



Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique  
Université d'Oran 2 - Mohamed BEN AHMED-  
Faculté des sciences de la terre et de l'univers  
Département de Géographie et de l'Aménagement du Territoire

## MEMOIRE

Pour l'obtention du diplôme de Magister en  
Géographie et Aménagement du Territoire

Option : Urbanisme et transformations des campagnes Algériennes

### **Le foncier dans la ville de Ain Defla : Processus de production, mécanismes et jeux d'acteurs**

Présenté et soutenu publiquement par :  
Merouane TALAKHIR  
le : 30/11/2017

Devant le jury composé de :

Mr. TRACHE Sidi Mohammed	Professeur	Université d'Oran2	
Président			
Mr. OTMANE Tayeb	M.C.A	Université d'Oran2	Rapporteur
Mr. MAACHOU Hadj Mohammed	Professeur	Université d'Oran2	Examineur
Mr. YOUSFI Badreddine,	M.C.A	Université d'Oran2	Examineur

Année 2017

## *Remerciements*

*Tous d'abord, je remercie dieu tout puissant pour m'avoir aidé et donner la force et la patience pour l'élaboration de ce modeste travail, et d'avoir illuminé mon chemin de leur de science et de savoir.*

*Je tiens à remercier vivement le professeur Mr. OTMANE Tayeb qui a bien voulu accepter de prendre la direction de ce travail malgré ses lourdes charges administratives, et qui n'a point ménagé son temps pour diriger et orienter ce travail, je le remercie pour sa compréhension, ses encouragements, son soutien moral et scientifique accordé tout au long de ce travail. Qu'il trouve ici l'expression de ma profonde gratitude.*

*J'exprime toute ma gratitude aux membres de jurys d'avoir bien voulu accepter de juger ce travail.*

*Mes remerciements vont aussi aux personnes qui ont contribué, par la mise à ma disposition des informations, à l'élaboration de ce travail.*

*A mes parents pour leur soutien moral et matériel, qui ont assuré ma réussite.*

*En dernier je tien a remercié tous les personnes qui mon aider de près ou de loin et contribuer à l'élaboration de ce travail.*

*Il me reste à ne pas oublier de remercier tant de personnes, que je ne peux nommer, de peur d'en oublier ; que tous sachent qu'ils sont bien présents dans mon esprit et dans mon cœur.*

*Merouane  
MELLOUBIS*

## *Dédicace*

*Je dédie ce modeste travail à mon cher père, écolle de mon enfance, qui a été mon ombre durant toutes les années des études, qui n'a jamais cessé de m'encourager, de me choyer et de me prodiguer ses conseils pendant tout mon temps, où j'ai consacré pour mon travail.*

*À celle qui m'a donné la vie, le symbole de tendresse, qui s'est sacrifiée pour mon bonheur et ma réussite, à ma très chère mère. Rien au monde ne pourrait compenser les efforts et les sacrifices que vous avez consentis pour mon bien être, et la poursuite de mes études dans de bonnes conditions.*

*À mes chers frères et sœurs, chacun par son nom. Aucune dédicace, ne serait exprimée à sa juste valeur le profond amour que je vous porte.*

*À tous ceux qui me sont chères.*

*À tous ceux qui m'aiment.*

*À tous ceux que j'aime.*

*Merouane  
MELONNE*

# Sommaire

## **Chapitre préliminaire**

Introduction générale  
Problématique  
Hypothèse  
Motivation du travail  
Objectifs de l'étude  
Méthode de travail  
Choix du cas d'étude  
Structure du travail

## **CHAPITRE I : Evolution urbaine générée par un accroissement démographique rapide**

Introduction .....	11
1- Contexte général et présentation de la ville de Ain Defla .....	11
2- Ain Defla au cœur de l'histoire .....	15
3- Une ville conditionnée par son milieu naturel .....	16
4- Une forte évolution démographique .....	17
4.1- Les périodes de l'accroissement de la population et l'évolution du parc de logement dans la ville de Ain Defla .....	17
4.1.1- La première période : 1966 -1977 .....	18
4.1.2- La deuxième période : 1977-1987 .....	18
4.1.3- La troisième période : 1987-1998 .....	19
4.1.4- La quatrième période : 1998-2008 .....	19
4.2- Les facteurs influents l'accroissement de la population et le parc logement .....	22
4.2.1- La croissance naturelle .....	22
4.2.2- La migration .....	23
5- Une évolution urbaine accélérée par la promotion administrative .....	23
5.1- La période précoloniale, création du noyau de la ville .....	24
5.2- La période coloniale .....	24
5.3- La période postcoloniale .....	25
6- La structure du tissu urbain de la ville ; un étalement linéaire .....	29
6.1- La typologie de l'habitat de la ville de Ain Defla ; paysage dominé par l'habitat individuel... ..	29
6.2- Les équipements ; une part considérables de l'emprise foncière de la ville.....	34
6.3- La zone industrielle .....	37
7- Les opérations urbaines dans la ville de Ain Defla .....	39
7.1- Les quartiers planifiés .....	39
7.1.1- Les quartiers coloniaux .....	39
7.1.2- Les grands ensembles d'habitat collectif .....	39
7.1.3- Les lotissements .....	40
7.1.4- Les coopératives immobilières .....	40
7.2- Les quartiers auto-construits .....	40
8- L'impact des formes de construction sur la production foncière dans la ville de Ain Defla .....	42
Conclusion .....	43

## **CHAPITRE II : Mécanismes de la production foncière et jeux d'acteurs dans la ville de Ain Defla**

Introduction .....	45
I- Nature du foncier .....	47
1- Le foncier agricole, un réservoir pour l'urbanisation.....	47
1.1- Le foncier agricole ; une multitude de structures foncières .....	48
1.1.1- La période précoloniale (Avant 1830) .....	48
1.1.2- La période coloniale (1830-1962) .....	50
1.1.3- La période postcoloniale (1962-2017) .....	51
a- L'ère de l'autogestion (1963) .....	51
b- L'ère de la révolution agraire (1971 – 1980) .....	51
c- La réorganisation de 1983 .....	52
d- L'accession à la propriété foncière et agricole (APFA) ; loi 83-18 du 13.08.1983 .....	52
e- La réforme de 1987 .....	52
f- La loi 90-25 portant orientation foncière .....	53
g- La loi de la concession agricole .....	53
2- Le foncier urbain, l'effet des politiques.....	54
2.1- Les réserves foncières communales .....	54
2.2- La cession des biens immobiliers vacants .....	55
2.3- L'orientation foncière .....	55
2.4- La régularisation dans le cadre de la loi 08-15 .....	55
3- La complexité du foncier dans la ville de Ain Defla.....	56
II- Les différents modes d'accès à la propriété et les procédures d'acquisition du sol.....	56
1- L'accès à la propriété par la succession .....	56
2- L'accès à la propriété par l'affectation .....	56
3- Les biens Wakfs (Habous) privés .....	57
4- L'accès à la propriété foncière agricole (APFA) .....	57
5- La dévolution en vertu du droit de souveraineté .....	57
6- L'accès à la propriété par actes administratifs .....	57
7- L'expropriation pour cause d'utilité publique .....	58
8- La préemption .....	59
III- La gestion foncière ; de nombreux intervenants et difficultés de maîtrise .....	59
1- Les intervenants publics .....	60
1.1- La Direction des domaines .....	60
1.2- La Direction de la conservation foncière .....	60
1.3- La Direction du cadastre .....	61
1.4- La Commune .....	61
1.5- Office de promotion et de gestion immobilière .....	62
1.6- Agence foncière de wilaya .....	62
1.7- Les comités de gestion ; une multitude de structures .....	63
1.8- L'agence nationale (intermédiaire) de médiation et de la réglementation foncière (ANIREF) .....	64
2- Les intervenants privés des acteurs puissants .....	65
2.1- Les agences immobilières .....	65
2.2- Les promoteurs immobiliers .....	65
2.3- Le citoyen .....	65
2.4- Les bureaux de notaires .....	65

IV- La place de Ain Defla dans les orientations d'aménagement territorial .....	66
1- Le schéma national de l'aménagement du territoire (SNAT).....	66
2- Le schéma régional de l'aménagement du territoire (SRAT) du nord-centre.....	67
3- Le plan d'aménagement de la wilaya (PAW) .....	68
4- Les instruments d'aménagement et d'urbanisme (PDAU et POS).....	70
4.1- Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) .....	70
4.1.1- La révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de la ville de Ain Defla, une nécessité ? .....	71
4.1.2- Les secteurs d'urbanisation du PDAU de la commune de Ain Defla .....	72
4.1.3- Une urbanisation hors du périmètre du PDAU .....	78
4.1.4- La nature juridique des terrains, dominés par la propriété privée .....	80
4.1.5- Des disponibilités foncières limitées dans la ville de Ain Defla .....	85
4.1.6- Le foncier comme obstacle à la mise en œuvre des instruments d'aménagement et d'urbanisme dans la ville de Ain Defla .....	86
4.2- Le plan d'occupation des sols (POS) .....	88
4.2.1- Objectifs du POS .....	89
4.2.2- Les POS de la ville de Ain Defla ; une volonté de reconquérir le tissu existant.....	89
4.2.3- L'absence de concertation dans l'élaboration des études .....	94
4.2.4- Les constructions illicites comme obstacle dans la mise en œuvre des plans d'occupation des sols .....	94
4.2.5- Le pôle urbain kouadri ; recours aux terrains domaniaux pour construire.....	95
4.2.6- Les infractions aux règles d'urbanisme et sanctions ; des mesures non appliqués.....	96
Conclusion .....	97

### **CHAPITRE III : Le rôle de la nature juridique dans l'organisation de l'espace urbain Cas du quartier El Khechab -Ain Defla-**

Introduction .....	100
1- Présentation de la zone d'étude .....	102
2- Les caractéristiques générales de la zone d'étude du POS n°12.....	104
2-1- Site d'implantation .....	104
3- Etude analytique de la zone d'étude .....	106
3.1- Le paramètre social ; potentialités importantes et représentatives .....	106
3.2- L'occupation du sol et typologie de l'habitat ; juxtaposition des programmes.....	107
3.2.1- Typologie d'habitat à dominance individuelle .....	107
3.2.2- Hauteur des constructions .....	111
3.2.3- La densité des constructions au sol .....	113
3.2.3.1- Coefficient d'emprise au sol .....	113
3.2.3.2- Coefficient d'occupation du sol .....	113
3.2.4- Organisation spatiale de la zone d'étude .....	114
3.2.4.1- La composition urbaine .....	114
3.2.4.2- Structure de l'espace .....	117
3.2.4.3- Influence de la nature juridique privée du foncier sur le type d'habitat.....	119
3.3- Le paramètre foncier .....	120
3.3.1- Des constructions sans autorisations urbaines .....	123
3.3.2- Des infractions aux règles d'architecture et d'urbanisme .....	125
3.3.3- La mission de contrôle de la production du cadre bâti .....	127
Conclusion .....	131
Conclusion générale.....	133

## Tableaux

Tableau n°01 : Evolution de la population de la commune de Ain Defla par dispersion (1966-2008).....	20
Tableau n°02 : Evolution du parc de logement de la commune de Ain Defla par dispersion (1987-2008).....	21
Tableau n°03 : Périodes d’urbanisation de la ville de Ain Defla de 1887 à 2017.....	27
Tableau n°04 : Développement de l’habitat da la ville de Ain Defla par type et par périodes d’urbanisation.....	33
Tableau n°05 : Impact des formes d’habitat et d’équipement sur la production foncière dans la ville de Ain Defla aux différentes périodes d’urbanisation.....	35
Tableau n°06 : Situation de la zone industrielle de la commune de Ain Defla.....	39
Tableau n°07 : Estimation de la disponibilité foncière dans la ville de Ain Defla prévu par le PDAU....	75
Tableau n°08 : Les assiettes foncières réservées pour l’urbanisation de l ACL de Ain Defla à court, moyen et long terme prévu par le PDAU.....	75
Tableau n°09 : Répartition des POS de l’ACL Ain Defla par type d’opération.....	90
Tableau n°10 : Catégorie professionnelles des enquêtés.....	107
Tableau n°11 : Importance des différents types d’habitat existant dans la zone d’étude.....	108
Tableau n°12 : Occupation du sol de la zone d’étude.....	108
Tableau n°13 : Etat des hauteurs des constructions.....	111
Tableau n°14 : Densité d’occupation du sol de la zone d’étude par logements.....	113
Tableau n°15 : L’élaboration des plans des constructions.....	114
Tableau n°16 : Avis des citoyens concernant l’aménagement des espaces verts.....	118
Tableau n°17 : L’acquisition du permis de construire.....	123
Tableau n°18 : L’état du contrôle du cadre bâti.....	128

## Figures

Figure n°01 : Evolution de la population communale de Ain Defla et de l’agglomération Chef-lieu (1966-2008) .....	21
Figure n°02 : Evolution du parc de logement de la commune de Ain Defla et de l’agglomération Chef-lieu (1987-2016) .....	22
Figure n°03 : Les opérations réglementaires qui s’appliquent sur la propriété foncière.....	84
Figure n°04 : Constructions occupées et non occupées de la zone d’étude .....	106
Figure n°05 : Nature juridique du foncier de la zone d’étude .....	122

## Cartes

Carte n°01 : Plan de situation de la ville de Ain Defla .....	13
Carte n°02 : Périodes d'urbanisation de la ville de Ain defla .....	28
Carte n°03 : Répartition des équipements et typologie d'habitat de la ville de Ain Defla .....	36
Carte n°04 : Situation de la zone industrielle -Ain Defla- .....	38
Carte n°05 : Types des quartiers de la ville de Ain Defla .....	41
Carte n°06 : Situation de Ain Defla dans l'ensemble des wilayas de l'EPT nord-centre .....	68
Carte n°07 : Le potentiel foncier de la ville de Ain Defla prévue par le PDAU .....	77
Carte n°08 : Localisation du nouveau pôle urbain de la ville de Ain Defla .....	79
Carte n°09 : La nature juridique des terrains dans la ville de Ain Defla .....	83
Carte n°10 : Répartition de l'habitat illicite dans la ville de Ain Defla .....	87
Carte n°11 : Délimitation des POS prévus par le PDAU .....	93
Carte n°12 : Délimitation de la zone d'étude .....	103
Carte n°13 : Topographie de la zone d'étude .....	105
Carte n°14 : Typologies d'habitats de la zone d'étude .....	109
Carte n°15 : Délimitation des zones homogènes et hauteurs des constructions de la zone d'études.....	112
Carte n°16 : Dépassement en matière de réalisation de l'étude du POS couvrant la zone d'études.....	116
Carte n°17 : Nature juridique du foncier de la zone d'étude, greffée par la construction illicite.....	121
Carte n°18 : Non-respect des servitudes des lignes électriques de haute tension dans la zone d'études...	126

## Photos

Photo n°01 : Une extension linéaire du tissu urbain de l'agglomération .....	29
Photo n°02-03 : La RN4 un axe structurant de l'agglomération de Ain Defla .....	31
Photo n°04 : Concentration de l'habitat individuel .....	110
Photo n°05 : Consommation excessive des terrains (emprise total du sol).....	110
Photo n°06 : Développement horizontal des constructions .....	111
Photo n°07 : La construction sur terrains destinés aux espaces verts .....	118
Photo n°08 : Les terrains réservés pour espaces vert et aire de jeux non aménagés.....	119
Photo n°09 : Constructions illicites sur un terrain domanial.....	124

## **Chapitre préliminaire**

### **Introduction générale**

La transformation de la ville est le produit de nombreux intervenants qui sont constamment en train d'en modifier la structure pour des raisons qui leur sont propres, tout en générant une production foncière plus au moins accélérée.

Actuellement, et avec une croissance démographique importante, les responsables se trouvent en face d'une panoplie de problèmes causés par la consommation continue du foncier, c'est le problème de la « Ville ». Des milieux qui sont conçus pour être périphériques font aujourd'hui partie de nos villes et en font des limites et des ruptures.

L'extension de la ville est un mouvement continu, mais qui n'est pas uniforme, des fois ce sont de petites interventions et d'autres fois, ce sont de grandes actions de rénovation ou de restructuration, tout en faisant recours au potentiel foncier que possède la ville sur sa périphérie.

Dans toute stratégie d'aménagement urbain, le foncier est l'un des piliers indispensables dans sa réussite, nos villes en général et la ville de Ain Defla en particulier souffrent de double crises ; une crise de logements avec un parc très insuffisant et une demande qui ne cesse d'augmenter, vu la croissance de la population, et une crise foncière, par la rareté du potentiel foncier d'un côté et de sa mauvaise gestion d'un autre côté.

Néanmoins, la consommation du foncier par l'habitat est indispensable pour essayer de combler le besoin de logements, mais cette consommation doit être rationnelle et étudiée en tenant compte d'une densité projetée et d'une occupation optimale du sol.

Le foncier est la véritable matière première, rare, chère et non renouvelable, de l'aménagement du territoire. Aujourd'hui les acteurs fonciers et les élus locaux partagent le même diagnostic : le territoire connaît une crise foncière sans précédent et qui ne cesse de s'aggraver.

Malgré les disponibilités foncières urbanisables que possède la ville de Ain Defla, elle se trouve confronté à la nature juridique privée de ces terrains ne leur permettant pas la constitution du portefeuille foncier nécessaire à l'implantation des projets d'équipements, d'aires de jeux etc..., programmés par les instruments d'urbanisme. Ainsi les propriétaires fonciers procèdent à la vente des parcelles de terrain avec des actes sous-seing donnant naissance à des constructions illicites et au non-respect des instruments d'urbanisme qui sont opposables aux tiers.

Durant les années 1990, il y a eu des orientations politiques, économiques et sociales, qui ont influé directement sur les lois urbaines. Cependant et malgré les orientations ambitieuses des instruments d'urbanisme, leur bonne exécution se heurte à la problématique du foncier, une véritable contrainte urbaine pour la ville de Ain Defla.

Le foncier qui constitue l'élément indispensable aux développements et à la structuration des espaces, aux cohésions sociales, à la relance économique et sociale. S'il est mal encadré et mal géré, il peut être un frein redoutable, lourd de conséquences.<sup>1</sup>

Ce dernier qui reste l'élément déterminant dans la réussite de toutes stratégies et développement de l'habitat, sa spécificité et ses enjeux qu'il suscite. Il nécessite une remise en ordre profonde de sa gestion, de son utilisation et de son organisation.

Les déséquilibres d'occupation des espaces, l'absence d'une politique globale et cohérente ont engendré, sous l'influence d'une forte pression économique et sociale, un développement anarchique et des déperditions graves des espaces fonciers hypothéquant sérieusement et durablement toute politique d'aménagement, d'habitat ou d'investissement.

La gestion du foncier n'a aucune commune mesure avec la gestion d'une institution ou d'une entreprise car il s'agit d'un facteur socialisant, structurant qui s'inscrit dans une durabilité certaine et qui met en rapport directement et indirectement l'ensemble des acteurs aussi bien économiques que sociaux.

---

<sup>1</sup> CNES 2004, La configuration du foncier en Algérie ; une contrainte au développement économique.

### **Problématique**

L'habitat sous ces différents types (collectif, individuel) est le premier consommateur du foncier, ayant la déplaisante caractéristique de consommer irrationnellement l'espace sans prendre en compte de l'économiser, avec des tissus urbains dispersés et des espaces résiduels sans fonctions spécifiques. Tout ça est le résultat de plusieurs facteurs d'ordre législatif et règlementaire, supporté par la mauvaise gestion du foncier et de composition urbaine, et pour y remédier de profondes réformes sont indispensables pour parvenir à créer des tissus urbains et des agglomérations compactes, fonctionnels et surtout durables.

Le foncier qui est un élément rare et cher où on peut dire l'un des grands piliers fondateurs de toute stratégie d'habitat, c'est pour ça il nécessite une remise en ordre profonde de sa gestion, de son utilisation et de son organisation pour bien l'économiser.

Ain Defla qui se situe sur la Rive-Sud de la vallée de l'Oued Chélif et au contact du versant nord du djebel Doui, est une ville dynamique, elle a connu une croissance démographique rapide depuis sa promotion administrative en 1984 au rang de chef-lieu de wilaya en bénéficiant de nombreuses réalisations d'équipements et d'habitat et en générant une production foncière urbaine importante. Son site qui est enserré entre le massif montagneux et les terres agricoles fertiles a conditionné son développement spatial en rendant le foncier très pressé.

À l'instar des villes algériennes, Ain Defla a connu le même processus d'urbanisation et les mêmes actions urbaines (Lotissement, Habitat collectif,...), mais selon des rythmes différents sur le plan spatial et en fonction du contexte local, social et économique. Une analyse rétrospective nous éclairera sur les formes d'urbanisation et le processus de production foncière correspondant.

Les instruments d'urbanisme en l'occurrence le PDAU et POS ont offert le cadre réglementaire dans lequel l'urbanisation de Ain Defla s'est faite, mais leur mise en œuvre effective a été confrontée à de nombreuses difficultés. Nous voulons analyser d'une part l'impact de ces instruments sur la production du foncier urbain et d'autre part, expliquer les facteurs qui ont entravé l'exécution de ces outils d'aménagement.

De par son rôle de pôle urbain dans sa région, Ain Defla connaît actuellement une forte pression sur le logement et sur les équipements et par voie de conséquence sur le foncier<sup>2</sup>, celui-ci est assuré en grande partie par les terres agricoles appartenant aux privés ce qui a accentué cette pression et qui a parfois conduit à sa consommation de façon illicite. Quels sont les mécanismes qui régissent la production foncière urbaine à Ain Defla et quel est le rôle des acteurs publics et privés dans ce processus ?

La gestion foncière urbaine s'est compliquée davantage en Algérie : l'héritage colonial litigieux, la multiplication des réformes après l'indépendance et des intervenants. Elle est devenue problématique : difficulté d'authentification de la propriété, gestation dans la régularisation, spéculation, hausses des prix.

Cette étude va se porter sur des programmes d'habitats, qui en la déplaisante caractéristique de consommer trop d'espace ; sans prendre compte de l'économie du foncier, avec des tissus urbains non compact et des espaces résiduels sans fonctions spécifiques pour l'habitat collectif, et une densité non réfléchie dans les lotissements et les quartiers illicites. Comment les différentes gestions du foncier urbain mises en œuvre en Algérie, ont abouti à une consommation irrationnelle du foncier ?

