indiquant l'isolement de la zone et ses faibles arrivées en plus de son caractère rural.

De 1995 à 2007, l'agglomération de Belgaid a connu une croissance accélérée, surtout après l'adoption de la Loi sur les coopératives et le commerce de détail. La première coopérative a été créée en 1995, ce qui a contribué à la consommation de terres et à l'augmentation du nombre de logements. En 2007, elle a atteint 1254 logements avec un taux de consommation des terres de 37 %, c'était l'étape la plus urbanisable.

III.6.

Les causes de l'extension :

Nous pouvons distinguer plusieurs raisons comme suit :

- peu ou pas de réserves immobilières dans les zones voisines.
- la crise du logement et de l'immobilier dans la capitale occidentale Oran.
- proximité de l'agglomérations de la ville d'Oran avec 12 km et Bireldjir avec 3 km.
- front de mer et la belle vue.
- le prix raisonnable du foncier.

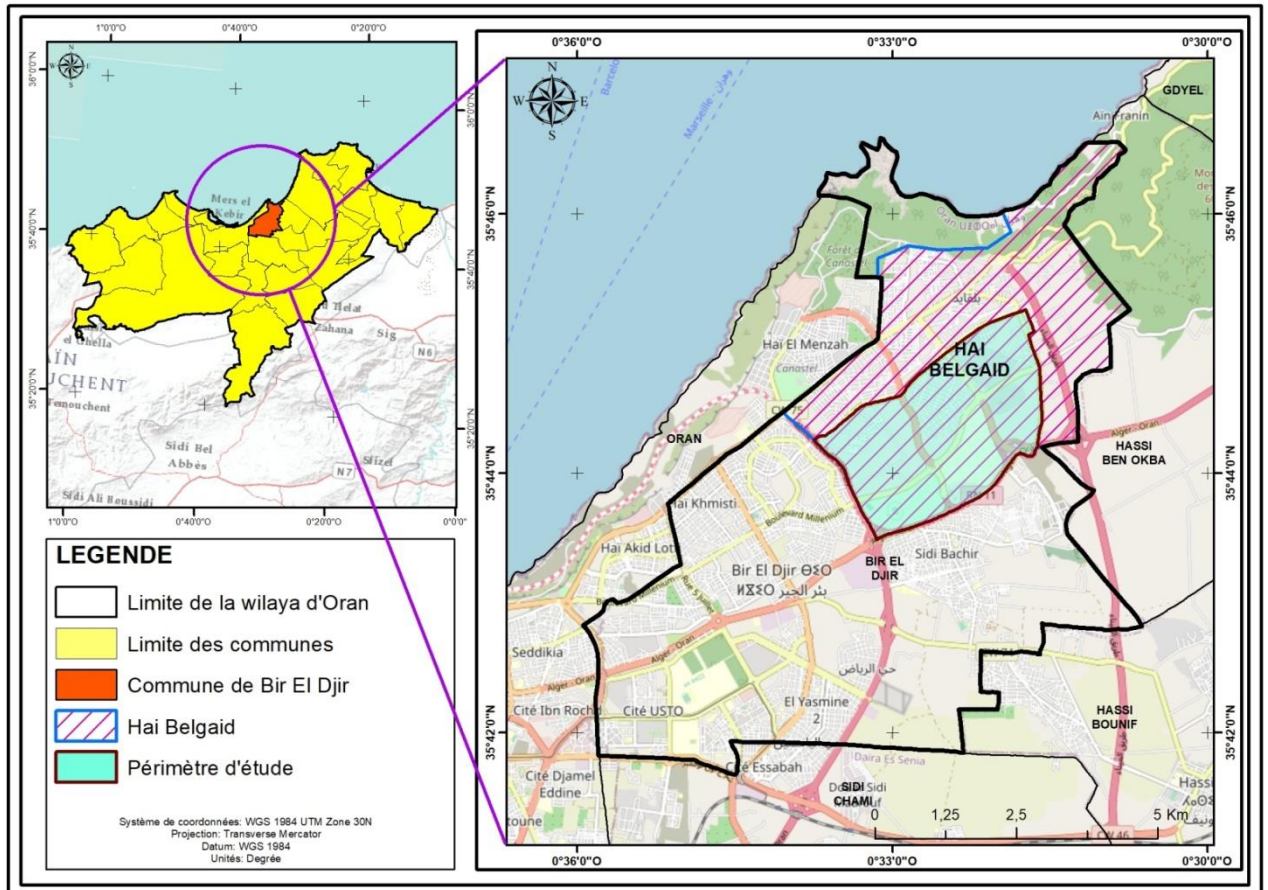
-l'émergence de coopératives et de l'immobilier qui contribue à l'urbanisation.

IV. Présentation du périmètre d'étude :

IV.1.

Situation géographique :

Carte03 :La situation géographique du périmètre d'étude

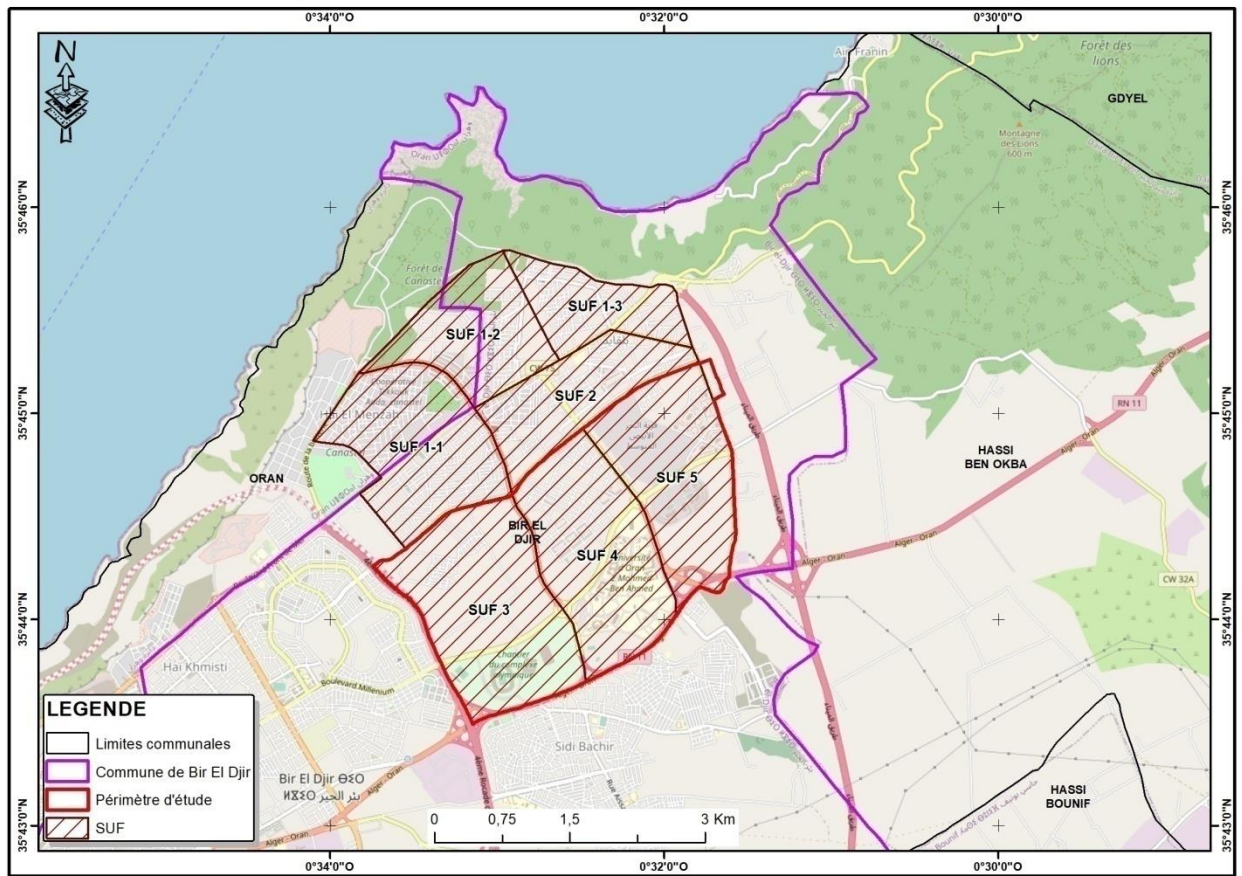


Source: CHEDAD Farida,2022

- La carte dessous nous montre la situation ou l'emplacement de :
 - Notre périmètre d'étude par rapport à l'agglomération Belgaid .
 - L'agglomération Belgaid par rapport à la commune Bireldjir .
 - La commune Bir el djir par rapport à la wilaya d'Oran.

IV.2. le site de notre périmètre d'étude au Belgaid :

Carte04 : Le site du périmètre d'étude au Belgaid



Notre périmètre d'étude comprend ou affecte les 3 secteurs d'urbanisations future

(le SUF3 , LE SUF4 , LE SUF5) de Belgaid mis à part le POS 25 du chef-lieu pour une superficie de 900 hectares qui abrite le pôle universitaire , le stade et le village olympique ainsi que le programme LPA et LPL (social)

Les points de situations sur les plans d'occupation de sol (POS) de Bireldjir :

Table 05 :Les points de situations sur les plans d'occupation de sol (POS) de Bireldjir

Pos inscrits par PDAU	Années de créations	Pos d'urbanisations future			Observations
		Pos non élaborés	Pos en cours D'élaboration	Pos approuvé	
SUF3	2005		+		Phase final
SUF4	2003		+		1 er phase

Source : APC Bireldjir 2014

Remarque : le POS SUF5 n'est pas encore achevé, selon les informations de la D.U.C.

- Etat de consommation des secteurs du PDAU de 1998 :

Table06 :Etat de consommation des secteurs du PDAU de 1998

Secteur	Nom de pos	Superficie initiale prévu par le PDAU	Superficie consommée
SUF3	POS SUF 3	188,71 ha	188,71 ha
SUF4	POS SUF 4	189,82 ha	189,82 ha
SUF5	POS SUF 5	140,48 ha	140,82 ha

Source : PDAU 1998

La révision des secteurs selon le PDAU 1998 :

- **Le SUF3 :**
 - Délimitation, caractéristiques et vocation : Il est situé au Nord-Ouest de SIDI EL BACHIR, il se trouve à l'Est de SAU1, il s'étend sur 188 ha. Il comprend une ferme avec l'agriculture maraichère et un espace boisé. Il est destiné dans sa partie nord a un parc d'attraction intégré à l'espace boisé

Sa partie sud sera destinée à l'habitat et des équipements intégrés de façon à faciliter l'intégration de SIDI ELBACHI à la ville.

- Nature de l'occupation et de l'utilisation de sol interdites :

SONT interdits :

- Tout abattage d'arbres.
- Tout changement de vocation des espaces boisés.
- La zone boisée et la ferme et les terres agricoles maraichères sont protégés .

En cas de changement de vocation des terres agricoles existant autour de la ferme , leur destination future sera de l'espace vert intégré .

- Coefficient d'occupation du sol

COS = 2 dans la partie sud (zone d'habitat et d'équipement).

- **Le SUF4 :**

- Délimitation, caractéristique et vocation

Il est situé à l'Est du SUF3 , au Nord Est de SIDI EL BACHIR , il est limité au Nord par SUF2 il s'étend sur 189 ha .

Sa partie Sud est occupé par un espace boisé.

Il est destiné à un pôle d'affaires , de service et de commerce à l'échelle de la ville , c'est un espace structurant et de repère .

- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol autorisées :

Sont autorisés :

- Les équipements et infrastructures pour un pôle d'affaire , de service et de commerce .
- l'habitat collectif dense (minimum de 5 niveaux) et les équipements intégrés .
- l'habitat individuel en hauteur (R+2).