Dans la pratique, les professionnels sont sollicités par des demandes segmentées émanant de plusieurs secteurs et stratégies disparates, reflétant le jeu des intérêts des différents acteurs du foncier. Pour les pouvoirs publics, le but est de produire des logements, ouvrir des voies de circulation, accueillir des entreprises et développer des activités. Pour les citoyens se loger est devenu la préoccupation majeure et peu importe la filière de production du sol, qu'elle soit régulière ou informelle ça importe peu, l'essentiel c'est comment s'accaparer du terrain support du futur investissement, dans une période où les prix du foncier et de l'immobilier n'ont pas cessé d'augmenter dans les pôles urbains.

On se basant sur ça, pour poser la question : quelle influence de la nature juridique du foncier dans l'organisation de l'espace urbain ?

---

<sup>2</sup> Ain Defla, Crise du logement ; quelles solutions. Presse Algérie 19-12-2011.

### **Hypothèse**

En se basant sur l'exploitation de la littérature existante et sur les questions de recherche posées précédemment on peut dire que différents facteurs interviennent et font obstacles devant la gestion foncière notamment les problèmes politiques, techniques, sociaux, économiques et financiers. Nôtre intérêt dans cette recherche est beaucoup plus porté sur ce dernier paramètre qui est le foncier.

La crise du foncier est causée par :

- 1- Le cadre législatif et réglementaire, qui a causés des consommations irrationnelles du foncier et créant des tissus urbains non compacts avec des espaces résiduels anonymes.
- 2- Les différent outils et instruments de planification qui influent sur les modes d'occupation au sol de l'habitat « PDAU, POS (COS et CES) », sont la cause des impacts spatiaux dévastateurs de l'habitat sur le foncier.
- 3- Les d'études, les projections urbanistiques et les mauvaises conceptions morphologiques des habitations, soumises ou mal soumises aux lois et règles urbanistiques, qui génèrent un tissu urbain sans une occupation optimale de l'espace.

### **Motivation du travail**

La question de l'accès au foncier a constitué, tout au long de ces dernières années, un thème central dans tous les forums ayant regroupé les opérateurs économiques, au point où des observateurs ont cru déceler dans ce facteur un déterminant essentiel de la croissance. Traiter la problématique du foncier est un thème d'actualité pertinente. Il consiste à mettre en contact avec les réalités de l'Etat, le maitre de l'œuvre et l'utilisateur, de comprendre le mode de gestion urbaine dans le processus de l'habiter. Il nous permet de mieux lire ces réalités dans leur diversité et leur complexité, de mieux maitriser les variétés des circonstances et les enjeux, d'établir une série d'indicateurs d'évaluation rationnelle et aboutir à une stratégie de gestion économe du foncier disponible ou à modéliser.

Pierre d'angle des politiques d'aménagement, la question foncière mobilise aujourd'hui nombre d'acteurs privés et publics qui, s'ils s'accordent tous à reconnaître l'absence de pénurie foncière brute, relèvent la pénurie de terrains à prix abordables notamment pour construire des logements adaptés aux besoins actuels.

Actuellement, nul n'ignore les enjeux fonciers dans la production de l'urbain. L'importance du foncier urbain, une matière rare et chère, ne peut être occultée. Cette problématique vient à point nommé pour les différents acteurs de la ville et se pose avec acuité.

La recherche scientifique reste marquée par une pénurie d'études dans ce domaine, et les études qui concernent particulièrement le foncier et sa gestion restent limitées. Ce qui a suscité notre intérêt et notre motivation pour cet axe de recherche qui va nous permettre de mieux comprendre cette problématique du foncier et l'interaction de ses concepts.

Ce travail de recherche permettra ainsi d'aboutir à une meilleure connaissance théorique du marché foncier : ses règles, ses acteurs, ses moyens, ses outils, ses mécanismes, son temps et ses rythmes d'évolution...

### **Objectifs de l'étude**

Avec l'accroissement démographique rapide que connaît l'Algérie, accompagné d'un énorme déficit du logement, les différents programmes d'habitat par conséquent vont persister à consommer irrationnellement le foncier ;

Pour cela que notre étude se donne comme objectifs de :

- Connaître l'origine de notre problème de la consommation irrationnelle du foncier dans nos villes en général et dans l'agglomération de Ain Defla en particulier afin de déterminer l'appart de chaque acteur et intervenant dans cette situation.
- Faire une étude spatiale et des enquêtes foncières sur la ville de Ain Defla en général, notamment notre cas d'étude en particulier, pour connaître les vraies raisons de cette problématique du foncier.

Ainsi, l'objectif principal de la présente étude se veut comme un avertisseur dénonçant la dilapidation du foncier de la ville algérienne d'une manière générale et de la ville de Ain Defla en particulier, par les différents acteurs du foncier à savoir ; les propriétaires des terrains, les constructeurs et les collectivités publiques qui ne sont entrainés de voir, à travers leurs façons de gérer cette ressource, que leurs intérêts.

- Déterminer les différents acteurs dans une politique foncière, et leurs natures d'action sur la consommation du foncier à Ain Defla.
- Ressortir avec des recommandations et des directives qui vont souligner une politique d'économie du foncier, pour soutenir les différents programmes d'habitat et assurer ainsi un développement durable de nos villes en général.

## **Méthode de travail**

**1- Dans la première phase** de notre étude il nous paraît important d'effectuer une collecte de données, documents et de faire une bibliographie aussi spécifique que possible afin de cerner notre champ d'étude c'est-à-dire la question foncière à Ain Defla.

Cette bibliographie thématique qui servira de support au travail d'investigation du sujet de notre étude, basée sur la collecte de l'information. Cette dernière est matérialisée par une recherche bibliographique exhaustive, en imprégnant de la littérature à partir des ouvrages, des articles, des monographies, des thèses de magister et de doctorat, des sites d'internet... En plus des imageries satellitaires, photos aériennes, cartes graphiques ...etc.

**2- La seconde phase** consiste à se pencher sur une étude théorique analytique qui porte en premier lieu sur le cadre législatif et réglementaire qui régit le foncier et en second lieu sur les différents outils et instrument de planification, qui influent sur les modes d'occupation du sol, la consultation attentive des différents documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire : SNAT, SRAT, et PAW. Les nouveaux outils prévisionnels : SCU. Ainsi que les instruments d'urbanisme : PDAU, POS, ...etc.

Une collecte des données statistiques se fait auprès de l'ONS et des administrations (APC, DPSB, DUAC, CADASTRE, DOMAINE, AGENCE FONCIERE etc. ....). La consultation de la législation algérienne en matière d'urbanisme et du foncier. La consultation des archives de la Direction de l'urbanisme et de la construction de la wilaya de Ain Defla.

Il est à préciser aussi que la carte a été un support de travail et d'analyse essentiel.

**3- La troisième phase** consiste en un travail de terrain, à travers l'élucide d'un cas réel et de faire un diagnostic et puis l'analyser. C'est-à-dire analyser les différents programmes situés dans la ville de Ain Defla, notamment le quartier El Khechab (Cas d'étude) et essayer de ressortir des résultats. Des enquêtes et des interviews avec les responsables des institutions publiques et privées concernées par notre champ d'étude : APC, DUAC, Domaines, Cadastre, Agences foncières, bureaux d'études d'architecture et d'urbanisme etc...

Deux types de données sont à acquérir. D'abord des données quantifiables qu'on peut obtenir à partir des différents organismes et administrations et des données qualitatives qu'on doit recueillir directement sur le terrain.

Afin de confirmer ou infirmer le contenu de notre hypothèse de recherche on a opté pour une méthode d'enquête dont les techniques sont le questionnaire et les entrevues de recherche qui sont en relation et en fonction des objectifs et du type de données que l'on souhaite avoir.

### **Choix du cas d'étude**

Le contenu théorique de nos propos mérite d'être confronté à la réalité à travers l'étude d'un cas concret, pour atteindre les objectifs fixés ; nous nous sommes appuyés sur un travail de terrain pour relater cette problématique du foncier et sa gestion et trouver des réponses à nos questions de recherches. Nous avons commencé du macro au micro en choisissant d'un côté la ville de Ain Defla dont les principales difficultés de gestion foncière se traduisent par de graves atteintes au patrimoine. D'un autre coté le quartier El Khechab dont on va le montrer à travers un exemple concret où se développe un marché immobilier informel sous toutes ses formes, en engendrant un sérieux problème de spéculation foncière. La limite de notre cas d'étude correspond à la limite du POS n°12 et cela pour faciliter le travail sur terrain et faire analyser les résultats obtenus sous une même réglementation d'urbanisme fixée par ce POS en matière d'interdiction, d'obligations, de la hauteur des constructions, d'occupation (COS,CES) ....etc. Ainsi que le choix est basé sur le degré de pertinence par rapport à nos objectifs de recherche ; ce dernier est choisi pour vérifier notre hypothèse. Nous avons également choisi un cas d'étude qui a connu plusieurs périodes d'aménagement succédées dans la ville de Ain Defla, d'autant plus, en matière de population, il contient plus de 8070 habitants soit un taux de 14 % de la population totale de la ville de Ain Defla. Un autre point essentiel qui concerne sa nature juridique qui varie entre le domanial, le communal, le privé et l'inconnu, alors qu'il est confrontée à beaucoup de problème en plus qu'il est révélateur de plusieurs paramètres cachés. L'enquête est faite avec 320 propriétaires répartis sur toute la zone d'étude, et une vingtaine d'interviews avec les responsables des différents organismes concernés par la gestion du foncier.

Relativement à notre sujet de recherche et pour plus d'objectivité, on a opté pour la méthode d'enquête qui est une méthode de recherche de plus en plus utilisée dans les études qui touchent de près ou de loin à la question foncière. Elle va nous permettre de recueillir et d'analyser des données liées à la ville. Relativement à notre sujet de recherche, nous avons opté pour le questionnaire et l'entrevue de recherche. A chaque technique correspond un instrument de collecte de données notamment le formulaire de question et le schéma d'entrevue. Comme nous avons préalablement sélectionné un cas représentatif dans la ville de Ain Defla, il s'agit donc de déterminer un échantillon de population représentatif relatif à ce dernier. Pour la technique du questionnaire on a privilégié l'échantillon probabiliste car on peut estimer la représentativité de l'échantillon.

Le questionnaire comme outil méthodologique composé d'une série de questions s'enchaînant de manière structurée. Il permet la collecte méthodique d'informations dans le cadre d'une enquête. Il a été construit sur la base de l'analyse conceptuelle. Sa structure est basée sur la technique de l'entonnoir en commençant par les questions générales aux questions particulières relative à notre sujet de recherche. Pour atteindre les objectifs fixés, nous nous sommes appuyés sur des questions simples et importantes qui sélectionnent nos principales interrogations. Les questions sont fermées à choix multiples.

Pour compléter les données qui n'ont pas pu être recueillies par le biais du questionnaire on a opté pour l'entrevue de recherche qui est une technique directe utilisée pour interviewer des personnes choisies parce qu'elles correspondent à des caractéristiques de populations établies à l'avance pour les fins de notre sujet de recherche.

### **Structure du travail**

Notre travail est structuré en trois chapitres :

**Le premier chapitre** a pour objet de faire exposer la genèse et les caractéristiques historiques et juridiques de la ville de Ain Defla, et d'essayer de faire ressortir les origines et causes de notre problématique.

**Le second chapitre** consiste à faire d'une part, l'état des lieux du foncier à Ain Defla, sous ses différentes formes (urbaine en particulier), les différents modes d'accès à la propriété et les procédures d'acquisition du sol ainsi que, de déterminer les intervenants dans le foncier (public et privé). Et d'autre part ; connaître les principaux outils d'une politique foncière, en particulier les outils règlementaires et par voie de conséquence, analyser l'impact spatial des instruments d'urbanisme sur la consommation du foncier par les différents programmes proposés.

**Le troisième chapitre** est consacré à l'étude du quartier El Khechab (Cas d'étude) sur deux volets, un premier spatial, et un autre concernant la composition et la structure de l'espace, pour faire ressortir le degré d'influence de la nature juridique sur l'organisation de l'espace urbain.

## Premier Chapitre

# Evolution urbaine générée par un accroissement démographique rapide

**Introduction :**

Toutes études urbaines ont besoin de commencer par une connaissance préalable du cas d'étude, pour bien connaître son origine et aussi l'origine de la problématique posée dans la recherche. Ce chapitre est consacré à la ville de Ain Defla qui sera présentée sous ses différents aspects afin de mieux la connaître. Les données seront en relations avec le sujet et qui touchent directement ou indirectement le foncier dans la zone étudiée.

Il s'est avéré nécessaire de connaître quelques données notamment sur le développement de l'urbanisation de la ville de Ain Defla ; ses orientations et sa rapidité. Relativement le parc de logements à travers les différentes périodes ainsi que la connaissance des étapes de son évolution urbaine entre autre le taux important d'habitat individuel qui a un impact négatif sur la consommation du foncier. En ressortant des périodes les plus marquantes sur cette consommation. Dans un second temps, l'accroissement démographique représente un facteur principal dans l'évolution urbaine de la ville, et qui est également l'un des acteurs importants dans la consommation du foncier. C'est pour cela qu'on va l'aborder on analysant l'évolution de la population de la ville de Ain Defla durant ses différentes périodes et par conséquence de cerner la nature de cette relation entre l'évolution urbaine et l'accroissement démographique de la ville.

**1- Contexte général et présentation de la ville de Ain Defla**

La ville de Ain Defla, cas d'étude de ce mémoire ; est une ville au nord de l'Algérie, dont la wilaya du même nom. C'est aussi le nom de la localité. *Aïn Defla, veut dire Tailoula « Source des Lauriers roses », mot amazighe prononcé par les berbères de la région du nom d'une source située au niveau du mont Doui, Elle était appelée « Duperré » par les Français lors de la période coloniale, en souvenir de l'amiral Duperré,<sup>5</sup> située à 140 km au sud-ouest d'Alger, 60 km à l'est du Chéelif et 280 km à l'est d'Oran. Chef-lieu de la commune et de la wilaya.*

---

<sup>5</sup> [https://fr.wikipedia.org/wiki/A%C3%AFn\\_Defla](https://fr.wikipedia.org/wiki/A%C3%AFn_Defla).

La ville est située dans un rétrécissement de la vallée du Chélif, entre le Dahra au nord et Djebel Doui (1000 m) qui annonce le massif de l'Ouarsenis au sud.

Elle est traversée par la route nationale (RN4) dont le trafic est en progression constante jouant un rôle de transit important entre l'est et l'ouest du pays.

La commune dispose autour de l'ACL six agglomérations secondaires qui sont ; Feghaïlia-Centre, Dahmane, Zenadra, Daya, Feghailia Chlef et Beni Naghlane<sup>6</sup>, alors que la zone rurale comporte les principaux hameaux qui sont :

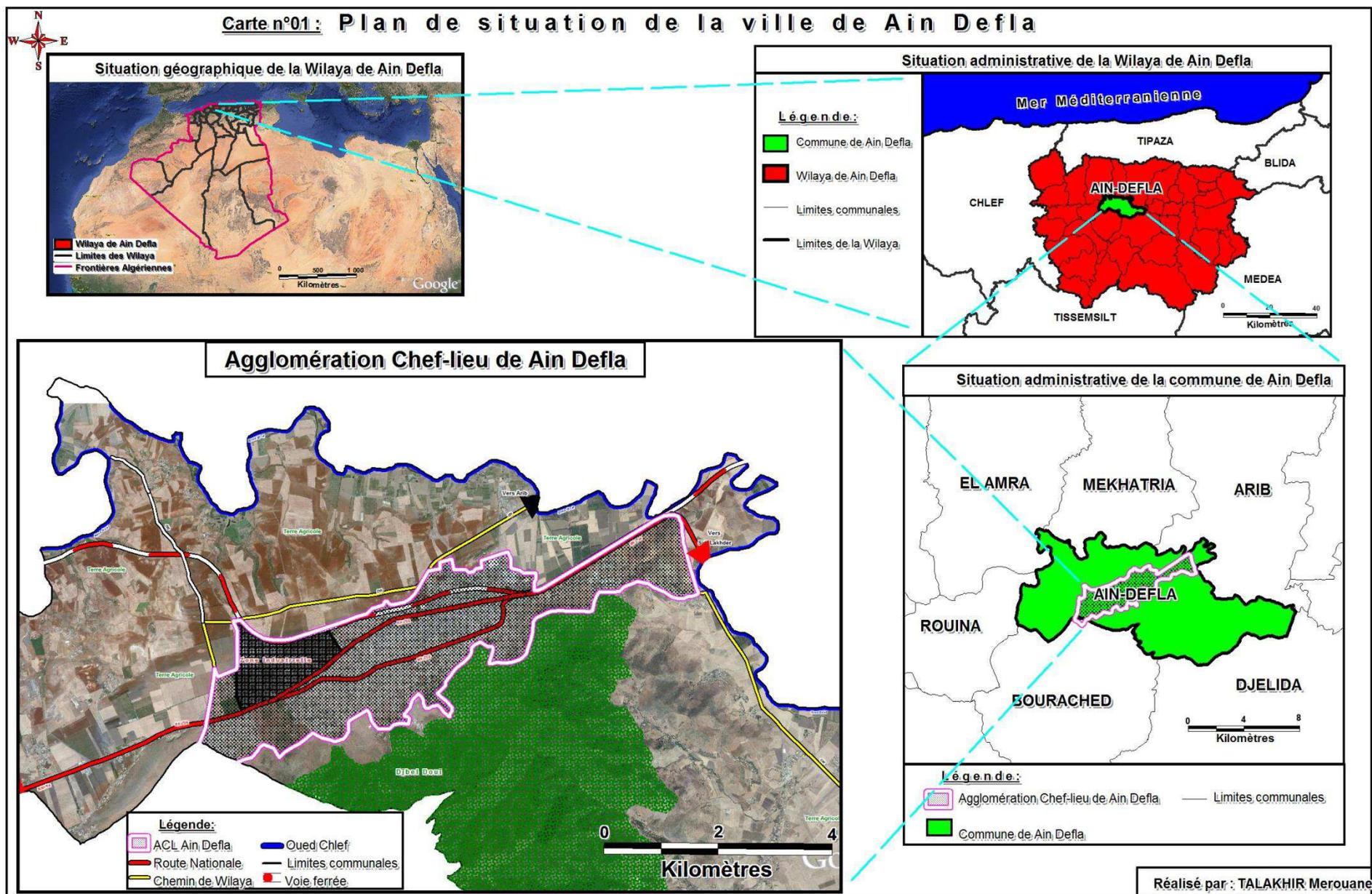
- Douar M'regueb à l'est de la ville.
- Douar Kouadri à l'est de la ville.
- Souayek au sud-ouest de la ville.
- Kerata au sud de Feghaïlia Centre.

La commune de Aïn Defla est limitée ;

- ❖ Au nord, par les communes d'El Amra, Mekatria, et Arib.
- ❖ Au sud, par les communes de Bourached et Djelida.
- ❖ A l'est, par la commune de Arib.
- ❖ A l'ouest, par la commune de Rouina.

---

<sup>6</sup> Etude de la révision du PDAU de la commune de Aïn Defla-Phase I-(2011).



La commune s'étend sur une superficie de 86 km<sup>2</sup>, d'une population estimée à 65453 habitants (RGPH 2008), représentant une densité de 761 hab/km<sup>2</sup>. Cette dernière est supérieure à la moyenne wilaya qui est de 156 hab/km<sup>2</sup> (RGPH 2008). Le chef-lieu étant classé dans la strate urbaine avec une population de 53 029 habitants soit 81% du total de la population de la commune<sup>7</sup>.

La commune de Ain Defla, de par sa position dans le haut Chélif, en tant que point de liaison entre le nord-est et le nord-ouest du pays, et aussi en tant qu'entité primordiale située entre les deux massifs montagneux du Dahra et de l'Ouarsenis, a subi et continue de subir d'importantes transformations au niveau aussi bien de la structuration de son territoire, de sa composante que de son fonctionnement. Elle se caractérise aussi par la diversité de ses reliefs et donc une hétérogénéité sur le plan naturel très prononcée avec toutefois une prédominance des espaces montagneux ; elle est construite sur un relief en cuvette, entourée de montagnes, Situé sur les coordonnées géographique ; 36°15'55'' Nord, 1°58'13'' Est.

Selon l'étude de la révision du PDAU de la commune de Ain Defla, *l'évolution du développement urbain de la ville a été liée à une dynamique non durable qui se traduisait par une urbanisation périphérique concentrique, non accompagnée par l'installation des infrastructures préalables et de la planification de cet étalement urbain*. La conséquence est une consommation importante d'espaces périurbains au détriment des fonctions productives potentielles de ces espaces. Au niveau humain, de mauvaises conditions de vie, des risques sanitaires et sociaux importants. Une perte de capacité des pouvoirs publics à organiser et gérer le tissu urbain et à financer les services et équipements adaptés à une population rurale rejoignant la zone urbaine.

---

<sup>7</sup> Bureau des statistiques Ain Defla.

## 2- Ain Defla au cœur de l'histoire

Le territoire autour de Aïn-Defla a connu la présence romaine, attestée par les vestiges de l'Oppidum Novum.

La ville actuelle a été fondée au XXème siècle par un militaire du nom d'Ahmed Mahmoudi du rang d'agha, avec l'idée de rassembler les populations autochtones issues des villages de la région.

Cette région au relief accidenté, qui était réputée instable et dangereuse par les Français pendant la Guerre d'Algérie, avait pour cela été déclarée zone interdite d'accès<sup>8</sup>.

La ville initialement connue comme centre relais entre Khemis Miliana et Chlef avait été créée en 1852. Le village qui devait s'appeler "Inkerman" reçut un début de construction et fut ensuite rebaptisé "Duperré" par décret du 06 septembre 1857 officialisant ainsi sa création<sup>9</sup>.

"Duperré" a été le premier centre de colonisation de la plaine et comptait à cette époque une population de 200 habitants.

"Duperré" a accédé au rang de sous-préfecture en 1957 (par décret du 20 mai 1957) elle a pris la nomination de Ain Defla (1962) et devenait chef-lieu de wilaya (1984)<sup>10</sup>.