L'espace boisé situé au Sud est à protéger Il sera intégré à la zone d'habitat mitoyenne.

- Coefficient d'occupation du sol :

COS autorisé = 3.

- **LE SUF5 :**

- Délimitation, caractéristique et vocation :

Il est situé à l'Est du SUF4, limité au Sud par la RN11 (route d'Arzew), à l'Est par le CW75 .

Il s'étend sur 140 ha

Il est destiné dans sa partie nord l'habitat de forte densité (90log/ha) , dans sa partie Sud à l'habitat de moyenne densité (60à90log/ha) , donc cela nous permet de dire que c'est une zone à dominance résidentielle

Ce sous-secteur comprend un centre émetteur PPT qui exige normalement une zone de servitude de 6 ha et interdit que les constructions situées dans un rayon de 1500m de ce centre dépassent R+1 .

La réalisation de cette servitude remettrait en cause aussi bien l'urbanisation de ce sous-secteur dans le plan d'aménagement à recevoir de l'habitat que la hauteur des constructions exigées par l'aménagement du sous-secteur mitoyen.

- Coefficient d'occupation du sol :

COS autorisé =1.4. (Révision de PDAU 1998)

Conclusion

Oran est la deuxième plus grande ville d'Algérie⁴ et une des plus importantes villes du Maghreb. C'est une ville portuaire de la mer Méditerranée, située dans le nord-ouest de l'Algérie, à 432 km de la capitale Alger, et le chef-lieu de la wilaya du même nom, en bordure du golfe d'Oran.

La métropole oranaise comporte plusieurs communes, dont deux, agglomérées à la ville.

Bir el-Djir constitue la principale ville dans la banlieue immédiate à l'est d'Oran hors des arrondissements. Baptisée Arcole à l'époque coloniale, la commune est située à 8 kilomètres du centre-ville. C'est une ville restée essentiellement agricole jusqu'à la fin des années 1980. Elle accueille aujourd'hui une population de 118 000 habitants, et devient un pôle majeur de l'agglomération oranaise. Elle abrite plusieurs sièges d'entreprises à l'architecture moderniste comme les bâtiments de Sonatrach, le nouvel établissement hospitalier universitaire « 1er novembre 1954 », le Palais des Congrès, des instituts d'enseignement supérieur et la Cour de Justice. Un stade olympique de 40 000 places est en cours de construction pour abriter les jeux méditerranéens 2021³³, son inauguration est prévue pour l'année 2016, ainsi que le village olympique pour l'année 2017. Bir el Djir comporte également un technopôle, où se trouvent notamment le nouveau siège du Centre national de recherche en anthropologie

sociale et culturelle (CRASC)³⁴ d'architecture andalouse, ainsi que le siège du Centre de développement des satellites (CDS) qui dépend de l'Agence spatiale algérienne³⁵.

La ville d'Es Senia est également limitrophe d'Oran. Connue sous le nom de La Sénia à l'époque coloniale, elle est située au sud, à 7 kilomètres du centre-ville. Elle abrite l'aéroport international, des zones industrielles ainsi que plusieurs instituts universitaires et centres de recherche comme le Centre d'études maghrébines en Algérie (CEMA)³⁶. Elle sera le terminus du Tramway d'Oran.

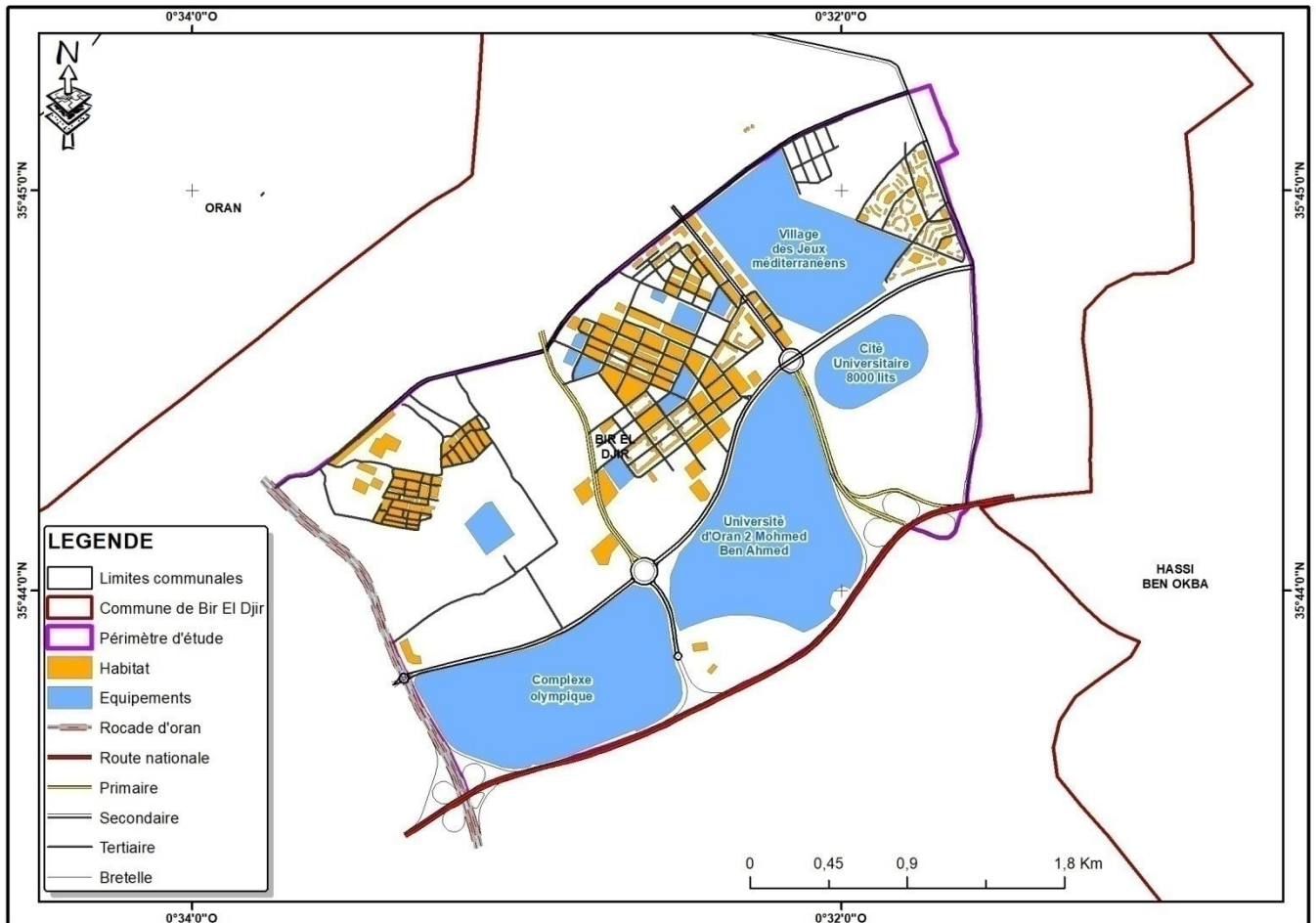
Officiellement, le développement de l'agglomération oranaise, ou « Grand Oran » (ou encore Groupement Urbain d'Oran - GUO³⁷), est défini par un plan directeur d'aménagement et d'urbanisme délimité en 1998. Son périmètre est constitué dans les quatre communes d'Oran, Bir el Djir, Es Senia et Sidi Chahmi

Chapitre 4 :

l'analyse spatial de
notre périmètre
d'étude :

Mon périmètre d'étude :

Carte 05: Délimitation du périmètre d'étude



Source :chedadfarida

Notre périmètre d'étude comprend 2 types d'occupation :

- Habitat
- Équipement

I. Habitat :

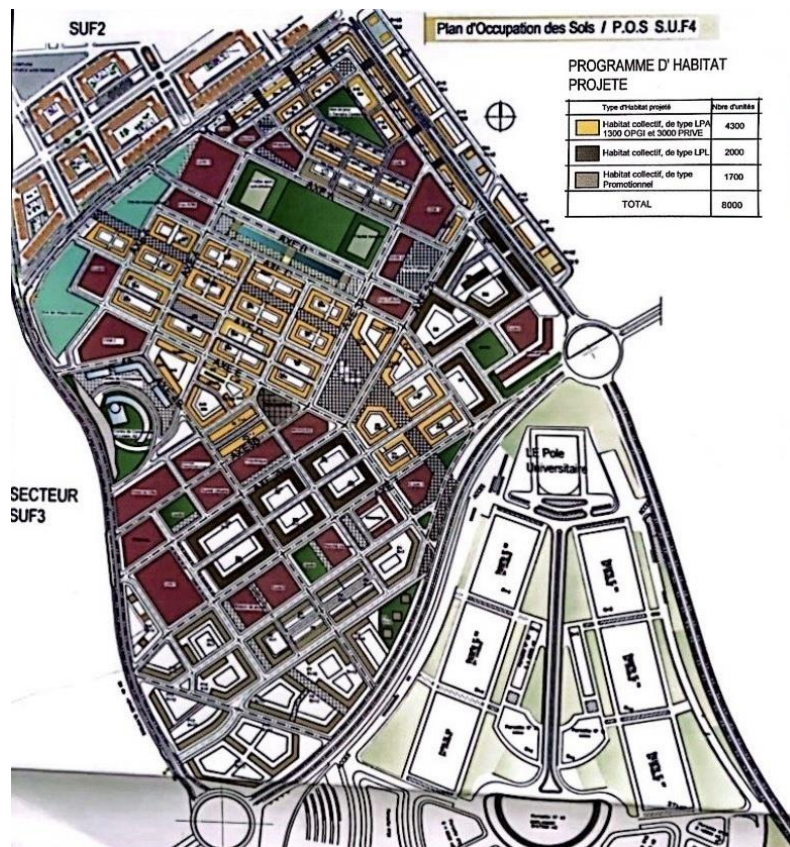
- Dans notre périmètre d'étude on trouve seulement de l'habitat collectif, dont les programmes

Sont comme suit :

- Logement promotionnel aide LPA.
- Logement locatif public LPL (social) .
- Logement promotionnel.
- Ces programmes sont situés dans le SUF4 .

I/1. Habitat en manière projeté :

Carte 06 :type de programme d'habitat projetés dans le SUF4



Source : rapport final du pos S.U.F 4

- Les tableaux suivants présentent les éléments de la programmation, en matière d'habitat projeté, avec le détail de réglementation pour chaque ilot :

Programme LPA : en 2 tranches :

- **Tranche1 : 3000 logements**

Table 07 : Tranche1 : 3000 logements

Numéro d'ilot	Surface Parcelle m	Nombre de niv max	Nombre d'Unités
C3	3849	6	116
C4	3651	6	113
C5	4842	6	132
C6	2050	6	60
C6 BIS	1870	6	60
C7	4090	6	122
C8	4252	6	122
CIO	4150	6	121
CII	2775	10	130
CIIBIS	2168	10	106
FI	1679	10	89
FI BIS	2201	10	100
F2	4301	6	131
F3	4150	6	120
F4	3427	6	103
F5	4213	6	116
GI	3316	6	75
G2	3228	6	74
G3	2660	6	64
G4	2474	6	64
G5	5023	6	109
G6	5631	6	108
G7	2870	6	67
G8	2760	6	67
DIA	2893	10	101
DIABIS	2850	10	100
DIB	3894	10	127
DIC	2689	10	101
DICBIS	1868	10	64
D2	2800	8	77
D3	2455	8	73
Global			3000

Source : rapport final du pos S.U.F4

• **Tranche 2 :1300 logements**

Table 08 :Tranche 2 :1300 logements

Numéro d'ilot	Surface parcelle (m²)	Nombrede niveau max	Nombre d'unités
O1	2647	10	86
O2	1457	8	36
O3	1465	8	36
O4	1473	8	36
O5	2213	10	73
O6	1759	8	34
O7	1718	8	34
O8	1736	6	49
O9	1724	6	44
O10	1849	6	51
O11	1801	6	51
O12(1)	2002	14	27
O12(2)	2002	14	27
O13	2016	10	54
O14	2016	10	54
O15	2016	10	54
O16(1)	2203	13	25
O16(2)	2203	13	25
O17	1915	10	48
O18	1708	10	46
O19(1)	1787	13	25
O19(2)	1787	13	25
O20	1560	6	33
O21	1529	6	33
O22	1657	8	44
O23	1703	8	44
O24	1642	8	44
O25	2702	8	77
O26	1060	8	31
O27	1890	10	55
Global			1300

Source : rapport final du pos S.U.F4

1. Programme /logement sociaux :

Table 09 :Programme /logement sociaux

Numéro d'ilot	Surface Fonciere m2	Nombre de niveaux	Nbre d'Unités
S1	5460	6	144
S2	5460	6	144
S3	7126	6	168
S4	7126	6	168
S5	5460	6	144
S6	5460	6	144
S7	6496	6	168
S8	9225	10	288
S9	5961	10	208
S10	4255	10	228
S11	7070	10	196
Global			2000

Source : rapport final du pos S.U.F4

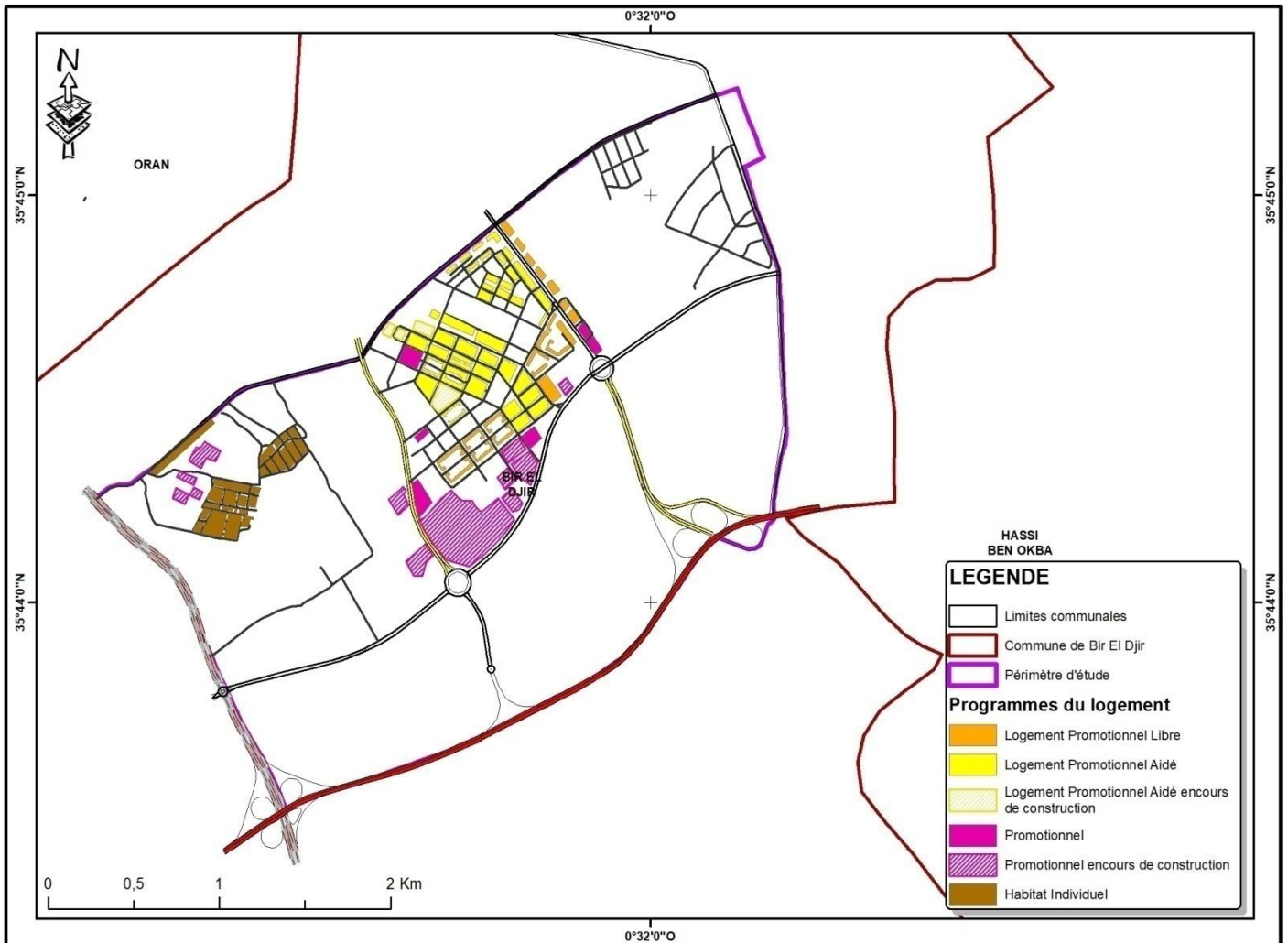
2. Programme / habitat promotionnel :**Table 10 :**Programme / habitat promotionnel

Numéro d'ilot	Surface foncière m2	Nombre de niveau	Nombre d'unités
P1	4758	8	92
P2	1879	6	24
p3	2635	8	53
p4	2635	8	53
p5	1801	8	36
P6	1820	8	36
p7	4385	8	72
P8	6172	8	102
p9	6111	8	95
P10	2363	10	50
P11	3400	10	47
P12	4040	8	76
P13	2569	8	44
P14	1910	8	42
p 15	1967	8	31
P16	1892	8	40
P17	12871	20	72
CIA	1394	6	29
C2A	1694	6	34
Global	66296		1030
A13	2960	20	74
CIB	1240	6	33
C2B	1395	6	40
Global	5595		147

Source : rapport final du pos S.U.F4

I.2/ habitat en manière réelle (surterrain) :

Carte 07 : type d'habitat dans mon périmètre d'étude



Source :chedadfarida

1. programme Logement locatif aidé LPA

Situation du programme LPA dans le S.U.F 4

Dans le cadre du plan quinquennal 2010-2014, la commune Bir El Djir à bénéficier d'un programme de **4.222 Logements Promotionnels Aidés (LPA)** au niveau du POS SUF 04 /Belgaiddont la répartition est la suivante :

- **1.420** Logements /Tranche Année 2010.
- **2.752** Logements/Tranche Année 2011.
- **50** Logements/Tranche Année 2014/ Demande Wali.

La situation physique de ce programme arrêtée au 14 Septembre 2021 est comme suit :

- Nombre de logements achevés :**3.433 Logements.**
- Nombre de logements en cours :**789 Logements.**

Ce programme a été confié à 32 promoteurs dont 01 publics et 31 privés.

- 1 .350 Logements confié à L'OPGI
- 2.872 Logements confié au 31 promoteurs privés

Table 11 : SITUATION PHYSIQUE ARRETEE AU 14.09.2021

	Année d'Inscription des Programmes	Nbre de Logts Inscrits	Nbre de Promoteur	Nbre de Logts Achevés	Nbre de Logts En Cours	Nbre de Logts Non Lancés	Nbre de Logts à l'arrêt
PROGRAMME QUINQUENNAL 2010 - 2014	Année 2010	1.420	32	942	478	0	0
	Année 2011	2.752		2.491	261	0	0
	Année 2014	50		-	50	0	0
	TOTAL - GENERAL	4.222	32	3.433	789	0	0

Source : rapport finale 2021 du L.P.A POS SUF 4

2. logements promotionnels libres (LPL) :

Carte 08 : SITUATIONS DE PROGRAMME 5100 L.P.L BELGAID



Source :O. P.J. I

Le programme de logement publics locatif a belgaïdest un programme de 5100 logement divisé en 3 :

- 4400 logement dans le suf4 (monpérimètréd'étude).
- 200 logements dans le suf 2.
- 500 logement dans le suf2 .

Ces logements sont intégrés avec des locaux commerciaux et sont réalisé en 2 types de bâtiment

1. Un bâtiment R+5
2. Un bâtiment R+9

- La date de démarrage de ce projet : 27/11/2011 avec un délaide la réalisation de 23 mois

Désignation du bâtiment :

Table12 :Désignation du bâtiment

	Surface totale habitable cadre marché	Surface totale habitable réalisé	Augmentation de la surface habitable
Bâtiment R+5	248 972,00 M2	251 564,43 M2	2 592,43 M2
Bâtiment R+9	45 828,00 M2	49 586,96 M2	3 758,96 M2

Source : O.P.J.I ORAN

Les locaux commerciaux :

Table 13 : Les locaux commerciaux

Noms des blocs	Nombre des blocs	Nombre des locaux	Surface totale
18	01	4 locaux commerciaux	153.68 m ²
19	01	3 locaux commerciaux et 1 local technique	153.98 m ²
17	01	3 locaux commerciaux et 1 local technique	153.98 m ²
28-29-38-40-41-42-43-51-52-62-63	11	4 locaux commerciaux	147.88 x 11 = 1626.68 m ²
30-44-53-64	04	3 locaux commerciaux et 1 local technique	148.60 x 04 = 594.40 m ²
27-39-50-61	04	3 locaux commerciaux et 1 local technique	148.69 x 04 = 594.76 m ²

Source :O.P.J.I

Il est a noté que la surface totale des locaux commerciaux sans locaux techniques est

Estimée de 4909.55 M² , ainsi la surface totale des locaux techniques : 792.56 M²

Donc la surface totale des locaux commerciaux avec locaux techniques : 5702.11 M².

3. Programme promotionnel :

Ce sont des programmes privés réalisés par des promoteurs sur des terrains étatiques (propriété étatique), ils diffèrent des autres programmes par leur architecture et même les matériaux de construction et l'équipement, qui sont tous inclus dans le prix foncier, généralement des personnes à revenus élevés habitent des programmes promotionnels.

- Dans mon périmètre d'étude on trouve les programmes promotionnels qui sont achevés et d'autres sont en cours de construction comme suit :

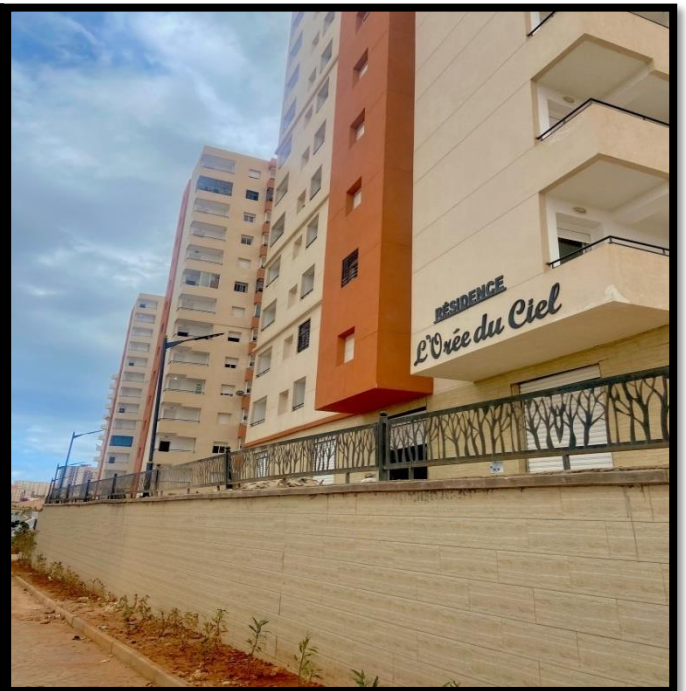
3-1 Programme promotionnel achevé :

- Promotion BEN MELISSA
- Résidence L'Orée de ciel
- Promotion Bouhadib
- Résidence Lakrib
- Résidence Aribi
- Promo almasse

figure07 : Résidence almasse



figure08 : Résidence l'Orée ciel



Source : chedadfarida

Figure 09 : promotion ben Méliissa figure10 : promotionlakrib



Source:chedadfarida

Figure11: PromotionBouhadib



Source : chedadfarida

3-2 programmes promotionnels en cours de construction comme suite :

- Résidence ISLEM.
- Résidence FOUATIH.
- Résidence EL HADJ AMMAR.
- Résidence LOTUS.
- Résidence SALSABIL.
- Résidence BENMELISSA.