Au recensement de 1998 la commune de Aïn Defla a vu apparaître sur son territoire quatre nouvelles agglomérations secondaires qui sont (Feghailia Centre, Zenadra, Dahmane et Daya) et en 2008 aussi deux autres agglomérations qui sont (Feghailia-Chlef et Beni Neghlane), l'extension urbaine de ces agglomérations se situe encore dans la plaine le long de l'axe routier RN4 avec une forme axiale qui s'est faite d'Est en Ouest<sup>11</sup>. Actuellement cette urbanisation du chef-lieu se perpétue d'une part au niveau des quartiers El khechab et Mazouni à l'Ouest de la ville, et d'autre part ; sur la partie Est de la ville (Programme des POS n°23-24 en cours de réalisation).

A court terme cette extension pose des problèmes en raison des conditions physiques à savoir la carrière en exploitation à l'ouest, le piémont du Djebel Doui sur lequel repose un musée et un monument historique à l'est.

Ainsi donc l'extension urbanistique de la ville se doit de trouver d'autres solutions pour le long terme, afin de parer à ce développement axial. Le prolongement de cette urbanisation risque d'entraîner une jonction d'une part entre ses trois agglomérations secondaires situées au niveau de la plaine (Feghailia-centre, Dahmane et Daya), et d'autre part entre l'ACL de Ain Defla et celle de Bourached.

---

<sup>8</sup> [https://fr.wikipedia.org/wiki/A%C3%AFn\\_Defla](https://fr.wikipedia.org/wiki/A%C3%AFn_Defla).

<sup>9</sup> Idem.

<sup>10</sup> Idem.

<sup>11</sup> Etude de la révision du PDAU de la commune de Ain Defla-Phase II-(2011).

**3- Une ville conditionnée par son milieu naturel ;** où elle fait partie d'un milieu physique dominé par une plaine agricole :

Sur une superficie totale de 86 km<sup>2</sup>, la zone de la plaine occupe 43 km<sup>2</sup> soit 50% du territoire de la commune dominé essentiellement par l'activité agricole. Cette plaine est une zone de subsidence en voie de comblement. Au nord, la plaine est orientée d'ouest en est avec des altitudes passant de 293 m à 236 m où se pratique presque une généralisation de la production de la pomme de terre parfois associée à des plantations fruitières éparpillées. A l'est, la plaine est beaucoup plus perceptible avec des pentes orientées nord-ouest, sud-est. Les altitudes sont de l'ordre de 249 m à 256 m située au niveau de la localité Feghailia-Chlef où se pratique des cultures fruitières et un élevage bovin intensif. Cette partie est sujette à des inondations vue l'existence d'une nappe phréatique peu profonde qui ressurgie facilement grâce aux pluies pendant la saison humide et forme une zone marécageuse dont les efforts doivent être axés sur le drainage pour éviter la stérilisation des terres dont la superficie va en augmentant surtout pendant les périodes sèches.

Au centre de la plaine, Djebel Doui constitue un relief en orogénèse, d'où une activité tectonique importante. Il présente une superficie de 26,66 km<sup>2</sup> soit 31% du territoire communal avec des pentes dépassant les 28%. Le contact plaine-montagne faillé, instable, est inhumé sous un manteau de dépôt d'alluvions essentiellement marneux où gypseux marneux qui lui donne un aspect ondulé. Il est irrégulier puisqu'il est retravaillé par l'érosion hydrique.

Le Djebel Doui occupé essentiellement par la forêt offre une zone de parcours propice.

La ville de Aïn Defla se retrouve dans la région centrale de la vallée du Chéelif qui est une région assez instable. Sur le plan sismique, le territoire de la commune est classée en (zone III). Aïn Defla est très mal placée car étant située au pied de Djebel Doui, la couche d'alluvions n'est pas assez épaisse pour atténuer les commotions.

Aussi des précautions sont prises en matière d'urbanisme, notamment par l'application rigoureuse des règles de constructions parasismique et l'enjeu principal est de garantir un aménagement et un développement durable des espaces urbains et ruraux tout en tenant compte des risques majeurs à savoir : la sismicité et les inondations.

L'activité sismique constitue une donnée fondamentale pour l'Algérie du nord et plus particulièrement pour le domaine tellien. L'aléa sismique est omniprésent, il faut y adapter notre vie et nos infrastructures, afin que nous puissions éviter ses effets désastreux. Le processus urbain en Algérie du nord a suivi malheureusement les lignes directrices de fracturation. Les exemples sont nombreux à travers l'Algérie tellienne et ponctuellement en marge de la chaîne atlasique, c'est ainsi le cas du graben chélifien où s'alignent un grand nombre de centres urbains, tels que Relizane, Oued Rhiau, Bou Kadir, Chlef, Oued Fodda, El Attaf, **Aïn Defla**, Khémis Miliana et Djendel. Cet alignement, à la fois de centres urbains et de failles est-ouest se continue vers l'Est à travers le bassin de Médéa et de Béni Slimane<sup>12</sup>.

#### **4- Une forte évolution démographique**

La population est un des éléments essentiel dans la constitution d'une ville. L'évolution et le fort dynamisme démographique a eu des conséquences sur l'urbanisation et l'évolution de la ville. Une demande sans cesse et croissante en matière de logements et en parallèle d'un ensemble de services urbains. Sur cette base on va procéder à l'étude des périodes de l'accroissement démographique et de l'évolution du parc logement dans la ville de Aïn Defla tout en précisant les causes et les facteurs qui ont contribué à cette situation.

##### **4.1- Les périodes de l'accroissement de la population et l'évolution du parc de logement dans la ville de Aïn Defla**

Les différents recensements au nombre de cinq (1966, 1977, 1987, 1998, 2008) nous ont révélé les caractéristiques suivantes, quand à l'évolution de la population de la commune de Aïn Defla qui dépendait de la wilaya de Chlef jusqu'en 1984.

Sur la base de ces différents R.G.P.H (recensement général de la population et de l'habitat) des années concernées, l'accroissement de la population et du parc logement dans la ville de Aïn Defla peut être divisé en quatre périodes ;

---

<sup>12</sup> Etude de la révision du PDAU de la commune de Aïn Defla-Phase II-(2011).

#### 4.1.1- La première période : 1966-1977

Durant cette période la population de la ville de Ain Defla est passée de 9 565 habitants enregistrés en 1966 à 15 288 habitants selon le R.G.P.H de l'année 1977 en constatant un taux d'accroissement de 4.43 % qui dépasse le taux d'accroissement national qui était de 3.21 %<sup>13</sup> durant cette période. Il est à noter que la population communale était à prédominance rurale au recensement de 1966 avec une part de l'ordre de 57% du total. Au recensement de 1977, cette primauté est revenue à la population chef-lieu avec une part de l'ordre de 60,18 % du total. Cet accroissement de la population en agglomérée est dû simplement au départ de la population rurale en quête d'emploi vers le chef-lieu en observant un taux d'accroissement négatif de l'ordre de moins 2,14 % entre 1966 et 1977 pour cette population en éparse.

#### 4.1.2- La deuxième période : 1977-1987

Cette période a bénéficiée de plusieurs projets économiques et de développement ainsi que des projets de logements ce qui a engendré une attractivité des habitants et de la main d'œuvre sur cette base la population est passée de 15 288 habitants en 1977 à 25 251 habitants en 1987 avec un taux d'accroissement très élevé de 5.15 %.

Au recensement de 1987, la concentration de la population s'est accentuée au niveau du chef-lieu avec une part de l'ordre de 75,69 % du total au vue de sa promotion au rang de chef-lieu de wilaya, bénéficiant ainsi de programmes de réalisation importants attirant la population rurale à se concentrer davantage. La zone rurale a enregistré le même taux que celui de la période 1966-1977 qui est de l'ordre de moins de 2,18 %, soit un prolongement de l'état de fait antérieur.

Le parc de logement a atteint 4 546 logements en 1987 avec un taux d'occupation de 7.33 habitant/logement. L'agglomération chef-lieu seule avait 3 561 logements avec un taux d'occupation de 7,09 habitant/logement, alors que le reste du parc logement (985) est éparpillé sur la zone éparse par un taux d'occupation aussi élevé de 8,23 habitant/logement. Cette situation annonce le début de la crise du logement malgré l'application de plusieurs politiques notamment la loi 81-01 du 07 février 1981 relative à la cession des biens de l'Etat.

---

<sup>13</sup> <http://www.andi.dz/index.php/fr/statistique/population-algerienne>

### 4.1.3- La troisième période : 1987-1998

Selon le R.G.P.H de l'année 1998 le nombre de population de la ville de Ain Defla est de 41 222 habitants avec un taux d'accroissement de 4.55 % qui dépasse le taux national qui est de 2,15 %<sup>14</sup>.

La concentration de la population déjà observée en 1987 s'est nettement accentuée au RGPH 1998 représentant une part encore plus élevée pour l'aggloméré avec 86,90 % du total en faisant apparaître les quatre (04) nouvelles agglomérations secondaires qui sont :

- Agglomération secondaire Feghaïlia-centre située à 11 km à l'est du chef-lieu.
- Agglomération secondaire Dahmane située à 16 km au sud-est du chef-lieu.
- Agglomération secondaire Zenadra située à 7 km au nord-ouest du chef-lieu.
- Agglomération secondaire Daya située à 3 km au sud-ouest du chef-lieu.

Ces quatre nouvelles agglomérations secondaires désignées en 1998 ne peuvent s'expliquer que par l'évolution importante de leur population suite aux événements d'ordre sécuritaire survenus durant cette période, avec le recul aussi de la population rurale qui a enregistré la part la plus faible jamais enregistré jusqu'à présent (1998) soit 13,06 % du total.

Le parc de logement enregistré en 1998 représente 8 473 logements dont 7 029 logements occupés et 1 444 logements inoccupés, et un taux global d'occupation de 6,16 habitant/logement, cette période a marqué une évolution importante du parc de logement qui est passé de 4 546 logements en 1987 à 8 473 logements en 1998, cette évolution peut s'expliquer par le développement démographique qu'avait connue l'agglomération chef-lieu d'une part, et d'autre part, par l'apparition des quatre nouvelles agglomérations secondaires.

### 4.1.4- La quatrième période : 1998-2008

Cette période est marquée par une augmentation de la population de 11 807 habitants, passant de 41 222 habitants en 1998 à 53 029 habitants enregistrés en 2008 avec un taux d'accroissement de 2,55 %.

Comme celles des deux périodes antérieures ; la concentration de la population en aggloméré s'est accentuée au RGPH 2008 représentant une part encore plus élevée avec 90,88 % du total.

---

<sup>14</sup> <http://www.andi.dz/index.php/fr/statistique/population-algerienne>

Le parc de logement en 2008 représente 13 260 logements, soit un taux d'occupation de 4,93, le nombre de logement en agglomération chef-lieu de Ain Defla était de 11 490 logements, soit 86,65 % du nombre de logement total, avec un TOL de 4.61. Ce taux faible d'occupation par logement signifie l'évolution importante du parc de logement durant cette période accompagnée par la réalisation de 4 787 logements, en opposant de l'évolution démographique qui a diminué son taux à 2,55 % durant la même période.

Est-ce que ce taux d'occupation reflète réellement la solution de la crise de logement dans la ville de Ain Defla ? Est-ce que c'est des solutions quantitatives ou qualitatives ?

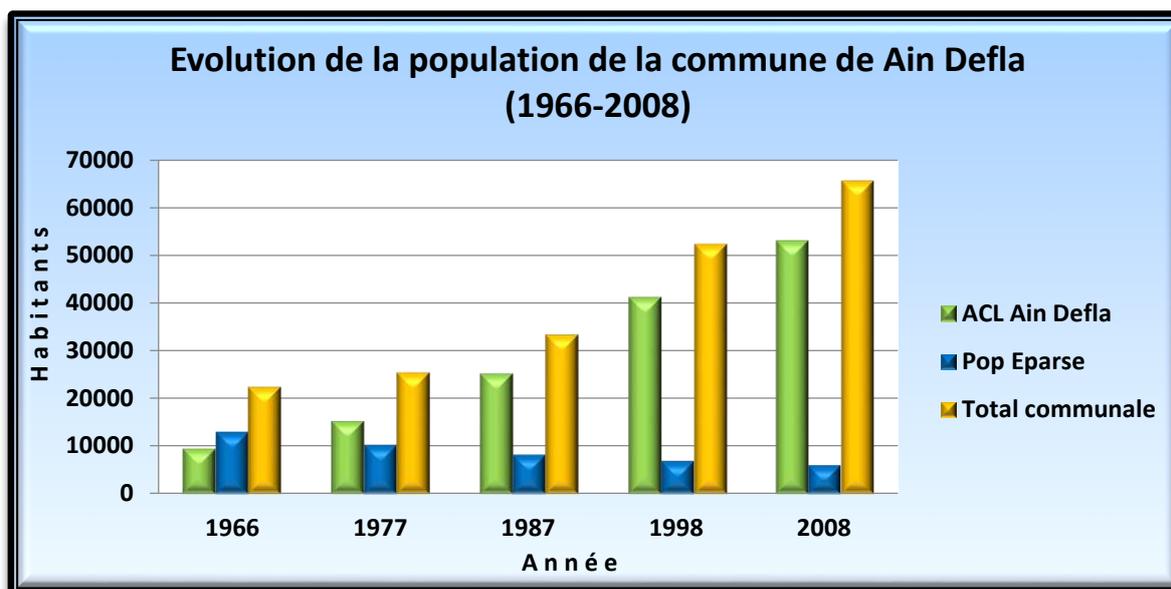
**Tableau n° 01 : Evolution de la population de la commune de Ain Defla par dispersion de 1966 à 2008**

Dispersion	1966	1977	1987	1998	2008	Taux 66/77	Taux 77/87	Taux 87/98	Taux 98/08	Taux 66/08
ACL Ain Defla	9565	15288	25251	41222	53029	4,43	5,15	4,55	2,55	4,16
AS Feghailia-centre				1158	1231				0,61	
AS Zenadra				1092	1218				1,10	
AS Dahmane				1087	1242				1,34	
AS Daya				887	960				0,79	
AS Beni Neghlane					829					
AS Feghailia Chlef				-	975					
<b>Total AS</b>	-	-	-	4224	6455				4,33	
Population Eparse	12835	10112	8110	6830	5969	-2,14	-2,18	-1,55	-1,34	-1,81
<b>Total aggloméré</b>	9565	15288	25251	45446	59484	4,36	5,15	5,49	2,73	4,45
<b>Total communale</b>	22400	25400	33361	52276	65453	1,15	2,76	4,17	2,27	2,59

Source : O.N.S Alger

En général, la population communale de Aïn Defla n'a cessé de croître passant de 22 400 habitants en 1966 à 65 453 habitants en 2008 soit un taux moyen annuel d'accroissement durant les 42 ans de l'ordre de 2,59 %. Cette croissance a été plus bénéfique au niveau de l'agglomération chef-lieu passant d'une population de 9 565 habitants en 1966 à 53 029 habitants en 2008 (Voir Graphe n°01) soit un taux moyen annuel de 4,16 % plus fort que celui observé pour la commune (2,59%). On doit signaler que la population éparsée de la commune n'a cessé de diminuer passant de 12 835 habitants en 1966 à 5 969 habitants en 2008 soit un taux d'accroissement annuel négatif de -1,81 % alors que le taux moyen annuel de la wilaya est de -0,10 %.

**Figure n° 01 :** Evolution de la population communale de Ain Defla et de l'agglomération Chef-lieu (1966-2008)



Le taux très élevé d'accroissement en aggloméré (4,16%) s'est traduit par un fort gain de population durant toute les périodes intercensitaires qui est du certainement aux importants programmes alloués au chef-lieu de wilaya et aux modèles d'investissements propres à cette ville (relance du BTP, zones industrielle, réformes du secteur agricole) qui se sont traduit par une extension urbaine considérable d'est en ouest le long de la route nationale.

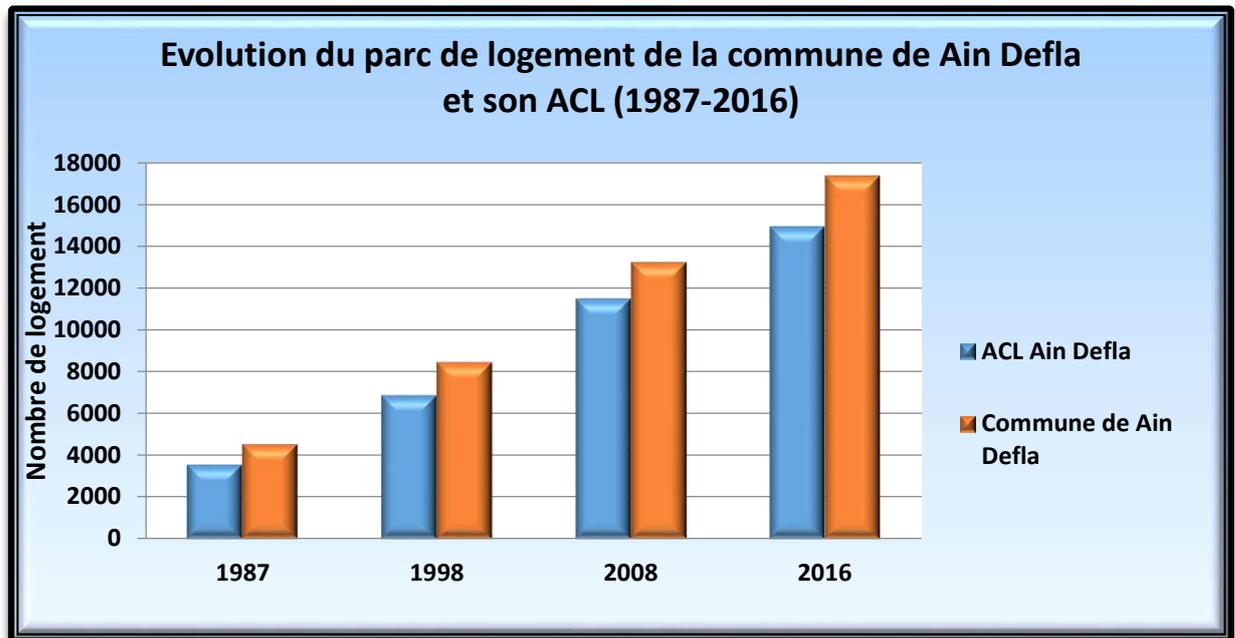
**Tableau n° 02 :** Evolution du parc de logement de la ville de Ain Defla par dispersion de 1987 à 2008

Dispersion	1987	1998	2008	2016
<b>ACL Ain Defla</b>	3561	6882	11490	14925
<b>Aggl secondaires</b>	-	678	899	1936
<b>Zone éparsée</b>	985	913	871	527
<b>Total commune</b>	<b>4546</b>	<b>8473</b>	<b>13260</b>	<b>17388</b>

**Source :** D.L Ain Defla et O.N.S Alger

L'estimation faite pour l'année 2016, selon le taux observée et la répartition de la population pour l'année 2008, chiffre la population de la ville de Ain Defla à 53 029 habitants, le parc de logement constaté durant la même année est de 14 925 logements avec un taux d'occupation par logement de 3,55.

**Figure n° 02 :** Evolution du parc de logement de la commune de Ain Defla et de l'agglomération Chef-lieu (1987-2016)



Le parc de logement de la commune de Ain Defla est en évolution continue, passant de 4 546 logement en 1987 à 17 388 logement enregistré en 2016, c'est le même cas de l'agglomération chef-lieu qui marque une évolution importante en matière de logement, elle a bénéficié de la part la plus importante du logements réalisés durant toute les périodes intercensitaires, par des taux plus au moins élevés ; 78%, 81%, 87%, 86% respectivement en 1987, 1998, 2008 et 2016. Cela s'est expliqué par l'évolution démographique rapide qu'elle avait connu, d'une part, et d'autre part, par l'attractivité qu'elle exerce sur la population des agglomérations secondaire et de la zone épars.

#### 4.2- Les facteurs influents l'accroissement de la population et le parc logement

Deux facteurs essentiels ont influé sur l'accroissement de la population et du parc de logement notamment :

##### 4.2.1- La croissance naturelle

C'est un phénomène naturel qui est le résultat de la différence entre la somme des natalités et mortalités. Dans chaque période, la ville de Ain Defla a connu une croissance continue de la population cela est due principalement à l'absence des maladies et des catastrophes naturelles,... ainsi que la décennie noire n'a pas vraiment limité l'accroissement continu de la population dans la ville de Ain Defla, or l'influence était sur la répartition de la population exprimé par un exode rural vers l'agglomération chef-lieu.

#### **4.2.2- La migration**

Ce facteur a influé sur l'accroissement de la population. On a pu voir à travers les différentes périodes intercensitaires l'influence des programmes de développement dans l'attraction des habitants vers la ville de Ain Defla, notamment sa promotion au rang de chef-lieu de wilaya en 1984, par conséquent la période de 1977 à 1987 qui a connu un accroissement de 5,15 % a démontré le nombre important des immigrés par un taux le plus élevé de 2,18 % donc les besoins en logements ont augmenté.

#### **5- Une évolution urbaine accélérée par la promotion administrative**

La ville de Ain defla est passée par plusieurs civilisations (romaine, musulmane....) chacune d'entre elles, voulant laisser son empreinte en créant une nouvelle trame, ceci a induit la superposition de plusieurs trames subsistant jusqu'à nos jours constituant une richesse considérable du tissu. Ainsi le premier tissu est réalisé dans la ville par les tribus des machusiens qui pratiquaient la culture et l'élevage peu avant l'arrivée des romains, au début du premier siècle de notre ère. «Duperré» a été le premier centre de colonisation de la plaine. Ce centre fut érigé en commune de plein exercice par décret du 06 septembre 1857 officialisant ainsi sa création.

«Duperré» a accédé au rang de sous-préfecture en 1957 (par décret du 20 mai 1957) et prend la nomination de Ain Defla (1962).

A la faveur du découpage administratif de 1984, Ain Defla est érigée en chef-lieu de wilaya d'un territoire qui a une superficie de 86 km<sup>2</sup>.

La ville de Ain defla ; premier noyau de la ville et lieu d'échanges, se caractérise par une forte concentration d'activités commerciales, administratives, culturelles et éducatives, d'où l'afflux considérable de toute la population de Ain Defla, c'est le centre principal d'activités et le noyau d'articulation de toute la ville. La tendance actuelle de développement s'organise en plusieurs masses typologiques d'habitat (Habitat individuel, Semi collectif, Collectif). D'une manière générale, ces unités d'habitats offrent un paysage urbain fortement dominé par l'habitat individuel, localisé dans plusieurs quartiers.