Figure12 : résidence Lotus



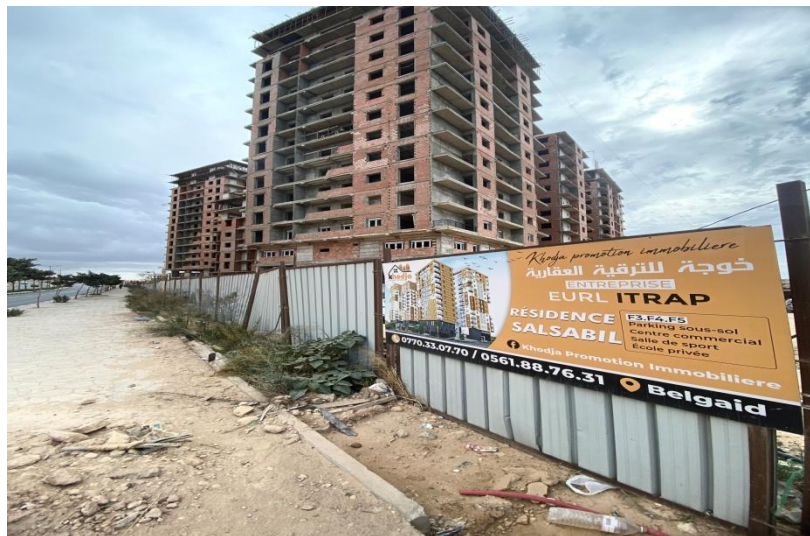
Source : chedad farida

Figure13 : résidence Benmelissa2



Source : chedad far

Figure14 : Résidence Salsabil



Source : chedad farida

Figure15 :Résidence FOUATHI **Figure16** : résidence ISLAM



Source :chedad farida



Source : chedad farida

II/ les équipements :

II.1/ équipement en manière projeté :

Carte 09 :équipement en manière projeté



Source :D.U.C

Les tableaux suivants présentent les éléments de la programmation, en matière d'équipement projeté, ils ont valeur de réglementation pour chaque îlot

Les équipements en matière projeté

Table 14 : Les équipement en matière projeté

Catégorie	Identifcation	Numéro d'ilot	Surface Foncière(m ²)	Nombre de niveaux
EDUCATION	Ecole primaire 1	E1	3260	2
	Ecole primaire 2	E2	4000	2
	Ecole primaire 3	E3	4500	2
	Ecole primaire 4	E4	4000	2
	CEM1	E5	7500	3
	CEM2	E6	7420	3
	Lycée1	E7	10397	4
	Lycée2	E8	9000	4
SANTE	Polyclinique +C psy	PO	3636	4
	Maternité de 60 lits	M	3000	5
ADMINISTRATION Services public	Tribunal	TR	3226	5
	Hotel de Ville	HV	4800	6
	Grande poste	PTT	4000	4
	Sureté urbaine	SU	1000	4
	Protection civile	PC	1000	2
MOSQUEES	Mosquée	MO 1	2234	3
	Mosquée	MO 2	3564	3
MARCHES	Marché	MA 1	1065	1
	Marché	MA 2	1230	1
CULTURE	Médiathèque	ME	5000	11
	Maison de jeunes	MJ	3000	4
SPORT	2 Salles Spécialisées	SS	9000	1
	Piscine Couverte/25m	PI	7000	1
Espaces Verts	Parc central		15000	
	Aire de jeux avec terrains combinés		5000	
	Jardin 1		2762	
	Jardin 2		2780	
	Jardin 3		2600	
Station pour le transport public			2684	

Source : D.U.C

Tableau des équipements en manière projeté

Table 15 :des équipements en manière projeté

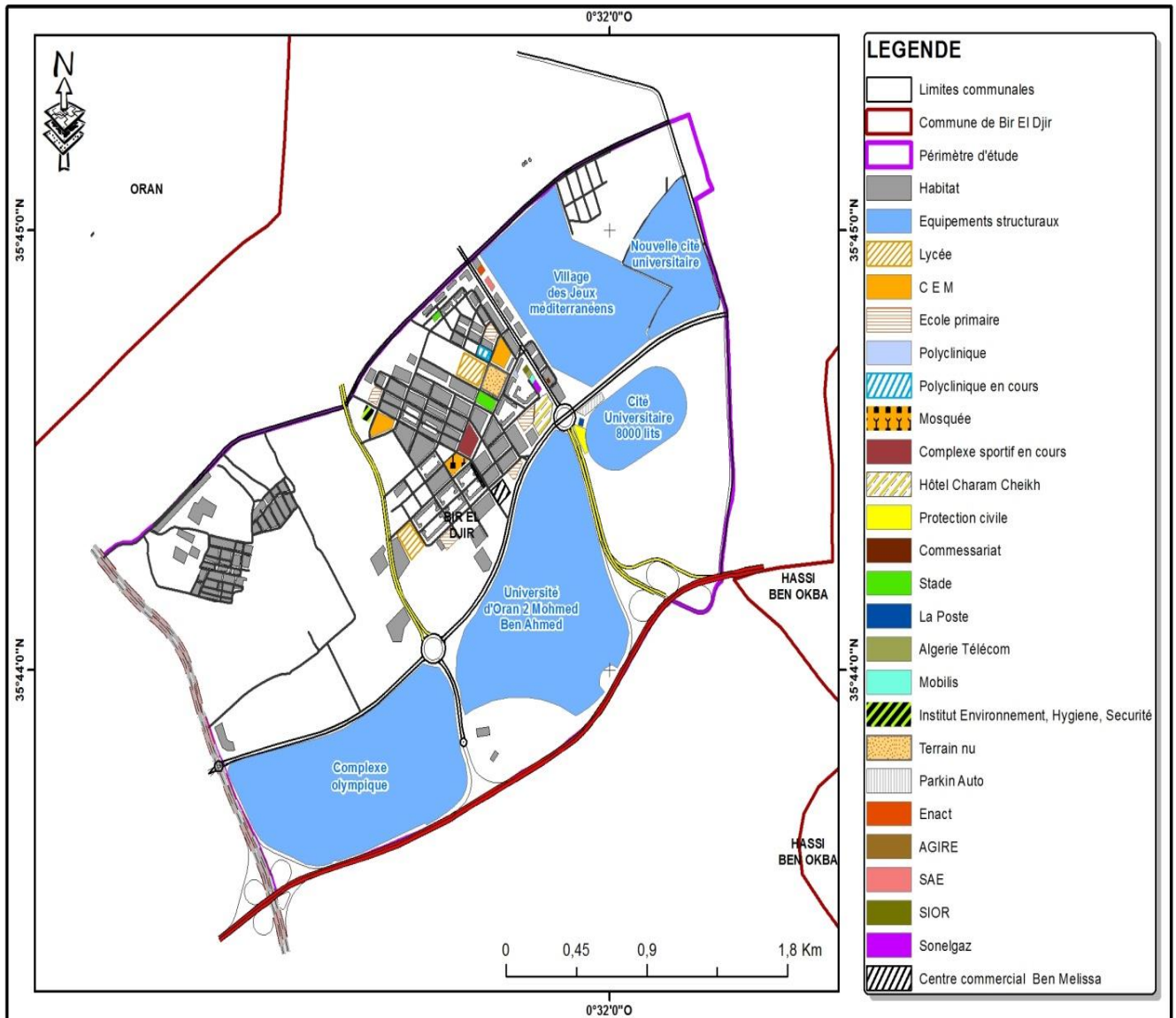
Catégorie	Identification	Numéro d'ilot	Surface Foncière(m ²)	Nombre de niveaux
Centre de commerces et Bureaux 1		CB1	72	13
Centre de commerces et Bureaux 2		CB2	3500	10
Immeuble bureaux/Show room		CB3	1630	10
	Hotel 1	H1	5000	13
	Hotel 2	H2	1290	11
Grand Centre de commerces et loisirs		CL	10000	11
	Parking à niveaux	PN	3450	
	ZONE de CLINIQUES		26215	
	ZONE des BANQUES		62558	

Source : D.U.C

II.2/ les équipement en manière réelle (sur terrain) :

D'après l'enquête de terrains nous avons atteint quelques points, il y a des projets achevés et d'autres au cours d'achèvement, les agglomérations contiennent toutes les équipements de base ce qui nous oblige pas l'individu à se déplacer pour subvenir à ses besoins

Carte 10 : Occupation des équipements



Source : chedadfarida

Tableau des équipements d'une manière réelle :

Voici le tableau suivant qui présente les différents types d'équipement trouvés dans le terrain d'étude

Table 16 : des équipements d'une manière réelle

Equipement	Identification
Equipement éducatif	<ul style="list-style-type: none"> - 5 primaires - 2 Cem - 2 lycées - 1 institut environnement hygiène sécurité
Equipement de la santé	<ul style="list-style-type: none"> - Polyclinique 1 - Polyclinique 2 au cours de construction
Equipement de la sécurité	<ul style="list-style-type: none"> - Commissariat - La protection civile
Equipement sportif	<ul style="list-style-type: none"> - 2 stades - Un complexe sportif au cours de construction
Equipement de culte et religieux	<ul style="list-style-type: none"> - Mosquée
Equipement financière	<ul style="list-style-type: none"> - La poste
Equipement commercial	<ul style="list-style-type: none"> - Centre commercial ben Melissa + la tour - D'affaire Melissa - Des activités commerciales tels (les supérettes , les alimentations, les pharmacies, les Cafétérias, les pizzeria, les cosmétiques, les Boucheries, les magasins de vêtements , les Boulangeries, les librairies...)
Equipement administratif	<ul style="list-style-type: none"> - La mairie (A.P.C) - Offices de promotion et de gestion immobilière (O.P.J.I) - Agence nationale de gestion intégrée des ressources en eau (AGIRE) - Société algérienne d'expertises (SAE) - Entreprise nationale d'agrèage et de contrôle technique (ENACT)
Equipement de communication	<ul style="list-style-type: none"> - Algérie télécom - Mobilis
Equipement touristique	<ul style="list-style-type: none"> - Hôtel charam cheikh 5 étoile au cours de construction
Les réseaux divers	<ul style="list-style-type: none"> - Sonal gaz - SIOR
Espace public	<ul style="list-style-type: none"> - Parking ETO de stationnement

Source :chedadfarida

1/ Les équipements éducatifs :

Les figures suivantes présentent les photos des équipements éducatifs prises par l'étudiante

- Les primaires :

Figure17 : Primaire Aftenaliyachibelgaid



Source : chedad farida

Figure18 : Primaire Beloudekhatir



Source : chedad farida

Figure19 :Primairebelgaid



Source : chedad farida

- Les CEM :

Figure20:CEMChetouane ben hlima



Source:chedad farida

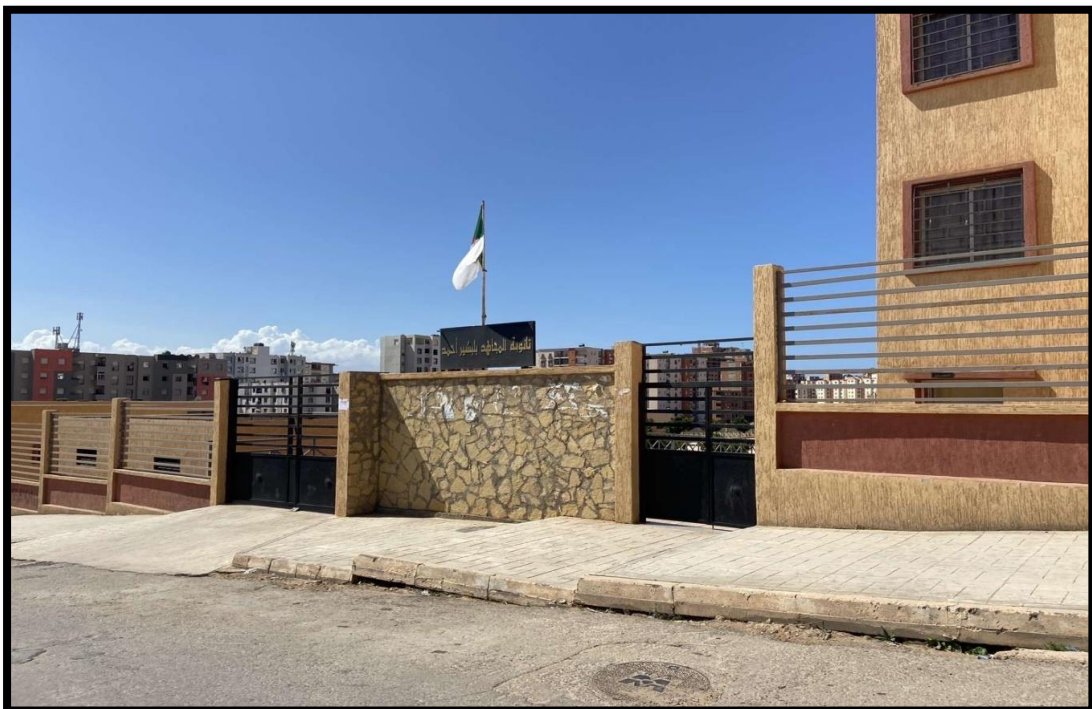
Figure21 : CEM le martyr Namouhmohammed



Source :chedadfarida

- Lycée

Figure22 : Lycée le martyr Belbachirahmed



Source : chedad farida

- 4 .institut :

Figure23 : institut environnement hygiène sécurité



Source : chedad farida

2/les équipements administrative :

Les figures suivantes sont des photos des types d'équipements administratives mentionnées au tableau dessous prises par l'étudiante .

Figure24 :la mairie de belgaid



Source : chedad farida

Figure25 :O.P.J.I de belgaid



Source : chedadfarida

Figure26 :AGIRE



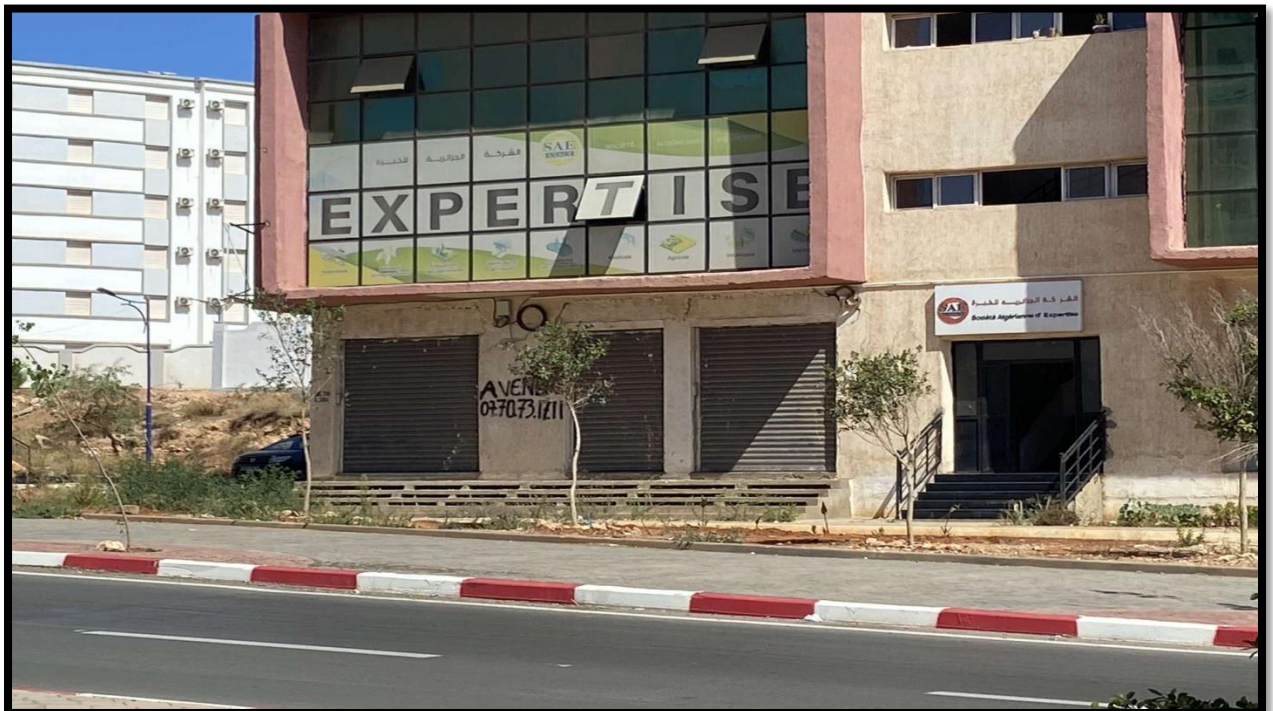
Source :chedadfarida

Figure27 : ENACT



Source : chedadfarida

Figure28 :SAE



Source :chedadfarida

3/Equipement commercial :

Les figures suivantes sont des photos des types d'équipements commerciales mentionnées au tableau dessous prises par l'étudiante.

Figure29 :Centre commercial Melissa



Source :chedad farida

4/Equipement de sécurité :

On trouve 2 équipements de sécurité la commissariat et la protection civile

Figure30: Commissariat



Source :chedad farida

Figure31:la protection civile



Source :chedad farida

Les équipements sanitaires :

Les figures suivantes sont des photos des types d'équipements sanitaires mentionnées au tableau dessous prises par l'étudiante

Figure32 : Polyclinique belgaïd



Source :chedad farida

Figure33:polyclinique au cours de construction



Source :chedadfarida

les équipement de télécommunication :

Figure34:Mobilis



Source :chedad farida

Figure35:Algérie télécom



Source :chedadfarida

6/Equipement sportif :

Figure36:Stade



Source : chedad farida

Figure37:complexe sportif en cours de construction



Source :chedadfarida

7/les réseaux divers :

Figure38:SONALGAZ



Source:chedad farida

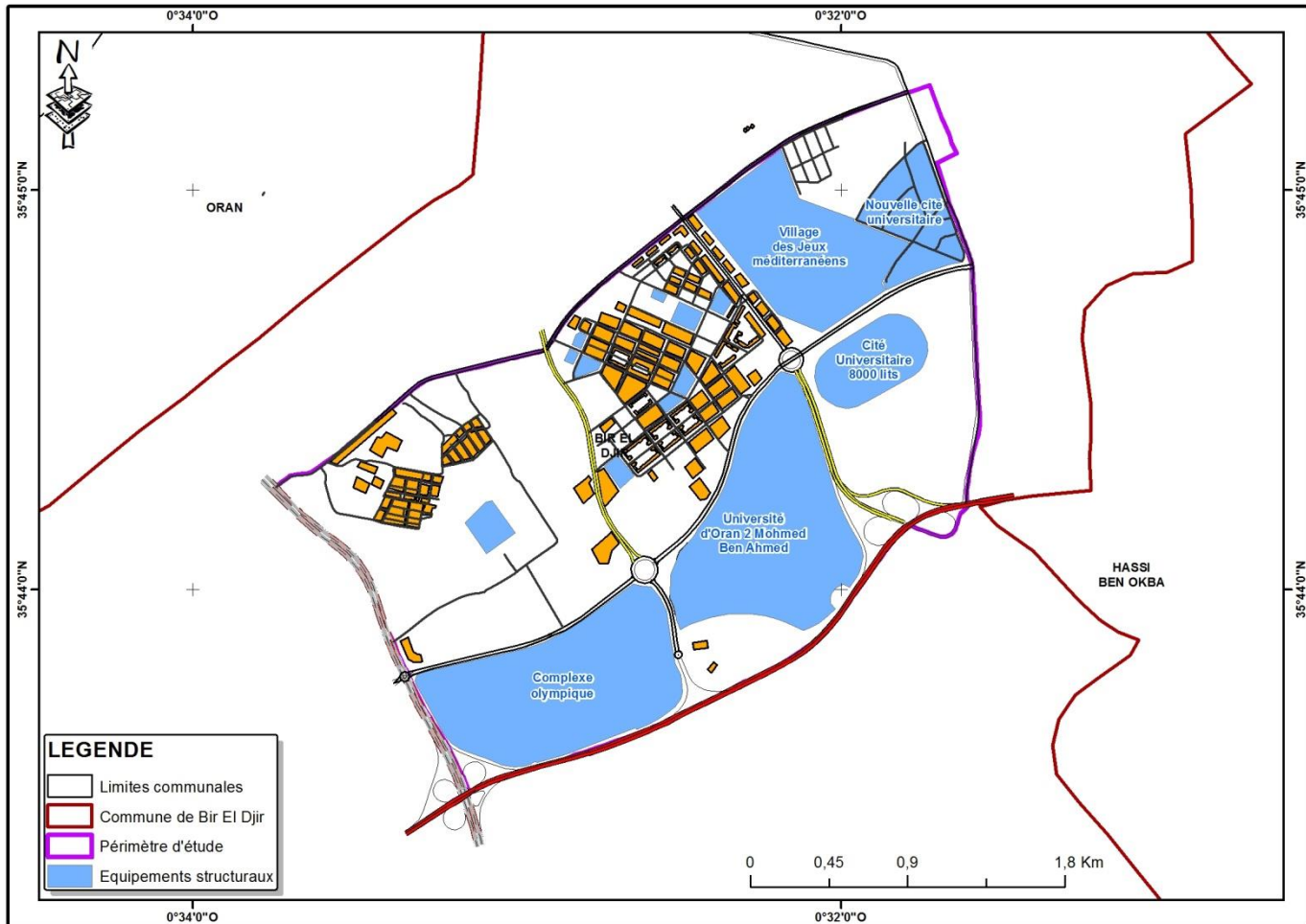
Figure39:SEOR



Source : chedadfarida

III /Les équipements structuraux :