Ce développement rapide du tissu urbain a passé par différentes périodes, dont on va les aborder chronologiquement en se basant sur des plans cartographiques.

### **5.1- La période précoloniale ; création du noyau de la ville**

Les documents historiques montrent que la région d'Ain Defla est venue sous l'influence de l'Empire romain dirigé par Claude Deran, où les Romains se sont installés dans la région de Oppidum Novum ; la nouvelle ville au nord-est de la ville actuelle, située sur les rives de Oued Chlef ; où elle est restée protégée contre les attaques des tribus et des nomades, avant qu'elle est devenue une importante colonie. Durant les moyens âges ; les Alaouites et les Telimsanies ont venu habiter la ville et plus exactement près de Oued Chlef où ils ont construit la zone dite El Khadra, près des ruines de Oppidum Novum ; avant qu'elle devient un centre de repos.<sup>15</sup>

### **5.2- La période coloniale**

#### **a- Avant 1887 : (Apparition de la ville nouvelle)**

En raison du potentiel agricole de la région ; le général Rondoiz s'est intéressé par ce dernier, et il a étudié le centre-ville en 1852 et a ordonné la construction d'une zone urbaine séparant la ville de Miliana et celle du Chlef. Cette zone a été nommé "Ackerman" habitée en grande partie par des colons français et des indigènes aux alentours duquel, puis elle été nommé Duperré en se référant à Daber Victor Qhobron, qui a annoncé officiellement sa naissance le 06 Septembre 1957, à proximité d'Oppidum Novum et El Khadra. En 6 Août 1859 ils ont identifiés les repères géographiques de la ville, et en 05 Septembre 1859 s'était la création du siège de l'APC (nouveau centre-ville) semblait attirer des gens de différentes régions (Miliana, Mouzaia, Chlef) avec une population estimée à environ 372 habitants en 1861, dont 195 Européens et 177 des indigènes.<sup>16</sup>

#### **b- Période 1887-1953 : (Domination de l'aspect urbain européen)**

En 1898, la superficie de Duperré est estimée à 9 hectares, avec environ 4151 habitants, dont 202 français, 13 espagnols, 10 allemands, un italien, et 3925 indigènes.<sup>17</sup>

L'accroissement du nombre des colons et leurs influences sur la ville ont donné la culture urbaine Europe, où ils ont mis en place plusieurs constructions en RDC et R+1, et une église en centre-ville (sur la route nationale n°04 actuellement) et des voies droites et larges dans le tissu urbain, cette période est marquée par un développement urbain assez important de la ville et une extension estimée par 8 hectares.

<sup>15</sup> [http://encyclopedie-afn.org/Historique\\_Duperr%C3%A9\\_-\\_Ville](http://encyclopedie-afn.org/Historique_Duperr%C3%A9_-_Ville).

<sup>16</sup> [http://www.vitamedz.org/presentation-historique-de-ain-defla/Articles\\_344\\_56454\\_44\\_1.html](http://www.vitamedz.org/presentation-historique-de-ain-defla/Articles_344_56454_44_1.html)

<sup>17</sup> Djebari, A, et autres, 2011, *Gestion du foncier, et son impact sur l'étalement urbain*, Mémoire d'ingénieur en GTU, (En arabe).

**c- Période 1954-1962 : (Période de la révolution)**

Cette période a caractérisé la ville par un étalement urbain le long de la route nationale n°04 et l'apparition de nouvelles constructions au nord de la voie ferrée (hay Souk, El hay).

Cette période a connu un déplacement immense des gens des régions limitrophes et des zones rurales vers le centre-ville qui ont été exploités par les colons pour l'activité agricole.

Cette période est caractérisée aussi par la déportation de la population montagnarde afin de l'isoler de la révolution. L'extension urbaine de la ville durant cette période est estimée à 42 hectares.

**5.3- La période postcoloniale**

Durant cette période, la ville de Ain Defla a eu un plan de développement dans le cadre de la politique de l'équilibre régional, qui a été conçu par l'Etat à l'époque, et en témoignent les plans de développement (1970, 1985) vers les deux plans quadriennal et quinquennal, à cet effet ; la ville de Ain Defla a bénéficié des grands projets de développement, tel que la mise en place d'une zone industrielle, et certains quartiers résidentiels. Cela a donné des résultats positifs sur le plan économique et urbain de la ville, par la création de l'emploi pour sa population locale d'une part, et d'autre part, donner un aspect nouveau à la ville.

Contrairement au développement économique et urbain de la ville ; cette dernière a eu un exode rural important vers le centre-ville, ce qui provoque l'apparition de l'habitat anarchique durant cette période, et par conséquence l'aggravation des problèmes urbains.

Cette époque postcoloniale est divisée en quatre périodes :

**a- La période entre 1962-1983 ; Période transitoire**

Cette période a connu un changement radical des situations politiques et économique du pays en général et de la ville de Ain Defla comme étant une ville Algérienne en particulier.

Donc l'intérêt général a été concentré au début sur la concrétisation de l'équilibre politique et le développement économique et ce au détriment du côté urbain. D'une manière directe, cette situation a eu son impact sur la ville de Ain Defla. Cette période a été marquée par un exode rural vers la ville et sa périphérie, dont il y'avait un accroissement rapide de plus de 10000 habitants au cours de cette période. Ce qui a conduit à une croissance urbaine assez rapide, par la création de nouvelles constructions sur les terres agricoles et à proximité de l'unité industrielle, sous les deux formes de constructions planifiée ou de constructions spontanées, tel que le cas de hay Bomarchi, hay Chouhada.

En soulignant également que le tremblement de terre de 10 Octobre 1980 a rendu conscients les responsables pour la nécessité et l'importance de changer le type ancien des bâtiments par un nouveau style qui répond aux exigences sismiques de la zone. De cet effet ; des différents quartiers ont été créés tel que hay Bounaama à l'est de la ville, et hay les Frères Kadour à l'ouest. La ville de Ain Defla durant cette période a connu un étalement sans précédent de 274 hectares.

#### **b- La période entre 1984-1990 ; Réalisation de nouveaux équipements**

Ce qui a caractérisé cette période est la promulgation de la commune au rang de chef-lieu de wilaya par le découpage administratif de 1984. Par conséquent la ville a connu une expansion du tissu urbain à la périphérie de la ville, en particulier vers le sud-ouest, notamment par la réalisation de 282 logements à l'ouest de la ville, financés par la banque nationale centrale. 300 logements par l'Office de promotion et de gestion immobilière (O.P.G.I). La ville a bénéficié également des projets résidentiels et de différents équipements importants ; Centre équestre, Marché couvert, espaces de divertissement et de détente...etc., et la réalisation de plusieurs équipements administratifs, sportifs, culturels, et commerciaux, tel que la salle omnisport, la piscine semi-olympique, des centres commerciaux et plusieurs établissements d'enseignement ; centre de formation professionnelle, lycée des sciences techniques ... etc. Durant cette courte durée, l'étalement urbain a pris plus de 247 hectares notamment sur la partie ouest de la ville.

#### **c- La période entre 1991-2006 ; développement de l'habitat spontané accompagné par une nouvelle législation urbaine**

Cette période a été caractérisée par l'insécurité totale ce qui a introduit un flux migratoire importants et par conséquent a engendré une crise de logements, et le rythme des constructions illicites a accéléré dans les quartiers traditionnels.

En 1994 il été procédé à l'initiation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme pour le groupement des communes de Ain Defla, Mkhatria et Arib qui a remplacé le plan précédent. Et ce n'est qu'en 1997 qu'il a été approuvé. Cet instrument a permis de donner les grandes orientations du développement urbain et économique et de déterminer les nouveaux secteurs d'extension à court, moyen et long terme. Or, il s'est avéré que les prévisions de 20 ans de cet instrument d'urbanisme n'ont pas été bien étudiées, du fait que les secteurs d'urbanisation future ont été consommés totalement avant les délais fixés par le PDAU.

Cela a induit l'apparition d'une urbanisation anarchique dans de nouveau quartier (hay Hadj Sadouk, hay Ferhat). Face à cette urbanisation anarchique et en 2007 il a été procédé à la révision de cet instrument d'urbanisme avant l'expiration de ces délais réglementaires.

Il a été édifié durant cette période ; hay El Khachab sur une superficie de 185 hectares et hay Mazouni sur 52 hectares, en éliminant une grande partie de l'habitat précaire tel est le cas de hay Boumarchi et de hay Chouhada. Mais certains quartiers existent toujours à la périphérie de la ville. Cette période est la plus marquante en matière d'étalement urbain dont on a consommé plus de 414 hectares.

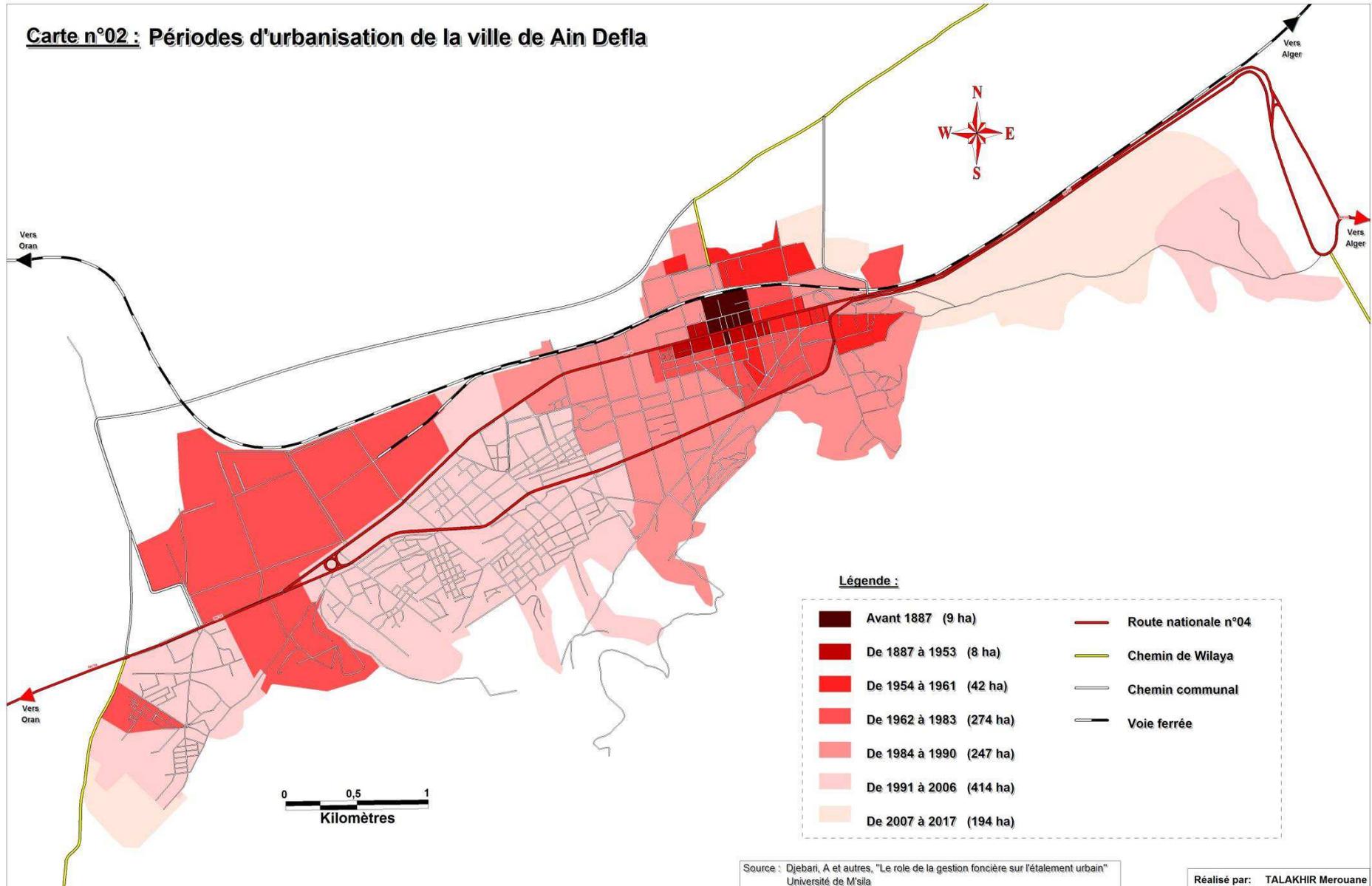
#### **d- La période entre 2007 à 2017 ; un développement urbain hors limites administratives**

Durant cette période la saturation du tissu urbain a conduit la ville à se développer hors ses limites administratives à cause des différents obstacles. D'une manière générale l'urbanisation de Ain Defla, une fois bloquée au sud-est par Djebel Doui, au nord et nord-ouest par les terres agricoles et la zone industrielle, elle s'est orientée vers le nord-est (nouveau pôle urbain) et le sud-ouest, en étalant sur des terrains de la commune de Bourached. L'urbanisation auto-construite spontanée continue sur nouveaux couloirs d'urbanisation ; le long de la route nationale n°04 – hay Ferhat, hay M'regueb et hay Mazouni. Cette période a été aussi caractérisé par la révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et qui a été inscrite en 2007, et il a été approuvé en 2011, notant que les assiettes foncières qu'il a prévu pour l'extension urbaine de la ville aux différents termes sont pratiquement saturées avant l'échéancier arrêté par le PDAU. De l'année 2007 à ce jour (2017) la ville de Ain Defla en s'orientant vers le nord-est s'est étalait sur plus de 194 hectares.

**Tableau n°03 : Périodes d'urbanisation de la ville de Ain Defla de 1887 à 2017**

<b>Période</b>	<b>Programme marqué</b>	<b>Etalement de la ville (ha)</b>
<b>1887-1953</b>	Apparition des constructions coloniales	<b>08</b>
<b>1954-1961</b>	Apparition de nouvelles constructions pour les colons et ses ouvriers	<b>42</b>
<b>1962-1983</b>	Constructions sur des terres agricoles	<b>274</b>
<b>1984-1990</b>	Réalisation de nouveaux équipements	<b>247</b>
<b>1991-2006</b>	Apparition de l'habitat spontané	<b>414</b>
<b>2007 à 2017</b>	Constructions hors limites administratives	<b>194</b>

**Source :** Auteur



## **6- La structure du tissu urbain de la ville ; un étalement linéaire**

La ville de Aïn Defla en tant que chef-lieu de wilaya présente un pôle urbain dominant caractérisé par une structure de type linéaire, reposant essentiellement sur deux axes principaux, la route nationale (RN n°4) et sa déviation qui constituent un aspect urbain fonctionnel de l'agglomération, animé de part et d'autre, par le commerces.

Ce tissu est constitué par des îlots disposés horizontalement le long de la RN4, séparés par des voies de circulation formant trois masses qui se distinguent par ; l'ancien centre-ville en premier lieu qui est caractérisé par un bâti structuré et plus dense. En seconde lieu vient le nouveau centre-ville, caractérisé par la concentration de grands équipements structurants, avec un bâti moins dense. Ensuite on trouve les quartiers périphériques, représentent des secteurs urbanisés, caractérisés par un bâti mal structuré avec une faible densité, tel que hay M'regheb, hay Ferhat, hay El Khechab, hay El Khiat, hay Mazouni.

La présence de l'unité de l'ONEX (Office national des substances explosives) entre les deux derniers quartiers représente une discontinuité du tissu urbain de la ville. La zone industrielle constitue une limite à la croissance urbaine du côté nord-ouest de la ville.



**Photo n° 01 : Une extension linéaire du tissu urbain de l'agglomération**

### **6.1- La typologie de l'habitat de la ville de Aïn Defla ; paysage dominé par l'habitat individuel**

L'analyse de l'évolution du tissu urbain de la ville de Aïn Defla met en lumière le processus d'évolution de la structure urbaine, les différentes mutations spatiales et fonctionnelles et les tendances de l'urbanisation actuelle.

Sur le plan spatial, la ville de Ain Defla a connu une grande mutation liée plus particulièrement à sa promotion au rang de chef-lieu de wilaya, ainsi sa topographie (plaine) a facilitée d'avantage l'urbanisation de l'agglomération chef-lieu.

En effet, à l'origine Ain Defla était classée comme agglomération rurale, elle est passée à une agglomération semi urbaine en 1977, et à la faveur de sa promotion au rang de chef-lieu de wilaya, elle rejoint la catégorie urbaine à partir de 1987.

C'est à partir de ce moment que le territoire de la commune commence à connaître une occupation humaine de plus en plus accrue au niveau de l'espace rural dans la mesure où les deux recensement successifs de 1998 et 2008 révèlent l'existence de six (06) agglomérations secondaires Feghailia Centre, Zenadra, Dahmane et Daya (1998), puis Feghailia-Chlef et Beni Neghlane en 2008.

L'agglomération chef-lieu de Ain Defla s'organise en plusieurs masses typologiques d'habitat (individuel, semi collectif, collectif).

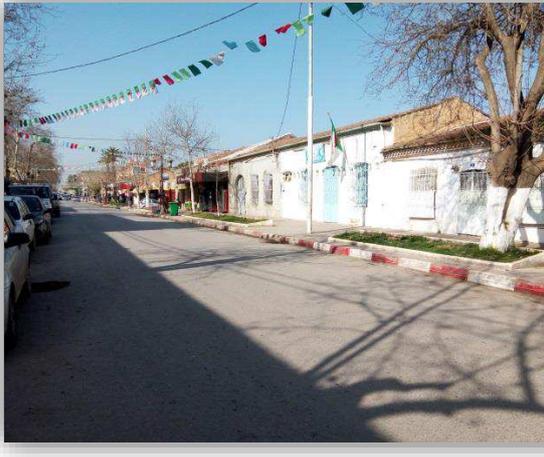
D'une manière générale, ces unités d'habitats offrent un paysage urbain fortement dominé par l'habitat individuel, localisé dans plusieurs quartiers.

La typologie et l'état de l'habitat pour chaque quartier est présenté comme suit ;

- **L'ancien centre-ville :** se caractérise essentiellement par la présence de l'habitat individuel de type colonial et l'habitat individuel mixte (habitat + commerce intégré). Le rez-de-chaussée des maisons localisées sur l'artère principale représente des locaux pour le commerce. Ces deux types sont en majorité en bon état avec quelques habitations en moyen état.

C'est l'espace le plus structuré de la ville et le plus achevé, sa composition urbaine à trame orthogonale est conçue suivant un plan en damier préétabli, basé sur le découpage du tissu en îlots rectangulaires de dimensions différentes. Cette unité urbaine constitue l'élément dominant de la trame urbaine qui s'est implanté de part et d'autres des principaux axes structurants. Ayant son tissu urbain spécifique, le centre-ville est à la fois la ville dans sa dimension historique et patrimoniale et le centre déterminant de l'attractivité et de rayonnement de la ville, vu la concentration de certains structures commerciales, administratives, culturelles et de services qui contribuent à son animation urbaine.

A ce centre colonial, vient se greffé un nombre limité d'immeubles collectifs et semi collectifs en bon état. L'extension de ce tissu urbain s'est opérée d'une manière linéaire le long de la RN4, donnant naissance à un nouveau tissu urbain vers l'ouest, s'identifiant comme un nouveau centre-ville en voie d'affirmation.



**Photo n° 02-03 : La RN4 un axe structurant de l'agglomération de Ain Defla**

Les constructions sont des habitations généralement en RDC et en R+1 avec des toitures inclinées en tuile. Cependant, cette entité patrimoniale est en voie de dégradation réelle, elle est appelée à disparaître par la vétusté des constructions d'une part et par les modifications et transformations subies par les habitants d'autre part.

- **Le nouveau centre-ville** : c'est un tissu composé d'ilots de trame orthogonale de forme rectangulaire, situé à proximité du boulevard principal (RN4), et qui marque la croissance urbaine de la ville par l'implantation de grands équipements, dominés par les services administratifs de wilaya (cité administrative) et certains services relevant du tertiaire supérieur, outre de l'habitat collectif existant et en cours, ainsi que l'individuel, présentant en bon état avec RDC+1 et RDC+2. Sa position centrale par rapport aux nouveaux quartiers périphériques assure une articulation entre les différentes entités urbaines de la ville.
- **Hay M'regueb** : Situé à l'est de la ville, il est traversé par la RN 4 et marqué par l'installation des habitations traditionnelles, exigeant une opération de rénovation. Actuellement, une réalisation de l'habitat collectif mixte (habitat collectif + commerce intégré en RDC) se fait à la limite nord-est de la ville. qui participe de ce fait à la transformation du paysage urbain de la ville.

- **Hay Ferhat** : situé à proximité de hay M'regueb, composé d'un tissu compact et un cadre bâti vétuste avec des ruelles étroites. caractérisé par deux types d'habitat ; individuel et collectif en bon état, dont une grande partie est occupée par l'habitat individuel spontané, ce qui a donné lieu à un aspect urbain anarchique au quartier.
- **Hay El Khechab** : situé au sud de la déviation de la RN 4, à proximité de hay Ferhat, on y retrouve essentiellement de l'habitat individuel, son état varie entre le bon et le moyen. En revanche l'habitat collectif se trouve éparpillé et présente un bon état.
- **Hay Med El Khiat** : se caractérise par la présence de toute forme d'habitat, il s'agit en grande partie de l'habitat collectif, ces habitations sont en majorité en bon état. Ce quartier est marqué par l'existence de quelques poches foncières vides.
- **Hay Mazouni** : se trouvant sur les piémonts, en contact avec la RN 4 du côté ouest, il constitue la limite de la ville à l'ouest. La majorité de ses habitations sont de type individuel en moyen état, ce quartier connaît actuellement une mutation à travers la réalisation des projets des logements collectifs au nord et au sud, d'où la disponibilité de terrain encore vide.
- **Hay Ain El Beïda** : situé au nord-est du centre-ville, il est constitué de deux types d'habitat ; individuel en bon état y compris l'habitat spontané, et un deuxième type d'habitat collectif réduit.
- **Hay Choual** : jouxtant le nouveau centre-ville, il est limité par la zone industrielle à l'ouest. Les habitations de ce quartier sont quasiment de type individuel en bon état.