Carte11 :les équipements structuraux



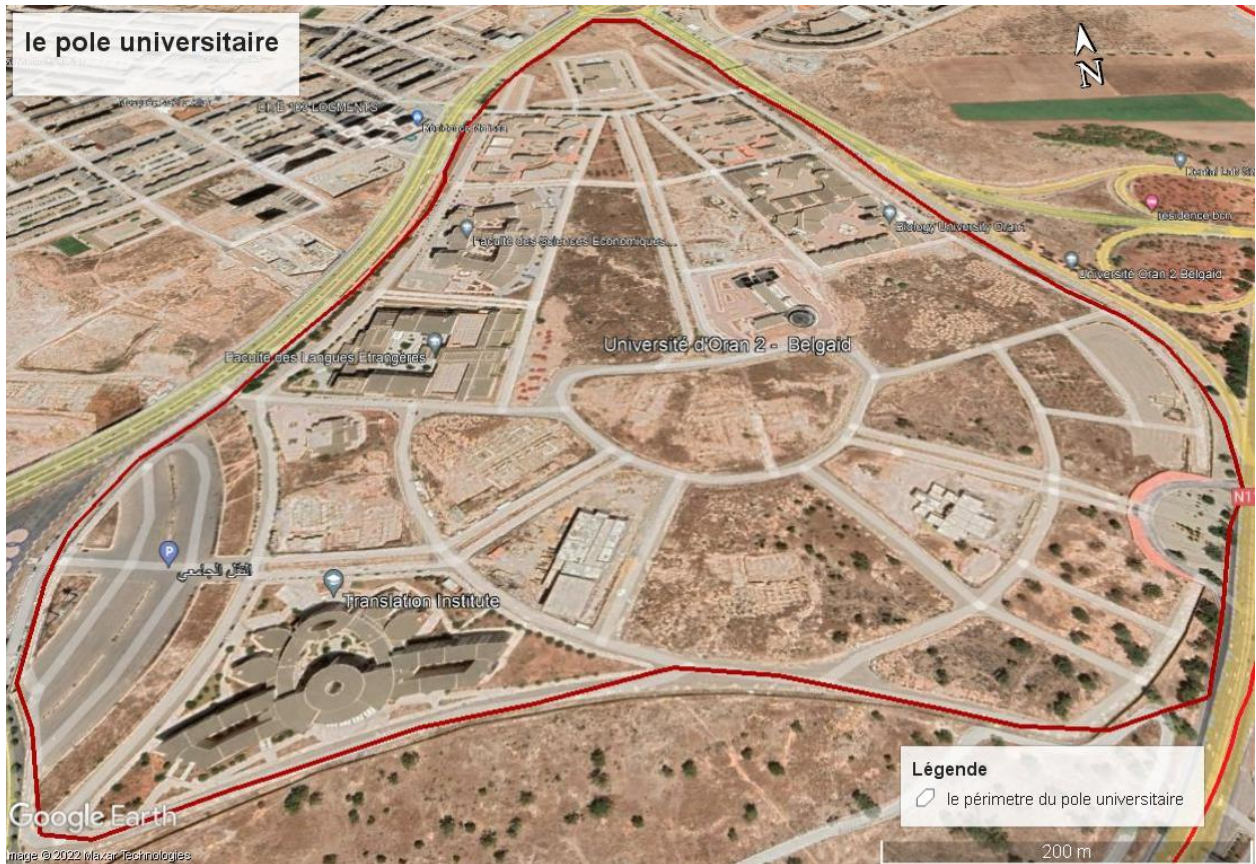
Source :chedad farida

-On trouve 5 équipements structuraux dans mon périmètre d'étude :

- Le pôle universitaire.
- La cité universitaire 8000 lits.
- La nouvelle cité universitaire.
- Complexe et le stade olympiques.
- Villages méditerranéens.

1/ le pôle universitaire :

Figure40 : le pôle universitaire



Source : google earth 2022+chedad farida

- L'université d'Oran a été fondée MOHAMED IBN AHMED 2014 selon le décret exécutif n°14-261 du 22 septembre 2014, portant la création de l'université d'Oran2 et émergeait de la division de l'université d'Oran, qui était créé en 1967.
- L'université d'Oran2 se compose de :
 - 05 facultés.
 - 01 institut.
 - Rectorat.
 - Bibliothèque centrale.
 - Restaurants universitaires.
 - Parking du transport universitaire.
 - Des parcelles au cours de constructions et d'autres nus

- Sa superficie est 629 193 M2 divisé comme suit :

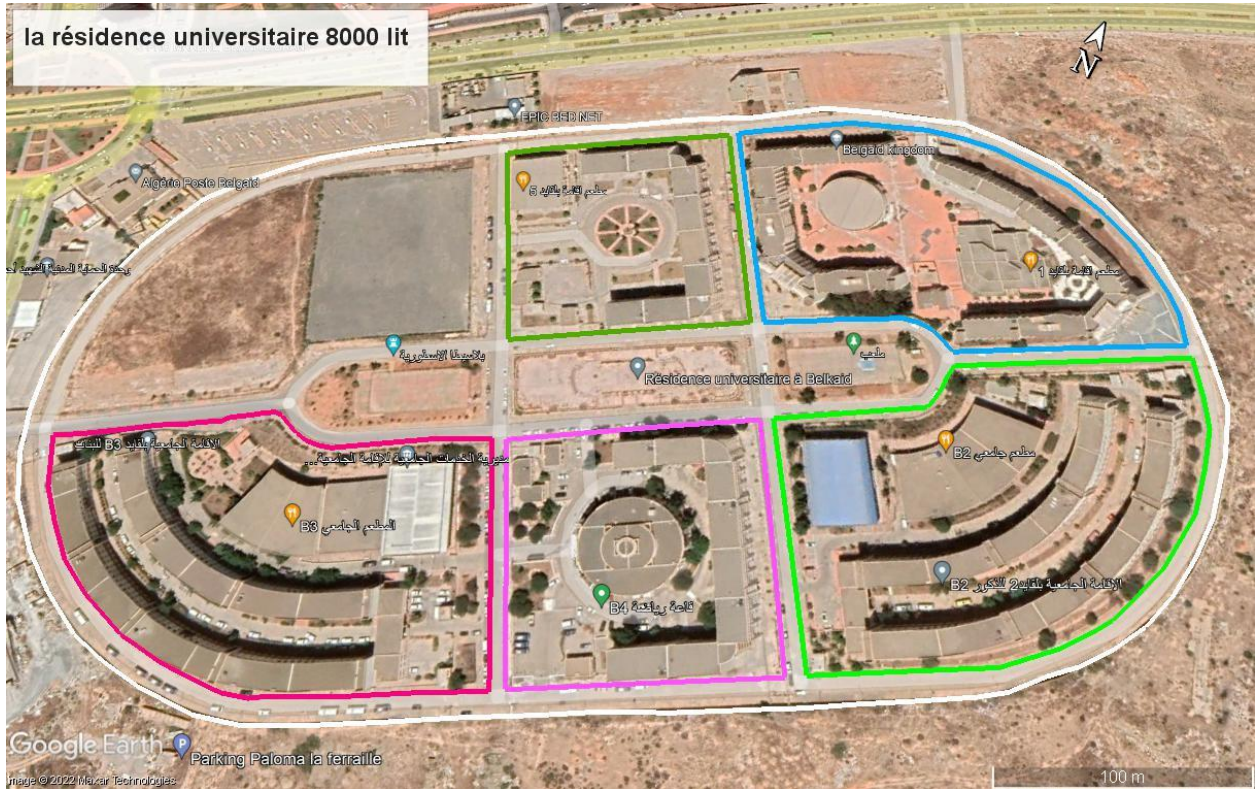
Table17 : le pôle universitaire

Le parcelle	Superficie
Institut de maintenance et de sécurité industrielle	28961 M2
Faculté des sciences de la terre et de l'univers	14400 M2
Faculté des sciences commerciales et des Sc.de gestion	14400 M2
Faculté de droit et des sciences politiques	14400 M2
Faculté des sciences sociales	14400 M2
Faculté des langues étrangers + rectorat	14400 M2
Faculté des sciences de la nature et biologie	14400 M2
Restaurant universitaire	8630 M2
Parking de transport universitaire	23131 M2

Source: POS SUF4 + GOOGLE EARTH+chedad farida

2/ la cité universitaire 8000 lit :

Figure41 :la cité universitaire 8000 lit



Source : google earth+retouche de l'étudiante(2022)

La résidence universitaire 8000 lit fille et garçon, est une résidence d'une vaste superficie

151 hectares qui a été créé en parallèle avec le pôle universitaire,

La résidence est divisé en 5 résidences (3 pour les garçons et 2 pour les filles) appelés B1- B2-

B3-B4-B5 et chaque une séparée des autres par une clôture en fer. Il est a noté que chaque

Résidence dispose de : une direction, poste police, restaurant , cyber café , salle de sport et les Pavillons, et chaque une est caractérisé par son architectures (elles ont pas la même architecture) .

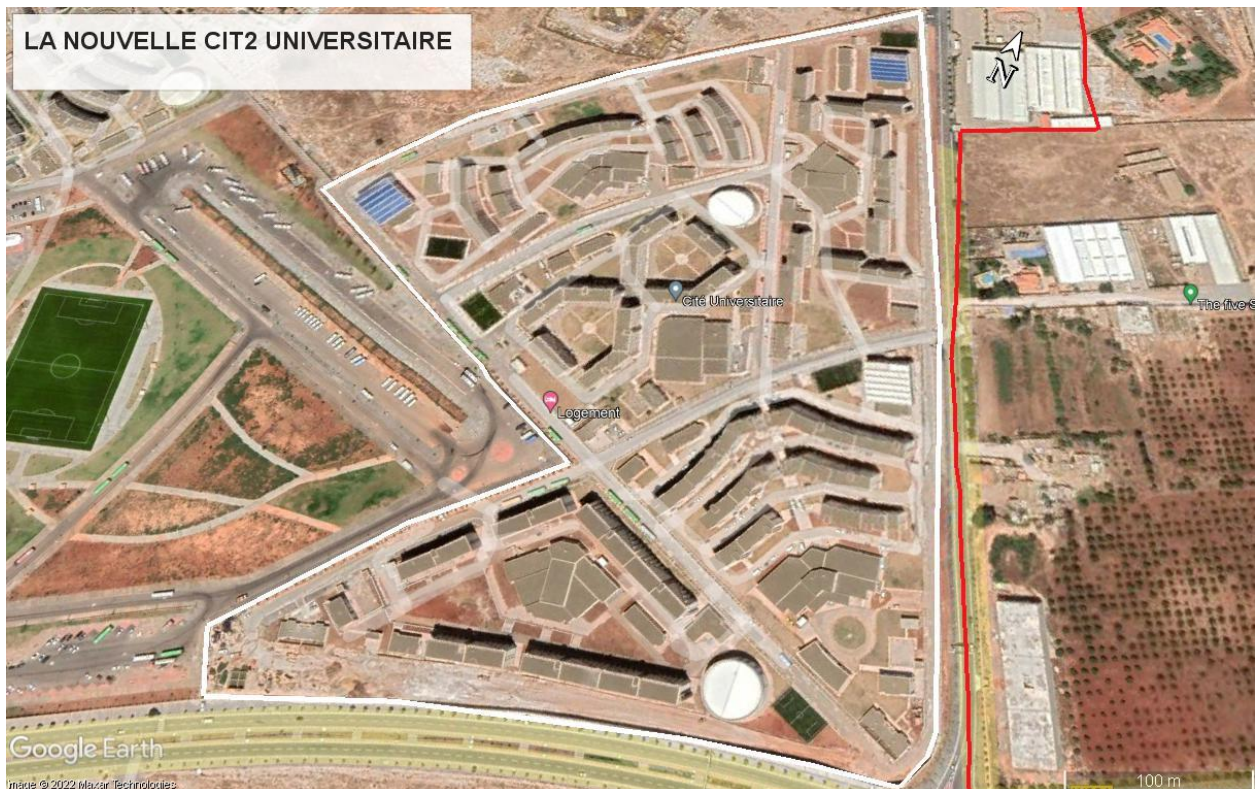
Table 18 : surface consommée par les résidences universitaires

La résidence	genre	surface
B1	Garçons	22773 m ²
B2	Garçons	22352 m ²
B3	Filles	21279 m ²
B4	Filles	13125 m ²
B5	Garçons	13555 m ²

Source : google earth+retouche de l'étudiante (2022)

3/ la nouvelle cité universitaire :

Figure 42 : la nouvelle cité universitaire



Source : google earth(2022)+chedad farida

La nouvelle résidence universitaire était programmée avec le projet du village

Méditerranéens (olympique) pour éviter tous les obstacles et être un lieu de

Résidence de tous les travailleurs et les volontaires participant aux jeux méditerranéens

. Cette résidence occupe une assiette foncière importante évaluée 178608 m2.