**Tableau n°04 : Développement de l'habitat de la ville de Ain Defla par type et par périodes d'urbanisation**

Période	Typologie d'habitat	Lieu	Type de construction	Sup (ha)	Sup totale (ha)	Part (%)
De 1962 à 1983	Individuel	Centre-ville Hay Mazouni	Moderne et traditionnel	15	18	83
	Collectif	Centre-ville	Moderne	03		17
De 1984 à 1990	Individuel	Centre-ville Hay M'regueb Hay Hadj Sadouk	Moderne et traditionnel	159	167	95
	Collectif	Centre-ville Nouveau centre-ville	Moderne	08		05
De 1991 à 2000	Individuel	Hay Choual Hay El Khechab Hay Ferhat Hay Mazouni Hay Kouadri	Moderne et traditionnel	133	171	78
	Collectif	Hay Choual Hay El Khechab Hay Mazouni	Moderne	38		22
De 2001 à 2010	Individuel	Hay Mazouni Hay Kouadri Hay Med Khiat	Moderne et traditionnel	116	161	72
	Collectif	Hay El Khechab Hay Med Khiat Hay Mazouni	Moderne	45		28
De 2011 à 2017	Individuel	Hay El Khechab Hay Mazouni	Moderne et traditionnel	41	145	28
	Collectif	Hay Kouadri Hay El Khechab Hay Med Khiat Hay Mazouni	Moderne	104		72

**Source :** Auteur+Photos aériennes et images satellitaires.

Les différentes périodes d'urbanisation de la ville de Ain Defla ont marqué un étalement plus au moins important en matière d'habitat, et par voie de conséquence une consommation continue du foncier de 18 ha entre 1962 et 1983 à 145 ha entre 2011 et 2017. Nous avons ainsi constaté la part de chaque type d'habitat sur cette consommation, dont l'habitat individuel est le premier consommateur du foncier durant toutes ces périodes, la période de 2011 à 2017 a fait l'exception dont on a connu un étalement de l'habitat collectif de 104 ha soit 72 % de la partie urbanisée durant cette période, cela est expliqué par la demande excessive en logements par une population qui ne cesse d'augmenter.

## **6.2- Les équipements ; une part considérable de l'emprise foncière de la ville**

En plus des équipements de première nécessité ; les équipements scolaires, les équipements sanitaires, les équipements administratifs, les équipements culturels....etc ; représentent un taux de 33 % de la surface totale de la ville de Ain Defla. Le centre-ville concentre les équipements structurants, tel que le siège de la wilaya, le siège de la daïra, les hôtels de la ville, le centre islamique, les services de commerce, la maison de la culture, le théâtre, les complexes sportifs....etc.

Le niveau de satisfaction en équipement éducatif au sein de la commune de Ain Defla est acceptable. En effet, le taux de scolarisation pour l'année 2008/2009 selon la révision du PDAU de la commune est de 93,44%. Concernant le secteur de la santé, toutes les infrastructures de la commune sont fonctionnelles et assument une certaine satisfaction en matière de couverture sanitaire au sein de l'ACL, ainsi pour les équipements sportifs actuels, qu'ils assurent une couverture satisfaisante pour l'ACL<sup>18</sup>.

---

<sup>18</sup> Etude de la révision du PDAU de la commune de Ain Defla-Phase II-(2011).

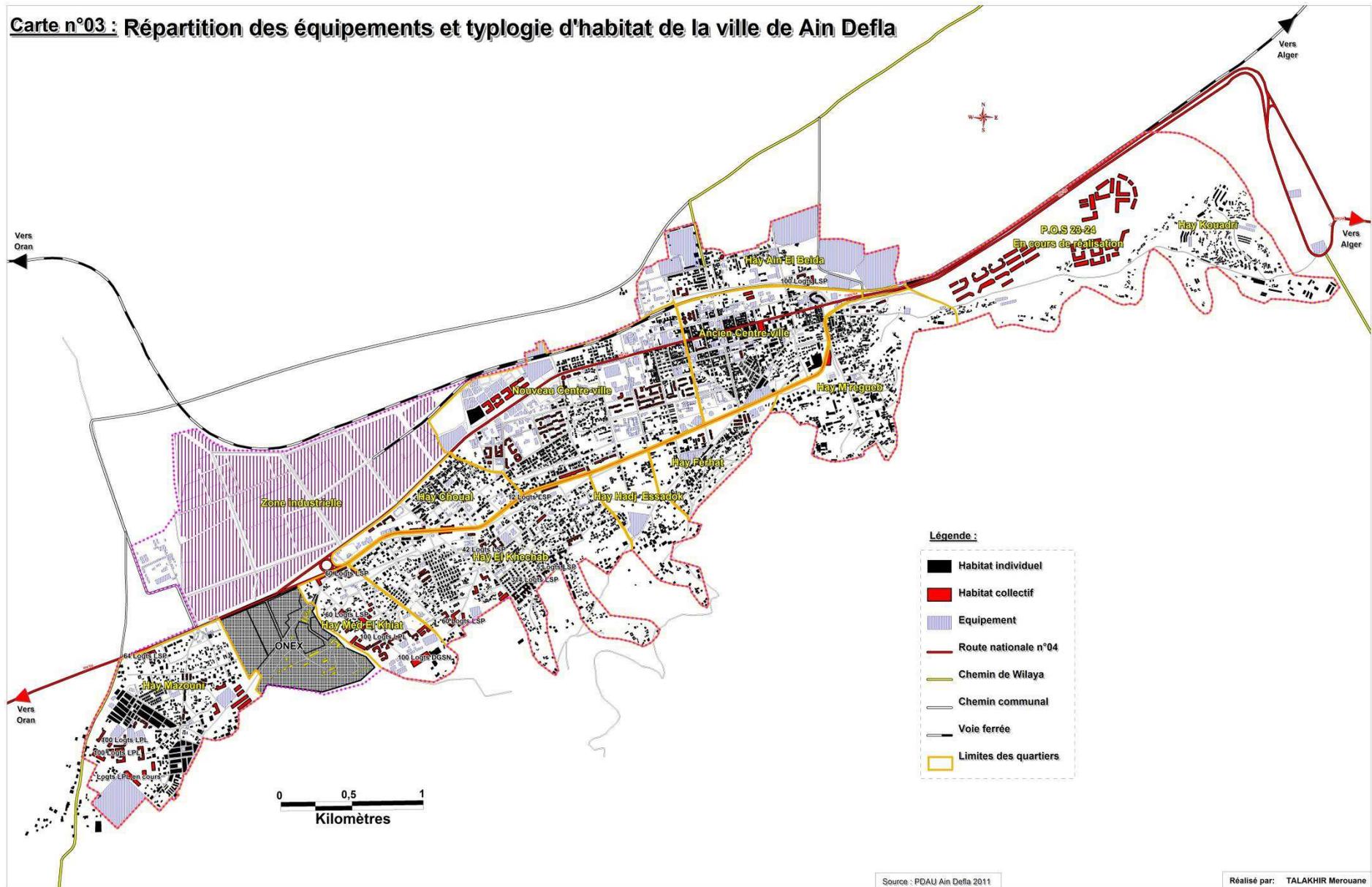
**Tableau n°05 : Impact des formes d'habitat et d'équipement sur la production foncière dans la ville de Ain Defla aux différentes périodes d'urbanisation**

Période	Habitat individuel		Habitat collectif		Equipement		Sup totale (ha)
	Sup (ha)	(%)	Sup (ha)	(%)	Sup (ha)	(%)	
<b>Avant 1962</b>	43	84,31	-	-	08	15,69	51
<b>De 1962 à 1983</b>	15	5,90	03	01,18	236	92,92	254
<b>De 1984 à 1990</b>	159	68,53	08	03,45	65	28,02	232
<b>De 1991 à 2000</b>	133	59,38	38	16,96	53	23,66	224
<b>De 2001 à 2010</b>	116	64,44	45	25,00	19	10,56	180
<b>De 2011 à 2017</b>	41	24,55	104	62,28	22	13,17	167
<b>Total</b>	507	45,76	198	17,87	403	36,37	1108

Source : Interviews, (DL, DUAC, OPGI, Agence foncière)

L'implantation des équipements a aussi laissé ses traces sur la production foncière dans la ville de Ain Defla, et cela est dû aux différents programmes exécutés et des orientations de l'Etat durant ces périodes, la période de 1962 à 1983 a marqué une affectation de 254 ha du foncier aux profit des équipements notamment la création de la zone industrielle en 1974 par plus de 164 ha et l'office national des substances explosives (ONEX) par 58 ha. La part des équipements durant la période de 1984 à 1990 a aussi représenté plus de 28 % de la surface urbanisée, cela est expliqué par la réalisation des différents équipements notamment les équipements administratifs après la promulgation de la commune de Ain Defla au rang du chef-lieu de wilaya par le découpage administratif de 1984. A partir de l'année 2000 on assiste à une urbanisation en tendance de l'habitat collectif, la période de 2010 à 2017 est la plus marquante par une affectation de 104 ha du foncier, soit plus de 62 % de la surface urbanisée.

Carte n°03 : Répartition des équipements et typologie d'habitat de la ville de Ain Defla



### 6.3- La zone industrielle

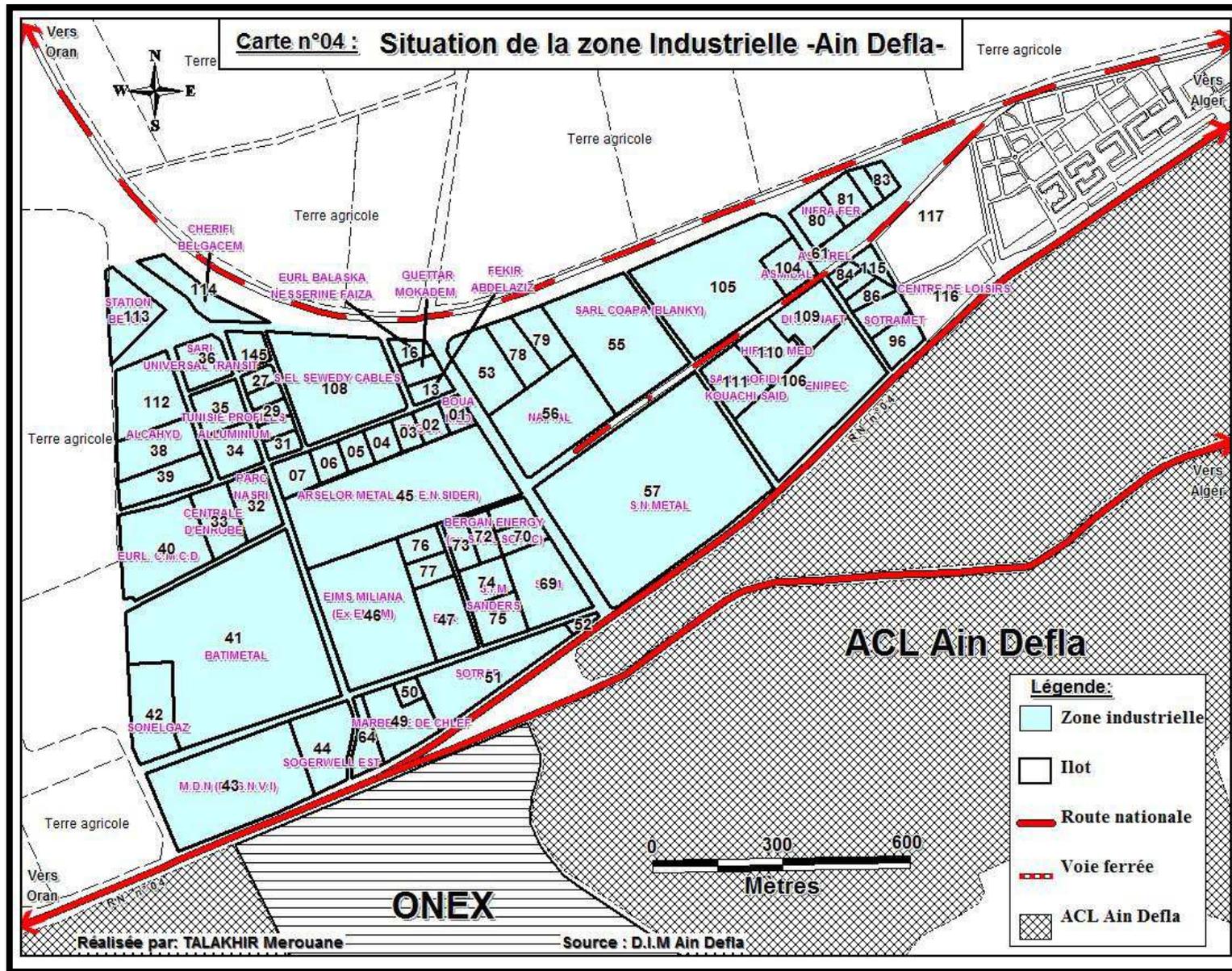
Sur le plan industriel, la commune de Ain Defla possède une zone industrielle importante, créée en 1974 par un arrêté du Wali N°592 du 28/04/197. Elle couvre une superficie de 164,47 ha, dotée de 72 lots, dont 27 unités sont fonctionnelles, 03 unités à l'arrêt, 02 sont en cours de régularisation, 13 projets non démarrés et 13 autres sont en cours de réalisation, les unités de dépôts représentées par : Naftal, Asmidal, et EIMS Miliana (ex ENIEM) et deux unités non démarrées (ASKAREL et DISTRINAFT).

Les sociétés et entreprises publiques sont représentées par 16 unités, le secteur privé représente 42 unités, alors que 03 sociétés interviennent sous un partenariat étranger et 04 autres par un investissement étranger (Sociétés étrangères).<sup>19</sup>

Elle se trouve actuellement juxtaposée au périmètre urbain sans qu'il y ait un espace tampon intermédiaire. Elle forme actuellement un grand obstacle devant l'extension et l'urbanisation rapide de la ville. Vu le manque d'assiettes foncières pour son développement, tandis qu'elle représente une part de 14 % de la surface totale de la ville de Ain Defla, la zone industrielle est confrontée au problème d'extension hors de son périmètre.

---

<sup>19</sup> Direction de l'industrie et des mines Ain Defla



Notant ainsi la modification et l'aménagement de certains lots (67-4-26-68), alors que 02 lots à savoir (n°51, 107) ont fait l'objet d'un morcellement.

**Tableau n°06 : Situation de la zone industrielle de la commune de Ain Defla**

Dénomination de la Zone industrielle	Superficie total de la zone (ha)	lots créés		lots attribués		lots disponibles		Référence de l'arrêté de création	Organisme Aménageur	Organisme gestionnaire
		Nb	Sup	Nb	Sup	Nb	Sup			
Zone industrielle Ain Defla	164,47	72	131	71	130,8	1	0,77	Arrêté du Wali N° 592 du 28/04/1974	Ministère de l'Industrie et des Mines	Société de gestion immobilière "CHELIM" chlef

**Source :** D.I.M Ain Defla 2016

## 7- Les opérations urbaines dans la ville de Ain Defla

La fondation et l'évolution des différents quartiers d'habitat dans la ville de Ain Defla s'organisent autour de plusieurs époques ou chacune a eu ces propres caractéristiques.

D'après l'analyse précédente, il est possible de distinguer deux types de quartiers ; les quartiers planifiés et les quartiers auto-construits spontanés.

**7.1- Les quartiers planifiés :** les quartiers planifiés se divisent en quatre types, les quartiers coloniaux, les grands ensembles d'habitat collectif, les quartiers auto-construits planifiés «les lotissements» et les coopératives immobilières. Les quartiers planifiés représentent 23 % de la surface totale de la ville de Ain Defla.

**7.1.1- Les quartiers coloniaux :** la caractéristique morphologique de ces quartiers est le damier orthogonal ressemblant à un échiquier où des rues rectilignes définissent une série d'îlots qui forment un périmètre assez régulier. Ces quartiers représentent 6 % de la surface totale des quartiers planifiés et 1,35 % de la surface totale de la ville de Ain Defla. Il s'agit du noyau central de la ville représenté par des constructions en RDC et R+1, le long de la route nationale n°04.

**7.1.2- Les grands ensembles d'habitat collectif :** quantitativement, l'habitat collectif est en régression par rapport à l'habitat individuel, et se rencontre presque uniquement en milieu urbain. C'est un mode d'habitat qui est peu consommateur d'espace et permet une meilleure desserte (infrastructure, équipements...) à un coût moins élevé. Il représente 72 % de la surface totale des quartiers planifiés, et 17 % de la surface totale de la ville de Ain Defla.

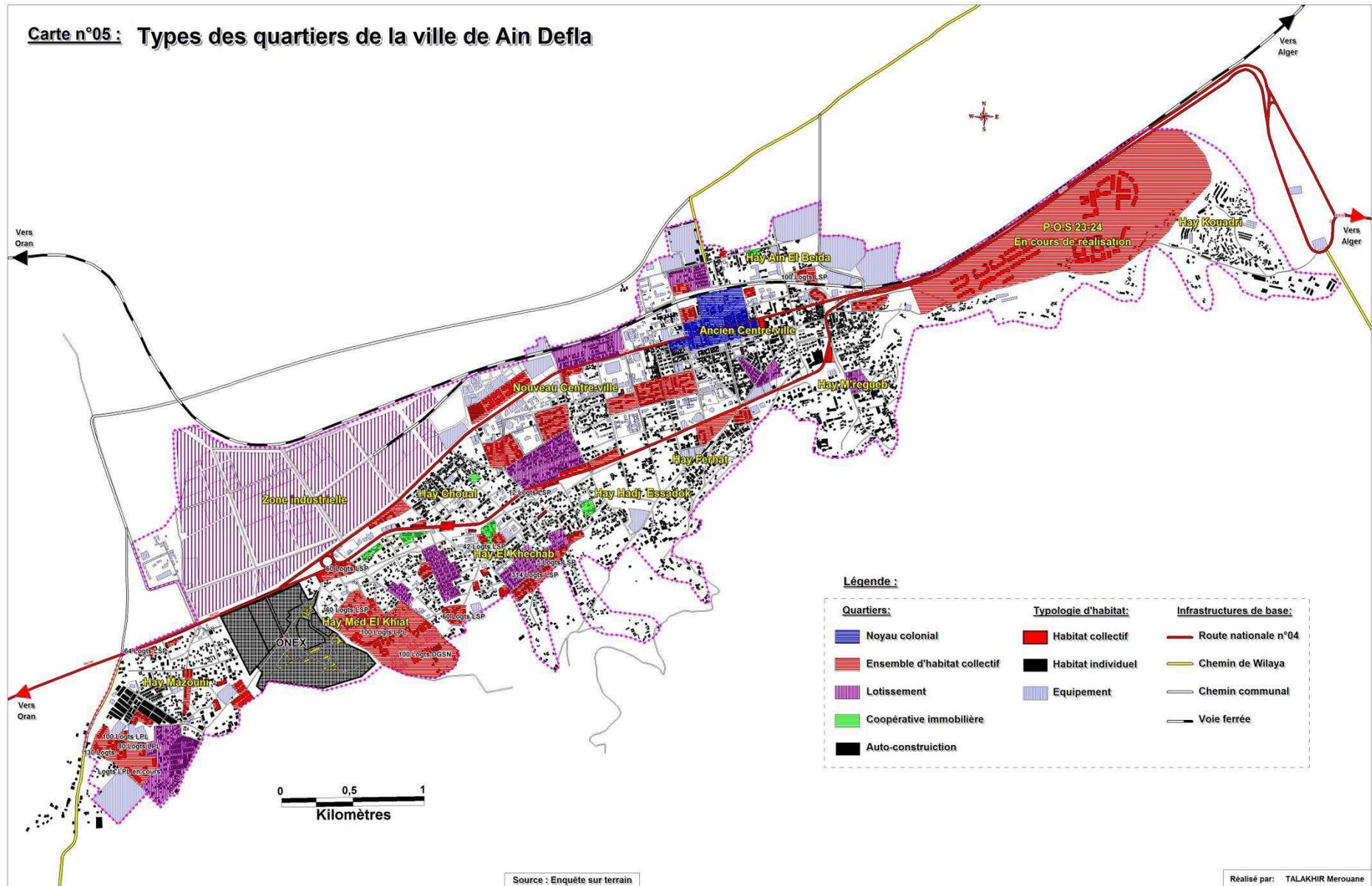
**7.1.3- Les lotissements :** le lotissement est une procédure d'urbanisme opérationnel qui permet la création des quartiers planifiés dans l'espoir de freiner et de réduire la prolifération de l'auto-construction spontanée par la promotion de l'initiative privée dans le cadre licite et réglementé. Les lotissements qu'on a pu les localiser dans la ville de Ain Defla présentent 20 % de la surface totale des quartiers planifiés et 4,71 % de la surface totale de la ville de Ain Defla. Les premiers lotissements construits dans la ville de Ain Defla, sont situés aux alentours de l'ancien centre-ville.

**7.1.4- Les coopératives immobilières :** les coopératives immobilières sont des formes d'habitat individuel planifié, fondées sur le principe de la coopération, ce type représente d'environ 2 % de l'habitat planifié de la ville de Ain Defla.

**7.2- Les quartiers auto-construits :** ces quartiers représentent l'habitat construit dans le cadre réglementaire, notant qu'une bonne partie s'est développé en habitats illicites à cause de l'explosion démographique et l'exode rural<sup>20</sup>, Il s'agit de hay Kouadri, hay M'regueb, hay ferhat, hay hadj sadouk et hay Mazouni. Les quartiers auto-construits représentent d'environ 40 % de la surface totale de la ville de Ain Defla.

---

<sup>20</sup> Service d'urbanisme de la commune de Ain Defla



## **8- L'impact des formes de construction sur la production foncière dans la ville de Ain**

### **Defla**

La fonction urbaine la plus dominante dans la ville de Ain Defla est bien entendu l'habitat qui dépasse la moitié de la surface totale de la ville. D'après les formes urbaines résultantes dans la ville de Ain Defla on trouve la dominance de l'habitat individuel avec un taux qui dépasse les 71 % de la surface réservée à l'habitat.

Deux facteurs sont à l'origine de ce nombre important d'habitat individuel consommateur du foncier :

- La loi des réserves foncières qui a permis aux communes de constituer leurs portefeuilles fonciers et qui a été consommé par la réalisation des lotissements.
- La nature juridique privé du foncier qui a laissé les propriétaires vendre et construire d'une manière illicite, surtout que l'Etat n'a pas pu trouver de solution pour la maîtrise du foncier d'un côté et de l'autre ils n'ont pas pu définir la propriété foncière.

L'habitat individuel se présente sous plusieurs types : de l'habitat individuel colonial, l'habitat individuel planifié et l'habitat individuel illicite.

Les quartiers informels sont situés en général sur les parties périphériques de la ville. Le taux d'habitat individuel relativement important a eu un effet négatif sur la consommation d'espace. L'étalement des constructions individuelles sur des terrains privés le long des grands axes de la ville notamment (hay Ferhat, hay M'regueb) accentue le développement horizontal qui annonce une conurbation avec les autres communes. Hay Mazouni a dépassé les limites administratives de la commune de Ain Defla en étalant vers la commune de Bourached. Le résultat étant un entassement de la population et donc une surcharge du parc de logements et l'émergence des constructions illicites. En plus de la construction sur des terrains non constructibles et qui se trouvent sur la périphérie malgré leurs prises en charge en matière de planification urbaine par les instruments d'urbanisme et qu'on va aborder dans les chapitres qui suivent.

L'habitat collectif comme on a vu auparavant (tableau n°04) a aussi caractérisé ces périodes d'urbanisation par une production foncière qui a touché la ville de Ain Defla en participant à chaque fois à remodeler son périmètre urbain. Or les équipements ainsi viennent accompagnés de cette production foncière de la ville de Ain Defla par ces deux principaux types d'habitat alors qu'ils ont caractérisé toutes ces périodes d'urbanisation par une emprise foncière très importante estimée par plus de 36 % de la surface totale de la ville de Ain Defla.

## Conclusion

L'analyse des caractéristiques naturelles et physiques nous a montré que la ville de Ain Defla a des potentialités considérables, comme aussi des contraintes naturelles et juridiques.

Sa situation stratégique d'une position centrale dans le passage entre le littoral et les régions intérieures et comme étant un relai entre l'est et l'ouest, démontrent qu'elle a un avenir qui doit être bien réfléchi, pour une meilleure orientation de son développement.

Néanmoins, cette ville présente des contraintes d'urbanisation, d'ordre naturel et juridique qui entrave son développement.

L'analyse des caractéristiques de la ville de Ain Defla en matière de population, d'habitat et d'équipement montre une évolution continue, notamment ; le développement démographique dont la population de la ville ne cesse de s'accroître depuis l'indépendance, ce qui augmente ses besoins en foncier qui sont limités.

Aussi on ne peut pas oublier l'importance des équipements qui sont des éléments structurants et fortement liés à la croissance de la population et du parc de logements, ces éléments qui ont en déjà consommé irrationnellement le foncier et consommeront plus dans les années futures.

La ville de Ain Defla est passée par deux principales périodes historiques ; la première se situe avant l'indépendance, elle correspond à l'époque coloniale qui a connu la construction de la ville coloniale et la naissance des quartiers auto-construits spontanés, la ville de Ain Defla durant cette période représentait 58 ha. La deuxième époque, après l'indépendance qui s'étend de 1962 à ce jour, elle a connu d'une part, l'extension des quartiers auto-construits spontanés hérités par la période coloniale, et d'autre part, une urbanisation très accélérée a caractérisé la ville de Ain Defla durant cette période postcoloniale par tous types d'habitat notamment l'individuel et le collectif, accompagnés par la réalisation d'une série d'équipements administratifs, commerciaux, éducatifs, sportifs...etc. Durant une cinquantaine d'année, cette urbanisation a fait consommer plus de 1100 ha en s'étalant sur toutes assiettes foncières favorables de point de vue spatial et/ou règlementaire.

La ville de Ain Defla a bénéficié de plusieurs outils et instruments d'urbanisme, leurs analyse va nous permettre de déceler les plus importants événements et évolution des législations, ce qu'on va le décortiquer dans le prochain chapitre.

## Deuxième Chapitre

# Mécanismes de la production foncière et jeux d'acteurs dans la ville de Ain Defla

## Introduction

Se positionner par rapport au concept de politique foncière qui figure dans notre hypothèse principale comme variable indépendante, est un travail incontournable. Pour se faire et en plus de la recherche bibliographique, beaucoup de spécialistes (enseignants, employés des domaines etc.. ;) ont été consultés pour essayer de définir ce concept. Tous ont attiré notre attention sur la difficulté de définir et de dire exactement ce que c'est une politique foncière, car cette dernière s'appuyant sur un impressionnant arsenal d'outils juridique et institutionnels, elle diffère d'un pays à un autre, d'une conjoncture à une autre et parfois d'une région à une autre, ce qui laisse ce concept insaisissable à première vue.

COMBY, J et RENARD, V<sup>37</sup> ont recouru pour définir ce que c'est une politique foncière à la définition que donne Joan Robinson de l'économie et qui dit que l'objet de la science économique, consiste à déterminer *«comment doivent être allouées des ressources rares entre des usages concurrents»*. Par analogie, ces deux derniers auteurs disaient que *«l'objet d'une politique foncière est de permettre de fixer, soit en terme de résultats, soit en terme de méthodes, comment les terrains seront alloués entre les différents usages possibles ?»*. Ils ajoutent aussi *«que le foncier n'est pas un bien économique comme un autre, il est unique, non produit, non reproductible et que son organisation et le fonctionnement de ses marchés fonciers dépendent des conditions d'atomicité, de transparence, des éléments de monopole, qui le caractérisent»*.

Un autre caractère sépare nettement la terre d'un bien économique banal, c'est qu'un terrain vaut, non seulement par ces caractéristiques physiques et sa proximité des dessertes et là c'est l'essentiel pour un terrain agricole, mais aussi et surtout en milieu urbain, par les droits qui y sont affectés.

Cependant, un cadre de référence réglementaire qui se chargea de gérer avec une certaine cohérence et rationalité, le développement de la nouvelle urbanisation et surtout pour faire face à la spéculation foncière est nécessaire. Et ceci pour corriger ce qui pourrait mener à des résultats d'un point de vue social inacceptable, économiquement inefficace et écologiquement dangereux.

---

<sup>37</sup> COMBY, J et RENARD, V, 1996, les politiques foncières, PUF, collection «que sais-je ?».

Ces spécificités, expliquent l'ensemble des définitions consultées lors de ce travail de recherche, qui s'accordent toutes sur le fait qu'une politique foncière est l'ensemble des réglementations, moyens, outils mis en œuvre afin d'assurer l'administration des sols urbains ou agricoles. La politique foncière a notamment pour but de maîtriser le développement urbain, de permettre aux communes la réalisation de projets importants en réservant des terrains, de contribuer à la régulation du marché foncier en freinant la spéculation.

Après l'année 1990 y a eu des changements des situations politiques, économiques et sociales, qui ont influé directement sur les lois urbaines. Cependant et malgré les orientations ambitieuses des instruments d'urbanisme, leur bonne exécution se heurte à la problématique du foncier véritable contrainte urbaine pour la ville de Ain Defla.

Cette ville algérienne à forte attraction souffre du manque voire de l'absence de disponibilité foncière dans sa périphérie afin de répondre aux besoins pressants de sa population, faisant que la spéculation gagne du terrain. Le tissu existant y compris le secteur urbanisable n'offre que de rares possibilités foncières vu l'état de saturation qui le caractérise. Les secteurs à urbaniser formant la périphérie de la ville, organisés sous forme de plans d'occupation des sols (POS), constituent la deuxième alternative assurant à la ville son développement. Cependant cette alternative nécessite un marché foncier vu la nature privée de ces terrains.

Lors de ce chapitre, nous étudierons tout d'abord dans la première section l'évolution du foncier dans l'histoire par ses différents types, ainsi que les modes d'accès à la propriété et les procédures d'acquisition du sol. La dévolution des responsabilités est cruciale pour mener une politique foncière, à partir de là on peut s'interroger sur la nature des intervenants et les relations qui s'instaurent entre les différents acteurs concernés par le foncier. Ce sera l'objet de la seconde section. Enfin, le troisième point est consacré aux principaux outils de planification urbaine, en particulier les instruments d'aménagement et d'urbanisme dans la ville de Ain Defla.

## I- Nature du foncier

À la différence d'autres biens, le foncier est une ressource parfaitement quantifiable. Le stock de foncier d'un territoire est constitué par l'ensemble de ses terres. Il s'agit d'un patrimoine commun qui, au-delà de ses qualités physiques, se définit par son usage, ses valeurs économiques, sociales, environnementales, son statut (propriété, cadre juridique auquel il obéit) et les transformations que ces critères subissent. En effet, les usages du foncier se renouvellent en permanence (en termes d'usage, de statut, de valeur).<sup>38</sup>

Les types du foncier sont classés en deux, d'où l'un provient souvent de l'autre ; le foncier urbain construit ou non est souvent transféré du foncier agricole et sur les deux sont exercés des droits. Le transfert est régi par un cadre institutionnel ou coutumier.

### 1- Le foncier agricole ; un réservoir pour l'urbanisation

La terre est à la fois un outil de travail de la population, un patrimoine objet de conflits et de convoitise et un puissant facteur régulateur ou dérégulateur selon les contextes et les objectifs. Depuis la période coloniale, l'espace rural algérien s'est transformé à des rythmes accélérés. Ainsi, dans un pays, comme l'Algérie, où la colonisation a été agraire et la décolonisation également agraire, irrévocablement, la question foncière s'impose et se pose comme un objet d'étude et de réflexion tant pour les chercheurs que pour les décideurs. C'est pourquoi, il est tenté, dans cette partie, une étude rétrospective pour remettre en relief les effets de la colonisation et de la décolonisation sur l'organisation de l'espace rural algérien.

La surface agricole totale de la commune de Ain Defla est constituée de 3067 ha de terres privées et de 3222 ha de terres du domaine privé de l'Etat confiés à 76 EAC (2994 ha) et 93 EAI (228 ha)<sup>39</sup>.

Le foncier agricole a, de tout temps, constitué un enjeu d'intérêts entre divers protagonistes ; sa problématique est devenue plus complexe par la multitude d'intervenants, par la valeur symbolique du rapport à la terre et par la spéculation.<sup>40</sup>

L'urbanisation effrénée a eu un impact dommageable en termes de dégradations subies, sur la surface agricole utile qui ne cesse de se diminuer. Cette situation a poussé les pouvoirs publics à s'intéresser, et cela depuis longtemps, à des alternatives pour pouvoir augmenter l'offre de la SAU.

---

<sup>38</sup> Direction générale de l'urbanisme et de l'habitat et de la construction /politiques foncières locales Prendre en compte le foncier dans le projet de territoire/ Mars 2004. Ahcène OUARGHI. Géomètre Expert foncier.

<sup>39</sup> Monographie de la wilaya de Ain Defla, 2013.

<sup>40</sup> CNES, 2004, Rapport sur la configuration du foncier en Algérie : Une contrainte au développement économique », 24ème session plénière, Algérie, p52.

L'attention s'est portée sur la mise en place d'un dispositif approprié d'aménagement des terrains agricoles, notamment l'accession à la propriété foncière agricole et la concession.<sup>41</sup>

## **1.1- Le foncier agricole ; une multitude de structures foncières**

### **1.1.1- La période précoloniale (Avant 1830)**

La société agraire précoloniale était déjà diversifiée puisqu'elle comportait deux types d'organisation sociétale dont plus d'un trait influence encore les structures actuelles : l'une est paysanne ; elles se caractérisaient par trois éléments : mise en valeur intensive, une forte cohésion sociale, la terre y est de droit " Melk ", c'est à dire de statut privé, aliénable de droit mais très rarement vendue. Et l'autre société agropastorale ; elles étaient structurées différemment des sociétés paysannes.<sup>42</sup> Les liens entre les membres étaient fondés moins sur la terre que sur le sang, l'appropriation collective de la terre et la pratique d'un équilibre avec le milieu naturel trouvé dans une mise en valeur de type extensif et de la complémentarité des terroirs. La terre y est de statut " Arch " : elle est inaliénable de droit, elle ne peut pas être vendue ni cédée aux autres car la propriété relève de la collectivité qui la confie en jouissance à ses membres.

A la veille de la colonisation, on recensait, au niveau de l'Algérie du nord, six différentes formes d'appropriation des terres :

**Les terres Beylik :** elles appartenaient au domaine public, elles étaient soumises à l'autorité directe du dey ou de ses mandataires hiérarchiques, pour le compte de ce dernier. C'est l'équivalent d'une propriété domaniale aujourd'hui. Elles étaient soit données en concessions directement aux hauts dignitaires du palais, soit cultivées au profit du Bey par des Khammès (des ouvriers agricoles recevant le 1/5ème du produit en échange de leur travail).

**Les terres Azels :** Elles sont confiées à des hauts dignitaires de la régence qui les font cultiver par une clientèle de paysans, à des tribus appelées Azelas. De nombreux Azels provenant le plus souvent de confiscations de tribus révoltées, avaient été attribuées en apanage à des hauts fonctionnaires de la régence. L'apanage ne conférait aucun droit absolu de propriété, mais les bénéficiaires étaient rarement troublés dans la jouissance de ces cotations.

Le Beylik avait aussi la disposition des terres mortes (forêts, bois, broussailles, terrains incultes...) et il pouvait soit les réunir à son domaine propre qu'il possédait à titre Melk, soit en disposer au profit des particuliers par voie d'Iktaa, c'est à dire par voie de concession.

<sup>41</sup> CNES, 2004, Rapport sur la configuration du foncier en Algérie : Une contrainte au développement économique », 24ème session plénière, Algérie, p58.

<sup>42</sup> GUERRAD, Ch, 2004, *La question du foncier agricole entre discours et actions : cas de la vallée du Saf-Saf.*

**Les terres Makhzen :** les terres Makhzen étaient des terres confiées aux forces militaires et avaient de ce fait un double caractère : militaire et agricole ; servant un double objectif : à savoir assurer la surveillance des territoires et satisfaire les familles sans revenu, lesquelles, en contrepartie s'engageaient à servir l'autorité en place. La possession de ces terres était essentiellement précaire et aux grés du gouverneur. Le titulaire de la concession avait un droit à cultiver le sol, à faire siens les fruits de son travail.

**Les terres Habous :** elles appartenaient aux autorités religieuses, généralement représentées par les confréries. Les terres Habous provenaient de donations de propriétaires terriens aux religieux. Elles pouvaient être privées : la jouissance pouvait en être laissée à la famille donataire qui en conservait l'usufruit tant que la famille avait des héritiers directs. En cas de déshérence, ces terres devenaient Habous public : les revenus étaient alors destinés à l'entretien des mosquées et autres biens religieux.

**Les terres Melk :** le mot « Melk » renvoie à l'idée de souveraineté, de droit entier de maîtrise sur la terre. Situées toujours à proximité des grands centres urbains, les terres Melk possédées en pleine propriété, libres et aliénables, régies par le droit musulman, elles appartenaient à une famille tout entière, qui théoriquement avait la possibilité de les aliéner puisque d'appropriation individuelle. Mais en fait, cela était impossible, étant donné qu'aucun membre de la famille ne pouvait aliéner toute ou une partie de la propriété sans le consentement des autres membres de la famille, ce qui signifiait que dans les faits, la terre était frappé du caractère indivise. La force de travail et les instruments étaient mis en commun et la répartition des produits se faisait suivant l'apport de chacun, sous l'autorité du chef de famille. Ce sont des terres de droit privé coutumier.

**Les terres Arch :** Ce sont les terres Arch ou encore appelées « Sabega » dans l'Oranie, des terres collectives et inaliénables, appartenant à une tribu ou à un village. Elles formaient l'essentiel du patrimoine foncier, jouant un rôle important comme base de sécurité collective. Chaque tribu était libre d'adopter un mode de jouissance particulier, suivant les besoins ou les nécessités de la communauté. Toutefois, la règle générale consistait à ce que tout membre de la tribu ait droit à la jouissance des superficies qu'il était à même de mettre en valeur. Les femmes étaient exclues, en principe de la jouissance du sol. Mais, elles avaient toujours le droit de réclamer tant qu'elles n'étaient pas mariées des droits relatifs à l'habitation, à la nourriture et l'entretien conformes à l'état de la fortune du chef de famille qui pouvait être leur père, leur frère ou même un parent collatéral détenant l'exploitation des terres.

### 1.1.2- La période coloniale (1830-1962)

L'année 1830 marqua le début des bouleversements de la société algérienne en général et de la société agraire en particulier. L'apparition et le développement de l'agriculture coloniale étaient fondés essentiellement sur la conquête militaire, support de toute colonisation, et renforcés par la politique de francisation des terres (Sénatus Consulte de 1863 et loi Warnier de 1873) qui a fait de la législation un instrument de spoliation pour faire éclater les grandes propriétés, rompre les liens tribaux existants et faciliter la spéculation foncière, en levant l'inaliénabilité des terres et par voie de conséquence en facilitant les acquisitions et ventes des terres.

La confiscation des terres avait débuté par la 'domanialisasson' des biens vacants et des biens Habous dès 1830 [Arrêté du 08 septembre 1830 déclarant 'biens domaniaux ' les biens vacants abandonnés par leurs propriétaires] et la confiscation des biens Beylik en 1845. Après avoir distribué ces différentes terres confisquées sous forme de concessions gratuites, les pouvoirs publics se devaient de trouver les moyens juridiques pour permettre à l'immigration d'européens de se développer, d'équilibrer et dominer quantitativement la population autochtone.

A partir de 1830, la dépossession des fellahs algériens par les colons avait été possible grâce à l'introduction et la mise en application de tout un arsenal juridique (une série de lois, de décrets et d'ordonnances). L'objectif de l'arsenal juridique fut la destruction de la structure tribale et la privatisation des terres par le biais de laquelle le caractère d'inaliénabilité des terres serait supprimé et la colonisation officielle et privée développées et renforcées par la création de villages coloniaux et de périmètres de colonisation.

La législation foncière promulguée durant cette période visait, donc, un double objectif qui consiste à dégager par tous les moyens des superficies de terre cultivables pour les concéder aux colons, et de soumettre au droit civil français et à des règles juridiques particulières les questions touchant à la propriété algérienne afin de garantir les droits à la propriété des acquéreurs européens, et ceci grâce à une série de lois, d'ordonnances, de décrets. Parmi tout l'arsenal juridique mis en place pour favoriser la colonisation agricole de l'Algérie on pourrait retenir, les textes suivants :

- L'ordonnance du 1er octobre 1844 supprimant l'inaliénabilité des terres ou des biens Habous.

- L'ordonnance du 21 juillet 1846 instaurant la vérification des titres de propriété rurale dans des périmètres bien déterminés.

Dans le cas où les titres produits étaient jugés insuffisants, les terres considérées comme des biens sans propriétaire et donc versées au domaine de l'Etat. L'ordonnance autorisait l'Etat de s'approprier les terres abandonnées et non réclamées ainsi que les terres sans titre de propriété.

- La loi du 16 juin 1851 donnant droit à l'Etat colonial de prétendre aux terres Arch pour étendre ses réserves domaniales.
- La loi du Sénatus Consulte de 1863 portant la désagrégation de l'organisation tribale.
- La loi Warnier de 1873 qui francise le régime juridique en place, et abolit par voie de conséquence l'indivision.

### **1.1.3- La période postcoloniale (1962-2017)**

La situation foncière de la période coloniale a constitué la toile de fond sur laquelle s'est effectué un ensemble de transformations dès l'indépendance.

#### **a- L'ère de l'autogestion (1963)**

A l'avènement de l'indépendance, après un passage à vide (1962-1963), et par des mesures successives, se dessina l'orientation d'un nouveau régime fondé sur l'exploitation collective des moyens de production, qui, par le décret de mars 1963, institua l'Autogestion.

A cette étape très particulière, l'autogestion apparaissait comme la seule forme d'exploitation possible des entreprises agricoles. De cette manière, une vaste opération de récupération des terres détenues auparavant par les colons (ex coloniales) fut spontanément engagée par les ouvriers agricoles des domaines coloniaux. Cette première forme de réappropriation des terres coloniales fut sous forme de Comité de gestion (autogestion).

La gestion de ces exploitations agricoles autogérées était confiée par l'Etat à des collectivités de travailleurs à travers un droit de jouissance pour une durée illimitée.

#### **b- L'ère de la révolution agraire (1971 – 1980)**

C'est une réforme de brève durée, car remise en cause dès 1987. Cette réforme, appelée la "restructuration", cherche d'abord à assainir la gestion des exploitations agricoles autogérées en leur donnant plus d'autonomie et à les remembrer afin de les rendre plus homogènes et maîtrisables. Ainsi, on transforme les 1994 domaines autogérés en 3200 domaines agricoles socialistes (DAS), et on les répartit selon leur taille dans divers secteurs productifs, d'exploitation à dominance maraîchère, arboricole, céréalière et polyvalente.

La réforme cherche ensuite à mettre en valeur les ressources du secteur public et à aménager les exploitations du secteur socialiste.

Avec le lancement de la révolution agraire en 1971, on assiste à un bouleversement dans la structure du tissu foncier du secteur étatique. La structure foncière du secteur agricole étatique, représenté jusque-là par les exploitations agricoles créées dans le cadre de l'autogestion (entre 1962 et 1971), s'est vue élargie dans la décennie 1970 dans le cadre de la révolution agraire proclamé le 08 Novembre 1971 par la création de nouvelles formes d'exploitations agricoles dont les terres étaient proclamées par l'Etat d'inaliénables, d'imprescriptible, d'incessible et d'insaisissable.

### **c- La réorganisation de 1983**

Ses opérations se résument par des actions de regroupement de parcelles de façon à obtenir des exploitations conformes à une utilisation rationnelle, compte tenu de la nature du sol, à contribuer à la formation d'unités d'un seul tenant, si les conditions le permettent, de telle sorte que le regroupement des parcelles se prête à une agriculture moderne et mécanisée.

Cette restructuration est venue mettre fin à un dualisme entre deux modes de gestion, en créant un système juridique unique appelé domaine agricole socialiste (DAS) où toutes les terres à vocation agricoles sont versées à un fond unique, appartenant à l'Etat, et une gestion réelle par les agriculteurs, dont ils seront désormais les premiers responsables quant à la bonne démarche de leur unité ou de son échec.

### **d- L'accession à la propriété foncière et agricole (APFA) ; loi 83-18 du 13.08.1983**

L'Etat a prévu dans le cadre de l'accès à la propriété foncière agricole appliquée au début au Sahara et étendue à la steppe et les zones montagneuses. Il s'agit d'un dispositif relatif à la loi n° 83/18 du 13 Août 1983 portant accession à la propriété foncière par la mise en valeur et qui prévoit le transfert de terrains à titre gratuit (cession directe) à charge pour les opérateurs de réaliser les aménagements nécessaires sur ces derniers.