- La résidence est mixte (filles et garçons) et qui n'est pas encore en service.

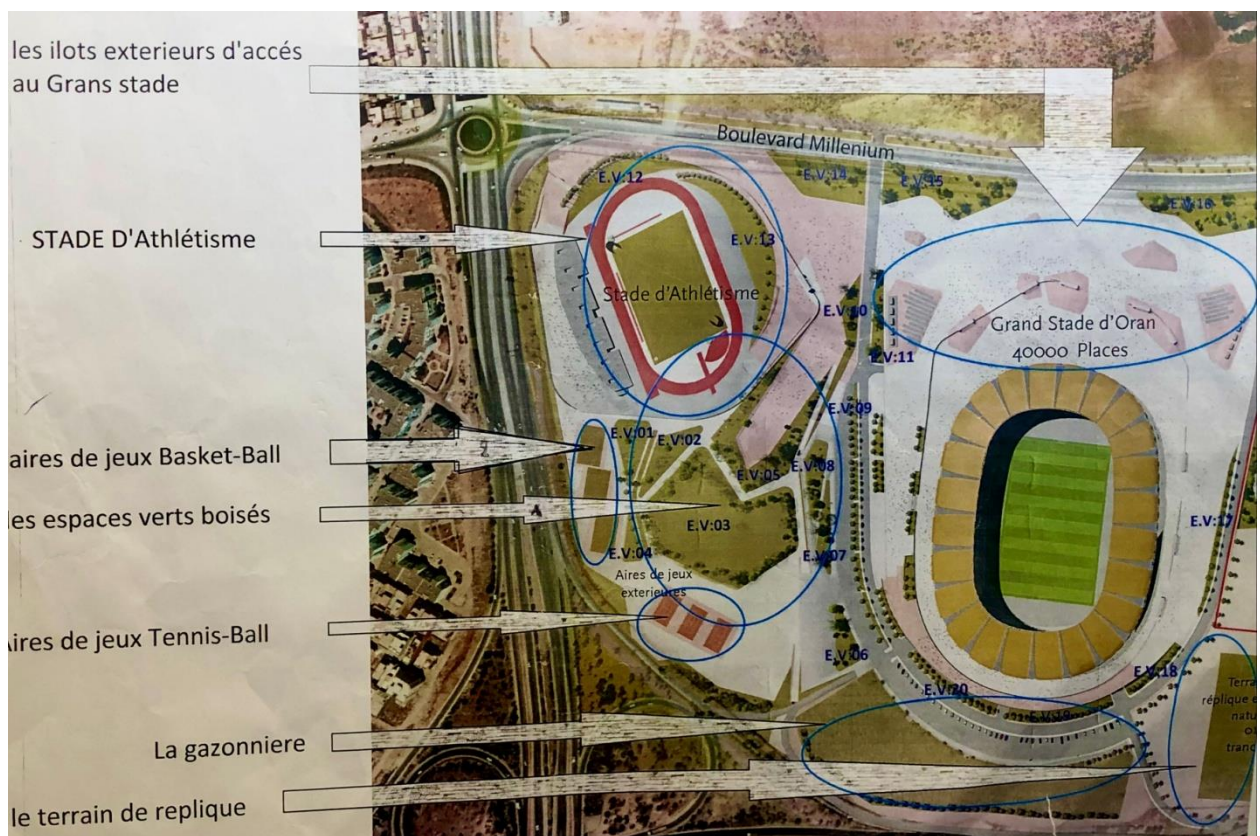
4/ le stade et le complexe olympique :

Situé dans la localité de Belgaid , relevant de la commune de Bir El Djir , le nouveau complexe

Olympique d'Oran, d'une superficie de 105 hectares, comporte plusieurs équipements sportifs dont un stade de football , structure principale du site .

4-1/ le stade olympique :

Figure 43 : le stade olympique



Source : BureauDEP

Figure 44 : Le stade olympique



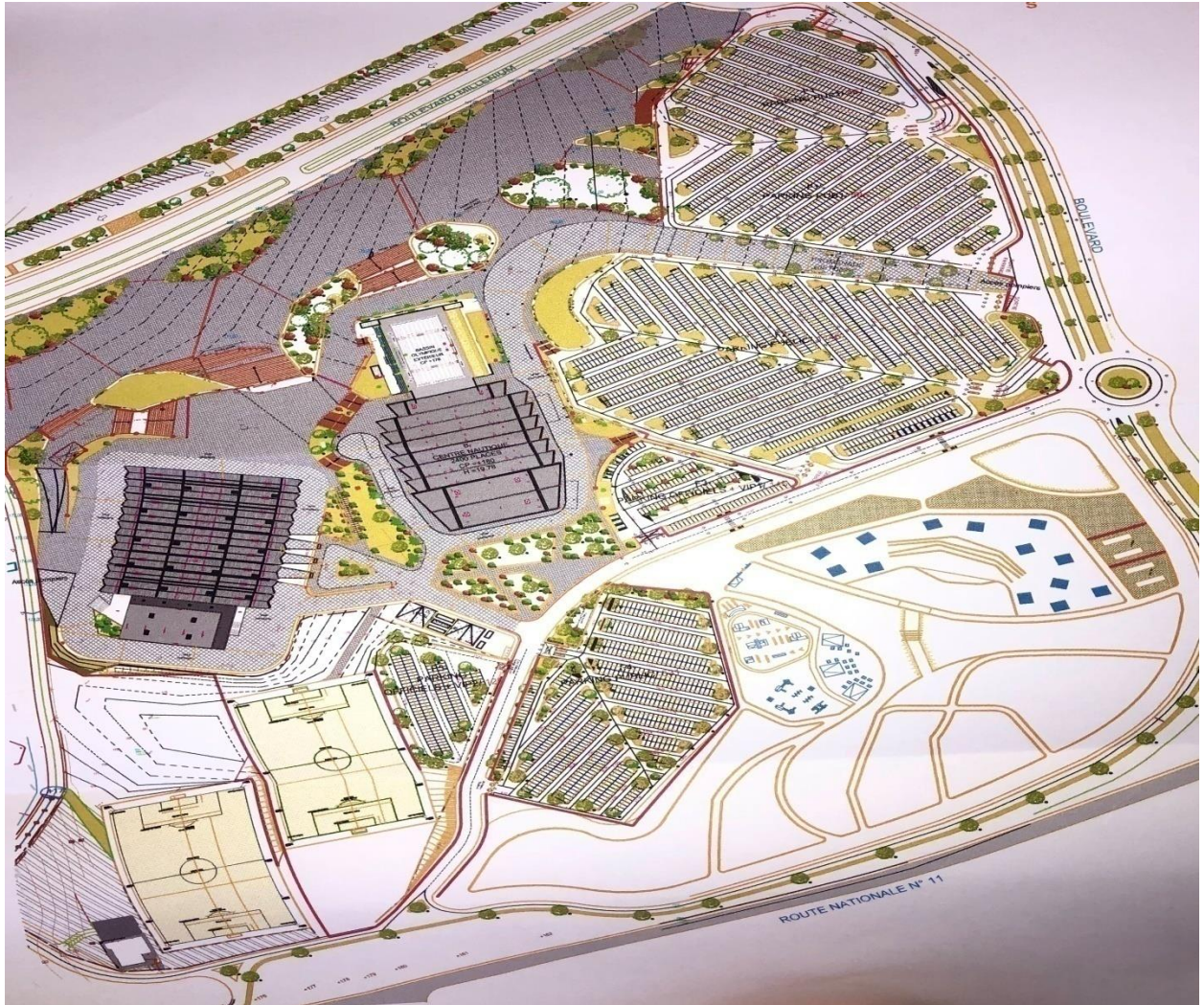
Source : <https://www.google.com>

- **Projet intitulé :** le stade olympique de 40000 places
- **Secteur :** infrastructures SOCIO-CULTURELLES .
- **Sous-secteur :** Jeunesse et Sports .
- **Localisation :** Belgaid , commune Bir eldjir , दौरا Bir eldjir
- **Programme :**
 - Grand stade de 40000 places couvert .
 - Stade d'athlétisme de 4400 places .
 - Terrain de réplique en gazon naturel 105X68 m.
 - Centres de formation (salle polyvalente , hébergements , école de formation , salle de conférences ...) .
 - Parking de 290 places .
 - Gazonnier .
 - Aménagements d'aires de jeux extérieurs-des espaces verts boisés .
- **Impact du projet :** ce projet est appelé à recevoir des compétitions officielles nationales et internationales et offrir des espaces de qualité pour le mouvement sportif oranais ,par ailleurs cet équipement accueillera les manifestations sportives des jeux méditerranéens 2022 .
- **Démarage des travaux le :** 20/12/2008.

- Etat d'avancement arrêté au 10/08/2021.
- Date de livraison : 28/02/2022 .

4-2/ le complexe sportif :

Figure45 : le complexe sportif



Source : le rapport mensuel d'avancement des travaux

le complexe est constitué :

- Un centre nautique de 2400 places
- Une salle omnisport de 6000 places
- Aménagement extérieurs , voiries et réseaux divers , espaces vert et parking 1500 places exterieures

- Le centre nautique 2400 places :

Il est composé de :

- Bassin olympique intérieur 2000 places .
- Bassin extérieur 400 places
- Espace joueurs 160 sportifs
- Espace spectateurs
- Espace annexes
- Administration
- Des locaux techniques .

-

Figure46 : Le centre nautique 2400 places_



Source :le rapport mensuel d'avancement des travaux

- Salle omnisport 6000 places :

Il constitue de :

- Terrain principal , indoor , avec tribunes d'une capacité de 6000 places , dont 700 escamotable
- Terrain d'échauffement indoor

- Espace joueurs 250 sportifs
 - Espaces spectateurs
 - Espaces annexes
 - Administration
 - Locaux techniques
- Aménagement des aires extérieures , VRD et parking :

Constitue de :

- Parking 1500 places non couvertes
- Terrain de football
- Voiries et réseaux divers
- Poste de transformation
- Poste de livraison
- Eclairage extérieur
- Bache à eau
- Espace vert
- paysage

Figure47 :Aménagement des aires extérieures , VRD et parking.



Source :le rapport mensuel d'avancement des travaux

5/ le village olympique (méditerranéens) :

- Le village méditerranéen constitue l'élément le plus important dans l'organisation d'un événement sportif international tel que les jeux méditerranéens .
- Durant la période des jeux ,ce site était le lieu de vie de tous les participants , les athlètes ainsi que les officiels .
- Le village occupe une vaste superficie estimée de 39 ha et d'une capacité d'accueil de 4266 lits .
- Le village olympique est constitué de 03 Zones essentielles à savoir:

1. LA ZONE RÉSIDENTIELLE (ZR)

La ZR est la zone privée du village olympique, elle offre aux athlètes et officiels l'hébergement, la restauration et certaines activités récréatives. Elle comprend principalement:

- L'hébergement des athlètes et officiels.
- Les services permettant aux résidents d'être à l'aise.

2. LA PLACE DU VILLAGE OLYMPIQUE (PVO)

C'est le cœur du village olympique où les athlètes, les officiels, les invités et les médias peuvent interagir.