### **e- La réforme de 1987**

La loi 87-19 vient de mettre fin aux DAS et établit un droit individuel d'exploitation, droit cessible et transmissible (jouissance perpétuelle), il est distinct du droit de propriété.

Dans le cadre de la réorganisation foncière de 1987, les Articles 3, 6 et 7 du journal officiel du 09 décembre 1987 annoncent la création de nouvelles exploitations agricoles dénommées EAC (Exploitations agricoles collectives) et EAI (Exploitations agricoles individuelles) à partir des terres des DAS.

Les bénéficiaires de ces nouvelles unités ont un droit de jouissance perpétuel sur les terres attribuées et de propriété pleine et entière sur les autres biens et moyens ainsi que sur tous les investissements qu'ils réalisent. Ces droits donnent la possibilité d'être transmis et cédés après une période d'incessibilité de cinq ans.

Cette forme d'organisation collective avait pour but la préservation de la terre du morcellement. Mais en réalité cette forme renferme les germes de partage (Aït Amara, 1992), un processus de décollectivisations informel s'est déclenché. Cette réforme a provoqué un éclatement du domaine public en petites unités de production agricole.

#### **f- La loi 90-25 portant orientation foncière**

Par cette énième intervention du législateur instituée par la loi 90-25 portant orientation foncière promulguée en 1990 et son ordonnance complémentaire en 1995, la consistance de la structure des exploitations agricoles est, une fois de plus, modifiée suite à la décision de restituer les terres agricoles autrefois nationalisées à leurs propriétaires initiaux.

Dans le cadre de cette loi d'orientation foncière, la commune est tenue de procéder à un inventaire général de tous les biens fonciers situés sur son territoire, ainsi qu'à l'identification de leurs propriétaires possesseurs et/ou occupants.

Cette loi a pour objet de fixer en premier lieu la consistance technique (domaine public naturel, terres agricoles, terres pastorales, terres forestières, terres alfatières, terres sahariennes, terres urbanisées et urbanisables, périmètres et sites protégés). En second lieu le régime juridique du patrimoine foncier (biens domaniaux, biens melk ou de propriété privée, bien wakfs). Elle a pour objet de fixer ainsi les instruments d'intervention de l'Etat et des collectivités locales (emploi d'instruments d'aménagement et d'urbanisme pour une occupation rationnelle).

#### **g- La loi de la concession agricole**

La loi 10-03 du 15.08.2010 fixe les conditions et les modalités d'exploitation des terres agricoles du domaine privé de l'Etat. Elle a pour objet de modifier la perpétuité de jouissance accordée par la loi 87-19 en concession pour une durée de 40 ans. Elle offre au concessionnaire la possibilité d'avoir un crédit hypothécaire et de conclure des partenariats avec des investisseurs nationaux. Les retombées de cette loi peuvent favoriser le regroupement des exploitations agricoles émietées de façon formelle ou informelle et le faire-valoir indirect.

## **2- Le foncier urbain ; l'effet des politiques**

Le processus d'urbanisation ne peut se concevoir sans un support, le foncier, car il ne peut y avoir d'urbanisation sans les terrains d'assiette. En Algérie, le foncier n'a pas été un simple support à l'urbanisation; il a été le catalyseur d'un processus urbanistique effréné devenant au fil du temps, un but et non un moyen et donnant naissance à des comportements peu conscients des dégradations des terres. Les quelques repères historiques sont de nature à mettre en relief ces aspects.<sup>43</sup>

Il n'est pas sans intérêt de revenir des approches aujourd'hui dépassées, du fait que dans un domaine comme celui du foncier urbain, ceci est amplement justifié en raison du principe d'irréversibilité selon lequel toute action de construction fait perdre irrémédiablement les caractéristiques originelles du sol. Un sol construit ne peut redevenir à sa vocation initiale.

Un arsenal juridique a marqué le foncier urbain en Algérie, notamment la période après 1990, date qui correspond à la promulgation de la nouvelle législation foncière ainsi que des autres lois d'accompagnement : lois relatives au foncier, au domaine national, à l'expropriation, et d'autre part, les outils résultant des grandes réformes de 1990. Parmi cet arsenal juridique mis en place pour gérer le foncier urbain en Algérie on pourrait retenir, les structures suivantes :

### **2.1- Les réserves foncières communales**

Au début des années 1970 période de lancement des grands chantiers industriels et urbains, l'État a institué une ordonnance pour la constitution des réserves foncières communales (n°74-26 du 20.02.1974), La constitution des RFC comprend les terrains appartenant à l'Etat, aux collectivités locales et aux privés.

Les terrains doivent être constitués à l'intérieur d'un périmètre arrêté par le PUD, dans le cas échéant par un PUP, ce qu'on n'a pas pu avoir pour notre cas d'étude.

L'expropriation a été faite par force de loi, d'un Etat révolutionnaire. Par cette ordonnance, la commune a monopolisé la gestion du portefeuille foncier et l'aménagement de son territoire. Ce portefeuille foncier a été utilisé pour la réalisation des équipements, de l'habitat collectif, de l'habitat individuel (lotissements et coopératives immobilières). Dans la ville de Ain Defla, et comme on n'a pas pu délimiter les assiettes foncières initiales correspondantes aux RFC (absence de l'information), on a fait ressortir en contrepartie toutes les assiettes foncières de nature juridique communale, existantes actuellement (carte n°09) et qui représentent 135 ha, soit 11 % de la superficie totale de la ville de Ain Defla.

---

<sup>43</sup> Khaled, Ch, Kamel, Y. 2008, Le foncier urbain entre opportunité et maîtrise : cas de Setif.

## **2.2- La cession des biens immobiliers vacants**

La loi 81-01 du 7 février 1981, portant cession des biens immobiliers à usage d'habitation, professionnel, commercial ou artisanal appartenant aux offices de promotion et gestion immobilière de l'Etat.

## **2.3- L'orientation foncière**

La loi 90-25 du 18.12.1990 portant orientation foncière a institué de nouvelles règles basées sur le respect du droit de la propriété. Elle est née dans un climat politique de multipartisme instauré par la constitution de 1989 et dans une tendance vers l'économie de marché ainsi que dans une crise de logements et une forte pression sur le foncier. Cette loi a eu comme effet : de mettre fin au dispositif des RFC et au monopole des communes en matière de transaction foncière, de libérer les transactions foncières, ainsi de la reconnaissance de la propriété privée et la restitution aux privés des terres nationalisées par la révolution agraire, l'institution du certificat de possession qui peut être requis en l'absence du Cadastre sur toute propriété privée, ainsi que l'exigence de l'acte de propriété dans les actes d'urbanisme.

## **2.4- La régularisation dans le cadre de la loi 08-15**

La loi 08-15 est applicable aux constructions achevées ou non achevées en permettant de la sorte d'accéder à la propriété pour un bon nombre de personnes en situation irrégulière, les pouvoirs publics, en plus d'interdire la construction sans permis, entendent en même temps, à travers cette loi, mettre fin au problème. Il s'agit des constructions, à usage d'habitation ou professionnel, achevées sans permis de construire ou non conformes au permis de construire délivré par l'APC. Sont également concernées par la mise en conformité, les constructions non achevées avec ou sans permis de construire à la condition qu'elles aient existé à la date de publication de cette loi. Celles débutées après la promulgation de cette loi sont donc exclues.

La loi 08-15 a permis la régularisation de près de 1052 dossiers à travers la commune de Ain Defla jusqu'à la fin de l'année (2017). Ces habitations ont obtenu, au titre de la loi 08-15 fixant les règles de conformité des constructions, des actes de propriété, ajoutant que les services techniques de la commune ont enregistré, le dépôt de 2189 dossiers jusqu'à la fin 2016, ce qui représente d'environ 13 % du parc de logement de la commune de Ain Defla. A noter également que la loi 08-15 concerne quatre cas : le premier concerne les constructions disposant d'un permis de construire et non achevées à la date du 20 juillet 2008. Le deuxième concerne les constructions disposant d'un permis de construire, mais non conformes au permis de construire délivré. Le troisième cas se rapporte à la conformité des constructions achevées, réalisées sans permis de construire, quant au quatrième il concerne les constructions non achevées, réalisées sans permis de construire.

### **3- La complexité du foncier dans la ville de Ain Defla**

La complexité de la situation foncière dans la ville de Ain Defla est liée à l'histoire du régime foncier à travers les siècles (particulièrement aux réformes instituées pendant la Colonisation). Il y a eu également diverses mesures de restructuration et réformes foncières, introduites après l'indépendance, marquées par l'absence d'une politique foncière cohérente.

La situation foncière reste caractérisée, dans de nombreux cas, par une détermination des droits de propriété, une pratique générale de l'indivision, une nature juridique mal définie pour de nombreuses terres, l'existence de transactions occultes, un cadastre peu développé et des règles de publicité foncière méconnues.

Il convient, au préalable, de relever que, dans le débat national autour de la relance de l'investissement, le foncier est souvent présenté comme un facteur bloquant par sa non disponibilité ainsi que par les conditions de sa gestion. Les possibilités d'utilisation d'espaces fonciers nouveaux susceptibles de servir d'assiette à des projets d'urbanisation ou d'industrialisation ne sont pas limitées. Ce qui conduit, non seulement à la nécessité d'avoir une approche plus prudente en la matière mais également à celle de mobiliser de façon conséquente l'offre foncière privée et ne plus se limiter à celle provenant du domaine national.

## **II- Les différents modes d'accès à la propriété et les procédures d'acquisition du sol**

Plusieurs modes d'accès à la propriété foncière en Algérie tirent leurs sources du code civil, des lois et règlements. L'article 674 du code civil dispose que la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et règlements.

### **1- L'accès à la propriété par la succession**

La succession est considérée comme la transmission de patrimoine, la détermination des héritiers et leurs parts héréditaires et la dévolution des biens successoraux sont régies par les règles du code de la famille (DROIT MUSULMAN).<sup>44</sup>

### **2- L'accès à la propriété par l'affectation**

Elle correspond généralement à une mission d'intérêt général d'un bien immobilier ou mobilier appartenant à une personne publique.<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup> BENAÏSSA A, 2003, L'évolution de la propriété foncière à travers les textes et les différents modes d'accès à la propriété foncière.

<sup>45</sup> Idem.

### **3- Les biens Wakfs (Habous) privés**

Ce sont les descendants du constituant du bien Wakf privé qui héritent et bénéficient de l'exploitation de ces biens jusqu'à extinction de la lignée. Ces biens sont alors transférés dans les biens Wakfs publics.<sup>46</sup>

### **4- L'accès à la propriété foncière agricole (APFA)**

L'état reconnaît un droit à la propriété à tout citoyen qui met en valeur une terre par ses propres moyens.<sup>47</sup>

### **5- La dévolution en vertu du droit de souveraineté**

Sont dévolus à l'Etat les biens meubles et immeubles :

- Vacants et sans maitre. - Des biens confisqués. - Des richesses du sol et du sous-sol.
- Des successions en déshérence.

Pour les biens vacants et sans maitre, ceux-ci doivent appartenir à des personnes connues, mais ayant disparu sans laisser de représentants. L'article 773 du code civil stipule que tous les biens vacants et sans maitre et ceux des personnes qui décèdent sans laisser d'héritiers, ou dont les successions sont abandonnées, appartiennent à l'Etat.<sup>48</sup>

### **6- L'accès à la propriété par actes administratifs**

On peut citer parmi ces actes :

- La cession de biens de l'Etat d'immeubles à usage d'habitation, professionnel, commercial et artisanal.
- La cession des terrains appartenant au domaine privé de l'Etat, comme prévu par l'arrêté interministériel du 5 avril 2003, fixant les conditions de cession d'immeubles bâtis ou non bâtis du domaine privé de l'Etat. Ces immeubles doivent :
  - Relever du domaine privé de l'Etat.
  - Ne pas être affectés ou susceptible d'être affectés à des besoins de service ou d'équipement publics.
  - Etre situés dans les secteurs urbanisés ou urbanisables.

Peuvent bénéficier de ces terrains :

- Les promoteurs publics et privés, et les coopératives immobilières pour procéder à des opérations foncières et immobilières.

Ces promoteurs sont astreints à un cahier des charges permettant aux pouvoirs publics de veiller au respect de la destination prévue pour les terres acquises.

---

<sup>46</sup> BENAÏSSA A, 2003, L'évolution de la propriété foncière à travers les textes et les différents modes d'accès à la propriété foncière.

<sup>47</sup> Idem.

<sup>48</sup> Idem.

- L'aliénation de biens immobiliers du domaine privé de l'Etat, désaffectés et ne servant plus au fonctionnement des services et établissements publics.

- Assiette foncière au profit de l'investisseur : dans le cadre de la promotion de l'investissement, par les organismes publics chargés de promouvoir l'investissement par le code de concession qui peut devenir une cession définitive.<sup>49</sup>

Comme il existe des procédures d'acquisition réservées à la collectivité, qui sont l'expropriation et la préemption utilisées pour permettre la réalisation des projets d'intérêt général.

L'expropriation et la préemption existent dans toute la législation du monde sous diverses formes. En Algérie, l'exercice du droit d'expropriation et de préemption, dans les zones urbanisées et urbanisables, est conditionné par l'existence d'instruments d'urbanisme (PDAU et POS).

### **7- L'expropriation pour cause d'utilité publique**

C'est la loi du 8 mars 1810 qui a fixé le premier régime juridique de l'expropriation. Elle a été rendue plus efficace par les lois du 7 juillet 1833 et surtout du 3 mai 1841. Ce droit a évolué encore avec le décret-loi du 8 août 1935. Il a été entièrement refondu avec l'ordonnance du 23 octobre 1958.

*«l'expropriation pour cause d'utilité publique est une opération administrative par laquelle l'Etat ou les collectivités locales obligent un particulier à lui céder tout ou partie de la propriété d'un immeuble, bâti ou non, dans un but d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité »<sup>50</sup>*

Ainsi MAOUIA.S définit l'expropriation comme étant une procédure qui permet à la collectivité de retirer des parcelles au marché foncier, même si leurs propriétaires n'ont pas exprimé une volonté de vente, et ce pour réaliser des projets d'intérêt général et d'utilité publique. A ce titre, l'expropriation peut être considérée comme une vente forcée. Elle est un mode exceptionnel d'acquisition de la propriété privée par l'Etat. Elle est régie par la loi 91-11 du 27 avril 1991 fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique par l'Etat est conditionné par :

- L'épuisement de tout autre moyen d'acquisition.
- L'existence des instruments d'urbanisme qui la justifient.

<sup>49</sup> BENAÏSSA A, 2003, L'évolution de la propriété foncière à travers les textes et les différents modes d'accès à la propriété foncière.

<sup>50</sup> [http : fr.wikipedia.org/wiki/planification\\_urbaine](http://fr.wikipedia.org/wiki/planification_urbaine).

- La mise en œuvre d'opérations résultant de l'application des instruments régulier d'urbanisme, d'aménagement du territoire et de planification concernant la réalisation d'équipements collectifs ou d'ouvrages d'intérêt général.
- La déclaration d'utilité publique du bien à exproprier l'indemnisation juste et préalable du bien exproprié.

Le but de l'expropriation revête une utilité publique. Elle «ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique intervenue à la suite d'une enquête».<sup>51</sup>

### **8- La préemption**

Le droit de préemption urbain (DPU) n'existe que si le propriétaire à l'intention de vendre son bien aux termes de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme. Le DPU ne peut s'appliquer pour seules les communes dotées d'un POS. MAOUIA.S définit la préemption comme étant une procédure qui donne la priorité à la collectivité de se porter acquéreur d'un bien foncier et immobilier dont la vente est projetée par son propriétaire ,et ce en vue d'une action urbanistique d'intérêt général et d'utilité publique . Ici le vendeur est libre dans le choix de l'acheteur. Parmi les avantages que présentent la préemption c'est la facilité de l'acquisition des terrains par les collectivités ainsi que tout présentant à la vente doit se faire connaitre donc elle constitue un observatoire du marché foncier. Elle est un moyen de pression sur la spéculation foncière. Il est a noté que les procédures d'expropriation et de préemption freinent les ambitions des spéculateurs. L'expropriation et la préemption sont des outils de limitation des effets de la spéculation foncière et immobilière. Le droit d'expropriation pour intérêt générale et utilité publique et le droit de préemption sont appliquées sur les terres urbanisées et urbanisables.

### **III- La gestion foncière ; de nombreux intervenants et difficultés de maitrise**

La politique foncière au niveau des villes algériennes souffre de la diversité des organes officiels concernés, qui influent négativement ou positivement sur la gestion du foncier urbain, à un point de bipolarité des fois voir même à un point de divergence contradiction dans beaucoup de cas notamment :<sup>52</sup>

- Dans le cadre des décisions administratives prises ou émises par certaine partie sans se référer aux autres organismes (les domaines, l'agence foncière de wilaya, la commune) ou sans informé le secteur privé qui subit les conséquences.

<sup>51</sup> Article.11-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

<sup>52</sup> Ministère des finances, « rapport sur la problématique foncière, état des lieux et perspectives », Alger 2002.

- L'application non équitable et démesurée de ces décisions ce qui entraîne une vision floue et opaque, cela va influencer négativement sur le climat d'investissement foncier.

Une diversité des intervenants caractérise la gestion du foncier urbain notamment :

### **1- Les intervenants publics**

**1.1- La Direction des domaines :** est considérée parmi les premiers services créés par le colonisateur français, lors de son invasion du territoire Algérien et précisément en 1848. Et depuis cette date à ce jour les services des domaines s'occupent toujours de cette très importante mission qui joue un rôle très important dans la gestion du foncier national. C'est l'institution chargée de la protection et de la préservation des biens publics et privés. Elle joue le rôle de l'expert et du notaire au profit de l'Etat et ses collectivités locales lors des valorisations des biens immobiliers et mobiliers que possèdent l'Etat et les autres établissements publics.

Le rôle de la direction des domaines ne se limite pas à la collecte des impôts pour l'Etat ou à l'exécution des dépenses publiques, mais elle œuvre à l'organisation et la gestion des biens publics dans le respect des conditions qui garantissent les droits de l'Etat. Elle veille aussi à ce qu'il n'y est pas d'actes allant dans le sens de toucher au bien de l'Etat. Elle assure le contrôle de la conformité des documents relative à la propriété foncière privé et publique et ce dans le fond et dans la forme.

Les prérogatives de la direction des domaines sont :

- Le contrôle permanent de la propriété publique ainsi que sa gestion administrative.
- La tenue des registres répertoriant la propriété de l'Etat et leur inventaire général.
- L'aide juridique aux collectivités dans le cadre des opérations foncières.
- Elaboration des missions d'expertise et de valorisation foncière dans l'acte de propriété (vente locative, dépossession de la propriété pour intérêt général au profit des établissements et institutions publiques).
- Gestion de l'héritage vacant et de la propriété sous scellé de la justice.
- Vente des biens mobiliers et immobiliers et la collecte des revenus au profit de l'Etat.
- La représentation de l'état devant la justice lorsque les biens de celle-ci sont impliqués.

**1.2- La Conservation foncière :** créée comme institution, indépendante, de l'administration des domaines, par décret exécutif N° 91/65 en date du 02/03/1991 pour régir et réglementer les services externe à la direction des domaines. Elle procède à l'annonce de l'ensemble des actes relatifs au foncier, établis par les notaires et les président des assemblées populaires communales ainsi que la direction des domaines.

- La Mission de la Conservation foncière :

- L'annonce de tout acte relative à la propriété foncière.
- Confirmer toute propriété foncière individuelle.
- Mettre à la disposition des demandeurs les informations relatives au foncier.
- Collecte des revenus émanant des diverses annonces effectuées ainsi que de la remise d'informations aux tiers.

**1.3- La Direction du cadastre :** une direction nationale sous tutelle du ministère des finances, chargée des opérations techniques, qui procède au recensement général des terrains à travers tout le territoire national et ce conformément au décret 234/89 instituant la création de l'agence nationale du cadastre. L'opération de recensement des terrains permet de déterminer et de définir la surface physique du (bâti) foncier, cela constitue la base physique du fichier (dossier). L'agent cadastral est chargé de déterminer l'état naturel par rapport aux lois. Le cadastre consiste à répertorier toutes les propriétés foncières ainsi que la recherche de leurs propriétaires et la délimitation des propriétés.

**1.4- La commune :** après l'indépendance l'Etat algérien, n'a pas instauré de lois spécifiques réglementant le foncier. Ce n'est qu'après les diverses réalisations, ainsi qu'à l'extension de certaines villes que les besoins du foncier s'est fond sentir. Une ordonnance référencée 26/74 en date du 26/02/1974 englobant la loi sur les réserves foncière a été promulguée. Cette ordonnance à donner le plein pouvoir aux communes en ce qui concerne l'aménagement et la construction tout en gérant le foncier urbanisable pour répondre aux besoins des projets d'intérêt public. La commune a été déchargé de la mission de gestion du foncier en date du 07/01/1986 par décret n° 04/86 suivi d'une circulaire ministériel n°2 en date du 20/09/1986, en octroyant ce rôle à l'agence foncière locale. Le but était de libérer la commune pour d'autres taches, qui ne sont pas moindre en importance que la gestion du foncier. C'est ainsi que la commune et conformément à la loi 08/90 en date du 07/04/1990 englobant la loi des commune, a eu les prérogatives de (l'aménagement, de la construction, des infrastructures de base et les équipements). La commune est sensé se doté de tous les moyens de construction nécessaire cité dans la loi et la réglementation en vigueur, ainsi que de s'assurer quant au respect de l'usage du foncier conformément aux règles de son exploitation. Comme elle veille au respect de la conformité des constructions en cours conformément aux lois et règlements.

**1.5- Office de promotion et de gestion immobilière :** personne morale dont le rôle est de déterminer le nombre de logement à réaliser ainsi que la recherche des terrains adéquats et le choix du contractant pour la prise en charge de la réalisation (Bureau d'étude, Entreprise de réalisation). Ainsi elle contrôle les missions suscitées et se charge du suivi de l'opération jusqu'à la vente.