Elle accueille un certain nombre de zones commerciales et récréatives au profit des athlètes et des officiels. Toutes les personnes entrant dans la place doivent avoir un laissez-passer.

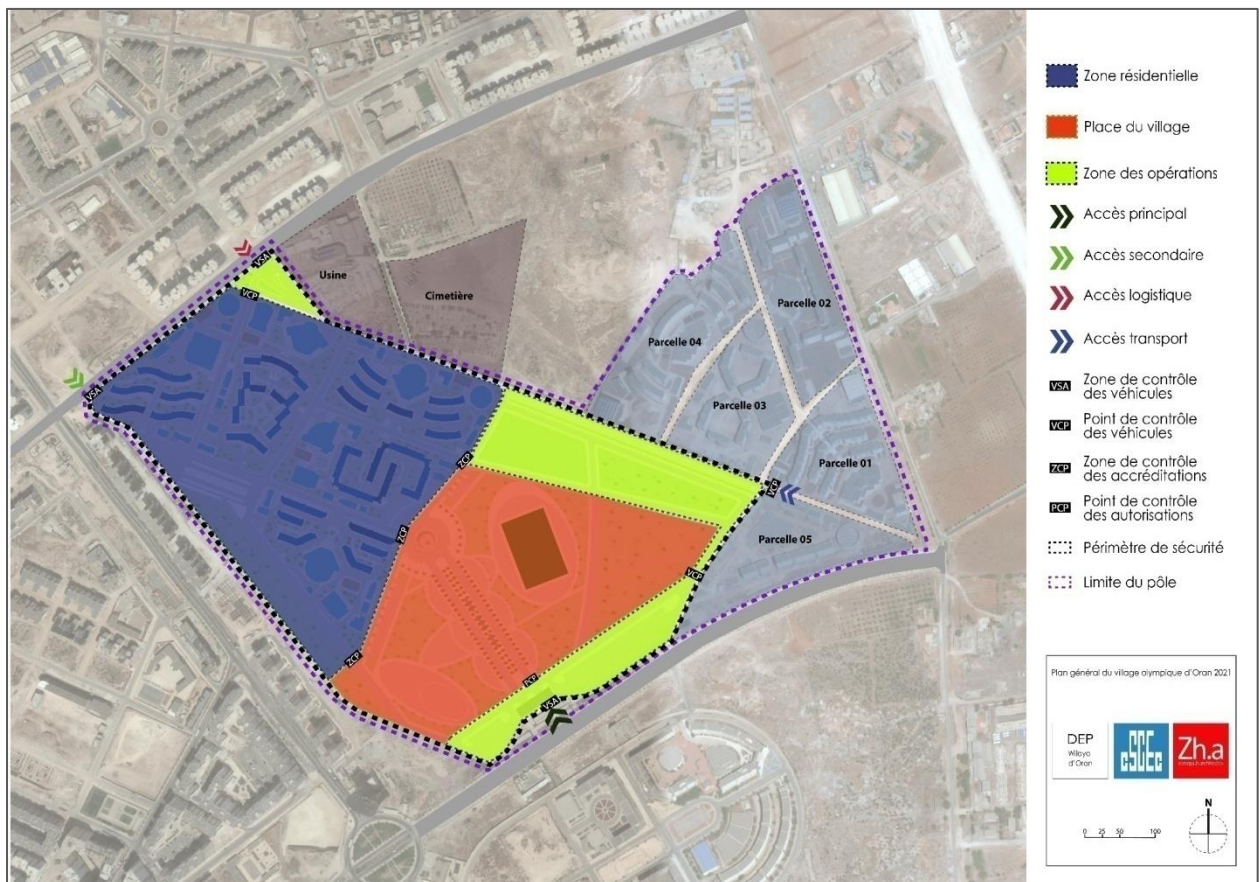
La place du village sert surtout comme:

- Un lieu de rencontre pour les résidents et leurs invités.
- Un espace commerciale approprié pour les résidents et les invités.
- Lieu de la Cérémonie d'accueil
- Une zone d'entrevue appropriée pour les médias.

• **LA ZONE OPÉRATIONNELLE (OZ)**

La zone opérationnelle comprend toutes les fonctions nécessaires pour le bon fonctionnement du village olympique à savoir: le transport, l'approvisionnement, L'accueil, le stationnement... etc..

Carte 12 : village olympique oran 2021



Source :L'AMENAGEMENT DU VILLAGE MEDITERRANÉEN , *MINISTERE DE L'HABITAT DE L'URBANISME ET DE LA VILLE* DIRECTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA WILAYA D'ORAN

Table19 :Tableur superficie par chapiteaux dans les zones village olympique

Les zones	Quartier / chapiteaux	Surfaces (m2)	Surfaces totale (m2)
Zone résidentielle	Quartier de naples	17540.28	83504.89
	Quartier istanbul	17335.27	
	Quartier bayrouth	17719.65	
	Quartier barcelone	17082.60	
	Quartier d'Alger	13827.09	
Zone place du village	Chapiteaux 1	559.34	2408.2
	Chapiteaux 2	428.81	
	Chapiteaux 3	83.41	
	Chapiteaux 4	326.3	
	Chapiteaux 5	263.31	
	Chapiteaux 6	557.99	
	Chapiteaux 7	189.04	
Zone opérationnelle	Chapiteaux 8	344.62	720.51
	Chapiteaux 9	375.83	

Source : fiche technique village méditerranées Oran 202

Conclusion :

Belgaid ; la nouvelle extension de l'agglomération oranaise ; ce quartier ou plutôt région par ce qu'elle a connu des grandes transformations au fil du temps à cause des divers programmes de développement tels que les programmes d'habitat : des plusieurs programmes sont réalisés comme les logements promotionnel (LPA LPP ...) et même les logements sociaux

En termes d'équipement des grands équipements sont mis en place tels que l'université d'Oran 2, le stade olympique et aussi des nombreux équipements scolaires surtout ainsi des équipements administratifs.

Conclusion générale

Foncier urbain est une ressource qui se fait de plus en plus rare par rapport à la demande grandissante avec les besoins en activités et en logements.

Le bien foncier est un bien différent des autres, il dispose d'une valeur qui résulte de sa localisation dans la ville et des droits de construire qui lui coïncident, ainsi que les différents équipements et infrastructures qui l'entourent et non pas qui résulte de données objectives.

Le système de publicité foncière en Algérie a subi trois étapes de base, la première phase est la période de domination turque (ottoman), qui a duré de 1518 à 1830, Lorsque les dispositions de la loi islamique ont été appliquées dans les transactions immobilières

La deuxième phase est la période de l'occupation française de 1830 à 1962, lorsque le colonisateur français a tenté de s'emparer des terres des Algériens en adoptant un ensemble des lois qui ont eu une grande influence sur la purge de la propriété immobilière privée.

Et enfin la phase après l'indépendance de 1962 à ce jour, cette étape au cours de laquelle le législateur algérien a tenté de purger la propriété privée par l'instauration des mécanismes légaux dont l'arrêté n° 75/74 du 12 Novembre 1975, comprend le cadastre des terrains et l'institution de registre foncier qui a adopté le système de publicité foncière réelle ainsi que le texte exécutif n° 76/62 du 25/03/1976 comprend le cadastre des terrains, et aussi le texte exécutif n° 76/63 du 25/03/1976 comprend l'institution de registre foncier.

Le Groupement bénéficie d'une position géographique stratégique maritime, doté d'importantes infrastructures portuaires et aéroportuaires, desservi par une bonne liaison routière et ferroviaire (Alger, Maroc, Sud saharien). Oran regroupe des équipements de haut niveau (Universités, Technopole, Hôpitaux, Centres de recherche).

Le tissu industriel diversifié participe, en dépit de problèmes de compétitivité et de manque à niveau, à la création d'emploi, au maintien d'un savoir - faire indéniable et à la maîtrise des nouvelles technologies. Les trois principales zones industrielles d'Es-Senia, la zone de dépôt de Nedjma, les zones d'activités de Sidi Chahmm, Messerghine et Bir El Djir sont autant d'opportunités qui rendent le territoire du groupement un espace de production attractif pour les investisseurs des autres régions, voire de l'étranger. Deuxième ville du pays, Oran demeure aussi le point d'ancrage de tout l'Ouest algérien. Elle demeure un pôle régional

appuyé par des villes moyennes qui vont des plus proches aux plus lointaines. Tlemcen à 140 Km au Sud - ouest, Sidi Bel - Abbes à 80 Km au Sud, Mascara à 100 Km au Sud - est, Mostaganem à 90 Km à l'Est, Relizane à 130 Km.

Bir El Djir qui présente aujourd'hui un pôle d'attraction et regroupe la grande part des activités commerciales et de services et qu'elle a connu de nombreux développements et des changements durant plusieurs périodes et qui se développe encore son point de développement c'est Belgaïd .

L'agglomération Belgaïd est une agglomération urbaine issue des extensions Orientales D'Oran , devenu un point de transformation important de la commune Bireldjir qui contient des assiettes foncières très importantes consommées dans des structures de base et les a gagnés et a augmenté les chances de navettage à eux et l'extension rapide de leur alignement avec eux tels que le pôle et la cité universitaires qui imposent la mobilité, il s'agit d'une Agglomération à l'image d'une ville car elle contient de tous les types d'équipements et services et toutes les types d'habitats avec de nombreux projets qui sont encore en cours d'achèvement et dont l'achèvement est prévu .

BIBLIOGRAPHIE

MEMOIRES ET THESES

- **AHMED Chicha** : L'impact positif de la valorisation du foncier sur la composition urbain cas d'étude quartier fin d'étude université USTHB.
- **BELHANECH Sihem-Inès** : la valorisation du foncier à travers un grand projet : cas de la commune de Mohammedia parties des pins maritimes, USTHB.
- **M. Amoura et Malik** : Essais de réflexion sur : Les enjeux du foncier en Algérie, sous la direction de Mr. Ali HADJIEDJ. VUDD. EPAU.
- **Mémoire master2** : sous-titre les instruments d'urbanisme entre texte législatifs et réalité pratique le cas des pos à bir el djir

MEMOIRES ET THESES EN ARABE :

مذكرة التخرج المخالفات العمرانية ببلقايد- جامعة وهران 2 سنة 2021

SITE INTERNET

- <https://www.mataf.net/fr/edu/glossaire/bien-immobilier>
- <https://achat-immobilier.ooreka.fr>
- <https://www.rachatducredit.com/>
- <https://www.cityandyou.com/>
- <https://www.adetef.fr/promoteur-immobilier-definition.html>
- <https://valoxy.org/>
- <http://www.oran-dz.com/administration/wilaya>
- <https://apc-oran.dz/decouvrir-oran/presentation-doran/>
- <https://fr.wikipedia.org/wiki/Oran>

LES OUVRAGES

- S.Labdoun et Y.E. Tebib, (2012), « Récupération du foncier urbain », Travail de 1ère année de magistère. VUDD.
- Rahmani, 1982 ; Nait Saada, 2010
- Liela Sahraoui et Yassine Bada ,La planification urbaine et la gestion foncière en Algérie : quelle durabilité ? cas de la ville de blida
- Le rôle des instruments d'urbanisme dans la fabrique de la ville d'Oran
- Plan d'Aménagement de la Wilaya.

LES OUVRAGES EN ARABE :

مجلة افاق فكرية المجلد الرابع العدد الثامن مارس 2018

حجاب عائشة، اليات التطهير العقاري 2018 مجلة الحقوق الإنسانية / ASJP

TEXTES LEGISLATIFS : LOIS ET DECRETS EXECUTIFS

- Loi 90-25, art. 75 et 86
- Loi 90-29, art. 19.
- Loi90-29, art.20
- Ordonnance 74-26, art. 2 et 4