**1.6- Agence foncière de wilaya :** vu le fardeau que supporte la commune et vu le développement que connaissent les communes, il est devenu nécessaire de trouver d'autres institutions et entreprises au côté de celle-ci pour l'aider dans la réalisation de ses projet de développement dans le sens des réserves foncières, et c'est pour cette raison qu'est venu le décret n°04/86 en date du 07/11/1986, relatif à la création des agence foncière locales, pour gérer et réglementer le foncier. En 2003 dans un changement soudain, l'Etat a procédé à la dissolution des agences foncières locales, pour contrecarré et limiter la mauvaise exploitation du foncier par les élus locaux qui a suscité beaucoup de dépassement et de problèmes juridiques.

Ainsi que de protéger l'assiette foncière des villes de la dilapidation et pouvoir répondre à la demande du foncier urbain qui va en augmentation. Cette demande pressante sollicitée par les partenaires économiques et investisseurs à la fois Algériens et étrangers, pour la réalisation de leurs projets, sachant que le manque du foncier urbain et industriel et l'un des grands problèmes qui a bloqué l'investissement étranger et national au pays. Ainsi des agences foncières de wilaya ont été instituées jouissant du pouvoir de réglementer et de veiller à la bonne gestion du marché foncier urbain, seconder par leurs démembrements au niveau des communes et daïras dont le rôle est de collecter le foncier urbain. L'ensemble des anciennes agences foncières locales, ont été intégrées dans ces nouvelles entreprises.

Le directeur de l'agence est désigné par le ministère de l'intérieur suite à la proposition du wali concerné. C'est le wali qui préside le conseil d'administration, composé essentiellement de la composante exécutif de la wilaya et d'une minorité d'élus notamment le président de l'assemblée populaire de wilaya «P.APW», deux représentants d'association concerné par l'urbanisation et l'environnement et qui sont désignés par le président du conseil d'administration en l'occurrence le Wali.

### **1.7- Les comités de gestion ; une multitude de structures**

**1.7.1- Le CALPI :** afin d'éviter toute contrainte à l'investissement et d'assurer aux investisseurs la disponibilité d'assiettes foncières ; le CALPI est installé à chaque wilaya. Comité d'assistance pour la localisation et la promotion des investissements, initié suite à l'instruction interministérielle n°28 du 15 mai 1994. Il est chargé de tenir à jour à toutes sollicitations en matière foncière, d'élaborer et de tenir à jour un catalogue général de l'offre foncière dans l'attente de l'élaboration d'un cadastre général. Cependant en réalité ce dispositif a fait l'objet de cession de terrains par voie de gré à gré en opacité, et pour des opérations de construction et non pas d'investissement. Pour des objectifs relatifs aux modalités d'assistance et de facilitation en matière d'attribution de terrains aux investisseurs il a été procédé l'instauration, au niveau de chaque wilaya, d'un Comité d'Assistance à la Localisation et à la Promotion des Investissements.

Il avait été institué dans le but essentiel de garantir aux investisseurs la disponibilité d'assiettes foncières et faire en sorte, par conséquent, que la question du terrain ne puisse en aucun cas constituer un motif de découragement à la réalisation d'un investissement.<sup>53</sup>

**1.7.2- Le CTW :** Comité technique de wilaya, institué par l'arrêté interministériel du 19/02/1992, fixant les conditions et modalité de cession d'immeubles bâtis ou non bâtis appartenant à l'Etat reconnu urbanisable par les instruments d'urbanisme pour d'opération d'urbanisme ou d'habitat.

**1.7.3- Au niveau du ministère de l'intérieur :** une commission consultatif présidée par le ministre du secteur contenant des représentants du ministère de l'intérieur , des finances , du logement et l'habitat, l'agriculture et le tourisme chargée de trancher dans les cas de cession des terrain à haute valeurs urbanistique, le changement des terrain réservés pour les équipement pour d'autres fins, ainsi que les terrain des POS non approuvés et les extensions urbaines non aménagés .

**1.7.4-Au niveau de la présidence du gouvernement :** une commission constituée des représentants des administrations centrales, dont la mission est de collecter les terrains destinés à des projets à tendance national et leur mise à l'écart jusqu'à leurs exploitations pour cette fin. C'est ainsi qu'a été transféré le pouvoir de décision pour tout ce qui concerne le foncier vers l'Etat, qui est devenu l'unique responsable, quant à son exploitation.

---

<sup>53</sup> Ministère des finances, Rapport sur la problématique foncière, état des lieux et perspectives, Alger 2002.

**1.7.5- Commission d'aide à la localisation des emplacements et la promotion de l'investissement et la réglementation du foncier :** cette dernière est créée par décret exécutif n° 07/120 en date du 23 /04/2007 faisant état de son organisation et de son fonctionnement. Cette commission est présidée par le wali ou l'un de ses représentants et elle est constituée de membres de tous les secteurs concernés.

Elle est chargée de :

- Création d'une banque de données sur l'offre du foncier à travers la wilaya.
- L'aide aux investisseurs pour la désignation des terrains adéquats pour la réalisation de leurs projets.
- La participation dans la réglementation du foncier et son exploitation de manière raisonnable.
- L'évaluation des conditions dont se déroule le marché foncier.
- Proposition de création de zone industrielle ou de zones d'activités nouvelles.
- Veille sur le suivi des nouveaux projets d'investissement et leurs évaluations.

Tout demandeur de terrain dans ce sens présente une demande auprès du Wali responsable territorialement, accompagné d'un dossier, contenant une étude technico-commerciale. La commission procède à l'étude des demandes, et situe les assiettes foncières qui vont recevoir ces projets d'investissement dans un délai d'un mois.

**1.8- L'Agence nationale (intermédiaire) de médiation et de la réglementation foncière (ANIREF) :** c'est une agence à caractère d'entreprise économique, industrielle et commerciale disposant de branches régionales à travers les wilayas du pays. Elle a été créée par décret exécutif n° 119/07 en date du 23/04/2007.

Les missions qui lui ont été confiées sont relatives à la gestion, promotion et la médiation ainsi que la réglementation du foncier entre autre le portefeuille foncier public et économique. Ses missions sont représentées comme suit :

- Gestion du portefeuille foncier relatif aux réserves foncières pour le valoriser dans le sens de la promotion de l'investissement.
- La mise d'informations foncières à la disposition de l'institution territorialement chargée des décisions des offres et de la demande du foncier et de son développement.
- La mise en évidence du marché libre destiné à l'investissement.
- La publication des informations sur la disponibilité du foncier à caractère économiques et sa promotion auprès des investisseurs.

- Mise en place d'une banque de donnée collectant les offres national concernant les assiettes foncière à caractère économique quelques soit leurs nature juridique.
- La signature des contrats et convention en relation avec la promotion des échanges, avec les entreprises et institutions en relation et avec son activité.

**2- Les intervenants privés ; des acteurs puissants** : ils sont apparus suite à l'ordonnance 92/76 en date du 23/10/1976 faisant état de la réglementation des coopératives foncières, qui sont définit comme des sociétés civiles dont le but principal est la réalisation de l'habitat individuel dans le cadre des dispositifs et lois régissant les acquisitions des propriétés. La création des coopératives foncières passe par la mise en place d'une lois fondamentale avec acte notarié en présence de la commission qui lui attribue ses missions .Elle a un président et des membres et des modalités pour l'adhésion ou le retrait de l'adhésion, des droits et des devoirs. Chaque coopérative à un siège, un nom, un agrément et une loi fondamentale.

**2.1- Les agences immobilières** : elles jouent le rôle d'intermédiaire dans toutes les transactions de vente et de location en contrepartie d'une somme d'argent selon la catégorie de la transaction. En Algérie, l'union nationale des agences immobilières s'est établi une grille d'honoraire selon laquelle elles se font payer.

**2.2- Les promoteurs immobiliers** : cette fonction est apparue suite à la loi 07/86 en date du 04/03/1986. La promotion immobilière obéit aux besoins de la société en matière de logements. Le promoteur réalise généralement des immeubles pour l'habitat collectif ou individuel pour répondre aux besoins de la société, accompagné de locaux commerciaux en position secondaire.

**2.3- Le citoyen** : le citoyen intervient par les opérations foncières que fait subir la propriété foncière tel que le certificat de morcellement, permis de lotir ou en contribuant à la création de zone d'habitat illicite à la périphérie ou à l'intérieur de la ville.

**2.4- Les bureaux de notaires** : ceux-ci établissent des contrats et procèdent à leurs enregistrements et leurs publicités afin de lui donner un caractère officiel qui représente la preuve irréfutable sur autrui.

Le document notarial est présenté dans les points suivants :

- C'est l'un des points du contrat que le législateur exige dans un cadre officiel.
- Support exécutoire permettant au contractant de prouver la véracité du contenu établi par devant le notaire.
- Son contenu est une preuve formelle et exécutoire à travers le territoire national, sauf expertise démontrant sa falsification.
- Attire l'attention des cocontractants sur l'importance de ce qu'ils sont sur le point de contracter.

La fonction d'enregistrement après la rédaction de l'acte en conformité aux exigences de la loi : il est exigé du notaire de procéder à l'enregistrement de tous les actes auprès des services de l'enregistrement accompagné d'un timbre afin de recouvrir les droits et taxes au profit de l'Etat des partis qui sont obligés de les payer.

La publicité foncières joue un rôle très important en ce qui concerne la nature juridique d'un foncier, ainsi que la mise en exergue des biens cumulés par certain. Son rôle est très important dans la législation Algérienne du moment qu'il permet de finaliser le transfert de la propriété.

#### **IV- La place de Ain Defla dans les orientations d'aménagement territorial**

La wilaya de Ain Defla est concernée comme le reste des wilayas du pays par les études prospectives antérieures (SNAT, SRAT), comme elle a eu d'autres études locales (PAW, PDAU et POS). Toutes ces études ont effectué des analyses et proposé des schémas d'aménagement et de développement.

**1- Le Schéma national de l'aménagement du territoire (SNAT) ;** Loi n° 10-02 du 16 Rajab 1431 correspondant au 29 juin 2010 portant approbation du Schéma National d'Aménagement du Territoire

Le territoire national est couvert par un schéma national de l'aménagement du territoire SNAT qui a été créé en 2005 et approuvé en 2011. Ainsi il fixe une stratégie de développement sur une perspective de 20 ans.<sup>54</sup>

Le schéma national de l'aménagement du territoire SNAT intervient à l'échelle nationale. La finalité du SNAT n'est pas dans le détail, il s'agit de comprendre les idées essentielles et les lignes directrices, il se réfère aux grandes lignes ; économique, sociale et culturelle.

---

<sup>54</sup> <http://www.liberte-algerie.com/actualite/lecheance-du-snat-2030-schema-national-de-lamenagement-du-territoire-est-prolongee-jusquen-2050-238364>.

Il a comme objectifs de trouver une stratégie urbaine pour assurer un développement durable du territoire national et de trouver aussi une stratégie pour la distribution équitable des ressources et d'assurer un équilibre territorial à travers le pays.

Le SNAT après une analyse approfondie et évaluation du territoire national et après un diagnostic pertinent a eu à émettre des propositions dont certaines sont mises en chantier et achevées et d'autres sont en cours de réalisation. Il s'agit entre autre : -de l'autoroute Est Ouest -du développement des infrastructures techniques -de l'amélioration des conditions sociale de la population et de redéployer une partie du nord vers les hauts plateaux et le sud.

Il vise l'équilibre territorial et compétitivité, pour la ville de Ain Defla, le SNAT vient d'assurer un aménagement harmonieux qui compte à maîtriser les grands ensembles en préservant les terres agricoles, ainsi qu'il définit le mode d'organisation de l'espace et la mise en valeur des terres et engager des processus de rattrapage pour les villes en crise ou en repli économique, cela par une restructuration de la frange littorale et tellienne qui contient notre zone d'étude.

## **2- Le schéma régional de l'aménagement du territoire (SRAT) du nord-centre**

Le schéma régional de l'aménagement du territoire SRAT est une déclinaison régionale des recommandations du SNAT. Il divise l'aire urbaine en plusieurs territoires. Parmi lesquels on trouve la région de programmation territoriale du nord-centre qui englobe un ensemble de wilayas (Alger, Ain Defla, Bejaia, Blida, Bouira, Boumerdès, Chlef, Médéa, Tipaza, et Tizi Ouzou). L'étude de cette région a été élaborée en 2016.<sup>55</sup> Ses objectifs sont similaires à ceux du SNAT, il s'agira de favoriser l'intégration régionale à long terme, d'assurer une cohérence intersectorielle et de favoriser la complémentarité interrégionale. Ces objectifs fondamentaux permettent les possibilités d'adaptation, de correction ou d'ajustement du SNAT.

Dans ce cadre, le Schéma de l'espace de programmation territoriale SEPT nord-centre s'inscrit dans une démarche prospective visant, à partir des enjeux identifiés et des grandes tendances esquissées, à définir une vision globale collective et partagée, à proposer un cadre de référence pour les futures politiques de développement et d'aménagement du territoire et à promouvoir une stratégie de moyen et long terme pour le développement territorial durable du nord-centre.

---

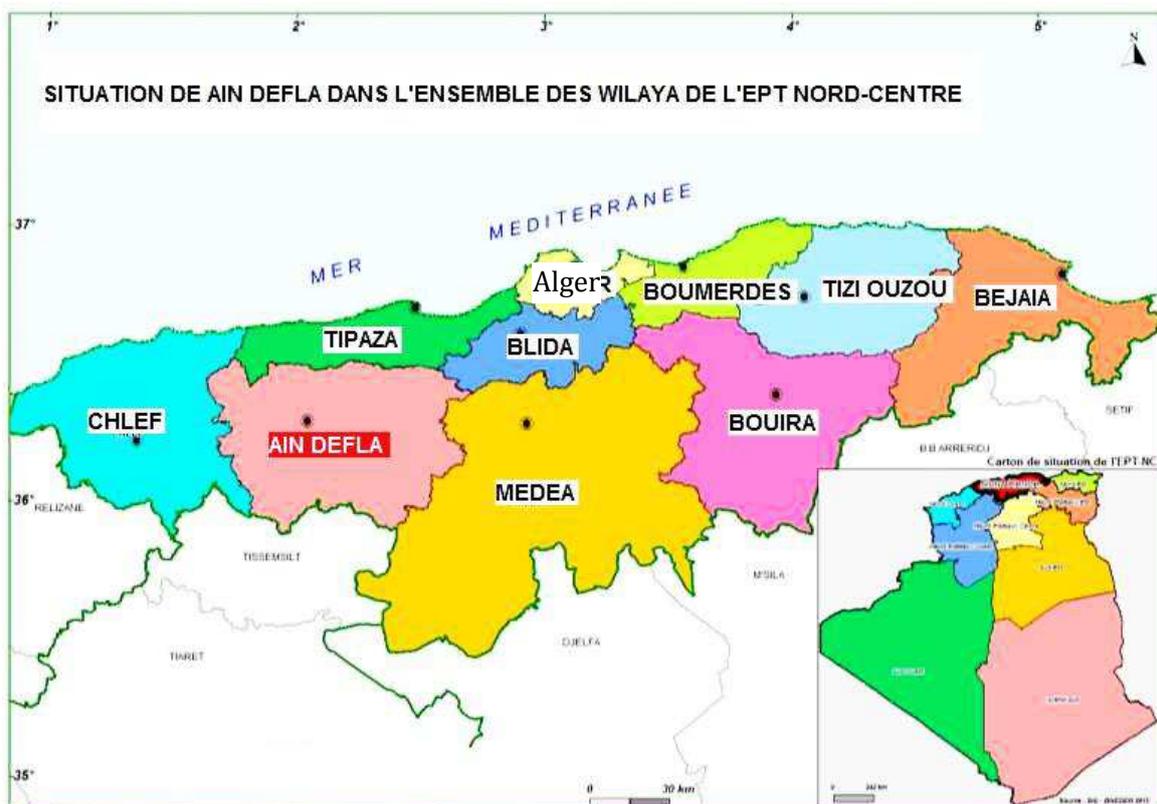
<sup>55</sup> Schéma d'Aménagement de l'espace de programmation territoriale nord-centre à l'horizon 2030.

Ce schéma régional (SRAT) du nord-centre qui englobe la ville de Ain Defla se fixe comme objectifs la distribution des ressources pour le développement et l'organisation des réseaux urbains et ruraux pour le territoire concerné. La création des deux couronnes à savoir<sup>56</sup> :

- Alger, Blida, Boumerdès et Tipaza, forment la première couronne.
- Bejaïa, Tizi Ouzou, Bouira, Médéa, Ain Defla et Chlef, la deuxième couronne.

C'est une stratégie pour pouvoir gérer tous l'espace du nord-centre de l'Algérie.

**Carte n°06 : Situation de Ain Defla dans l'ensemble des wilayas de l'espace de programmation territoriale EPT nord-centre**



**Source :** étude EPT nord-centre 2016

### 3- Le plan d'aménagement de la wilaya (PAW)

La wilaya de Ain Defla, l'une des plus peuplées du pays et les plus dynamiques, se caractérise par la diversité de ses reliefs et donc une hétérogénéité sur le plan naturel très prononcée avec une prédominance des espaces montagneux. Antérieurement la wilaya de Ain Defla, a élaboré son premier plan d'aménagement de wilaya (PAW) au début des années quatre-vingt-dix (1993)<sup>57</sup>.

<sup>56</sup> Schéma d'Aménagement de l'espace de programmation territoriale nord-centre à l'horizon 2030.

<sup>57</sup> Plan d'aménagement de la wilaya de Ain Defla 1993.

Le Plan d'aménagement du territoire de la wilaya (PATW) et un outil d'orientation et de planification stratégique des actions d'aménagement du territoire de la wilaya en référence au SNAT et particulièrement au SRAT de « La Région Programme » qui lui appartient.

Initié par le Wali en concertation avec L'assemblée populaire de wilaya (APW), cette étude incite la collectivité territoriale à engager une réflexion sur le devenir du territoire de la wilaya en associant tous les acteurs impliqués dans le développement local (élus locaux, services déconcentrés de l'Etat, organisme publics et privés, société civile et associations ....).

L'étude du plan d'aménagement du territoire de la wilaya de Ain Defla s'inscrit dans le cadre de la loi n°01/20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable. Le PAW a pour objectif fondamental d'assurer une organisation rationnelle et harmonieuse de l'ensemble du territoire de la wilaya. C'est aussi un instrument intermédiaire sur le plan vertical, entre d'une part les schémas prospectifs qui sont le SNAT et le SRAT et d'autre part les instruments d'aménagement et d'urbanisme (PDAU, POS). Le nouveau PAW a été initié en 2013. Les recommandations émises dans le cadre du PAW se résument comme suite :

- Assurer un développement durable de l'ensemble des secteurs de la wilaya de Ain Defla, (social, économique et environnemental).
- La maîtrise du pôle de Ain Defla.
- Le rééquilibrage de l'armature urbaine.
- Le renforcement de l'armature rurale.
- Assurer l'attractivité et la compétitivité des territoires.
- Mettre en œuvre l'équité territoriale.

Il a été recommandé de procéder à une déconcentration des équipements structurants de niveau supérieur et intermédiaire et ce pour un double objectif ; maintenir les populations sur place et réduire la pression sur les équipements de Ain Defla.

Concernant le rééquilibrage de l'armature urbaine : proposition de programmes d'équipements de niveaux différents et émergence de centres de relais. Le renforcement de l'armature rurale se fera par : La promotion du monde rural par la mise en valeur des potentialités agricoles de la région, émergence de centres relais équipés qui réduisent la dépendance à la ville mère<sup>58</sup>.

L'une des objectifs de ces propositions d'aménagement est de soulager l'agglomération chef-lieu de wilaya et par voie de conséquence réduire la pression sur le foncier.

---

<sup>58</sup> Plan d'aménagement de la wilaya de Ain Defla 2013.

#### **4- Les instruments d'aménagement et d'urbanisme (PDAU et POS)**

Ces deux instruments se situent en aval de la planification spatiale. Ils sont précédés par les instruments d'aménagement du territoire : l'étude des PDAU et POS commencé en Algérie en 1991 après la promulgation de la loi 90-29 du 01/12/1990. Ces deux instruments avec leur caractère d'opposabilité au tiers, leurs mission est de combler les insuffisances constatées dans le PUD (Plan d'urbanisme directeur) dont la mission est d'établir des études de détail avec un règlement d'aménagement et d'urbanisme.

Il est à noter l'insuffisance des données concernant l'élaboration du PUD s'il y a lieu ou du PUP de la ville de Ain Defla, dont on a rien trouvé comme trace de cette étude.

La constitution du portefeuille foncier communal doit se faire aussi en conformité avec ces instruments d'urbanisme et d'aménagement qui déterminent le périmètre des réserves à constituer comme première condition et selon un échéancier.

**4.1- Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) :** est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine alliant à la fois l'urbanisme et l'aménagement du territoire, c'est aussi un document à caractère technique et réglementaire, servant à la fois, à la planification locale des actions entreprises et à la gestion du territoire de la commune concernée. L'établissement du PDAU d'une commune a pour finalité la mise à la disposition des autorités locales d'instruments de planification spatiale et de gestion urbaine.

Le PDAU constitue l'instrument de planification urbaine à court (05ans), à moyen (10 ans) et à long termes (20 ans), il représente un document qui fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire de la commune, notamment en ce qui concerne l'extension de la ou des agglomérations intéressées.<sup>59</sup>

Dans notre cas d'étude ; la commune de Ain Defla, avait eu son premier PDAU élaboré en 1997 dans le cadre d'un groupement de communes (Ain Defla, Mkhatria, Arib) dans une conjoncture particulière, l'évolution rapide de la situation tant sur le plan économique et social que sur le plan urbanistique. Ainsi que les réserves foncières destinées à servir la ville de Ain Defla ont connu une saturation rapide par des projets d'aménagement, particulièrement ceux relatifs à la structuration urbaine avant les délais d'échéancier prévu par le PDAU. Et au vu de l'urgence d'une nouvelle structuration de l'espace communal, les autorités ont jugé nécessaire de procéder à la révision du PDAU qui concerne seulement la commune de Ain Defla sous une étude lancée en 2007 et approuvée en 2011 afin d'établir un plan de cohérence des actions d'urbanisme et des instruments mis en place et d'inclure la révision des secteurs d'urbanisation.

---

<sup>59</sup> Etude de la révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de la commune de Ain Defla, 2011.

#### **4.1.1- La révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de la ville de Ain Defla, une nécessité ?**

Le développement spectaculaire de la ville de Ain Defla a conduit à une saturation du tissu urbain. L'indisponibilité de l'espace urbanisable a conduit à une extension le long des axes ; risque de tendre vers une inévitable conurbation avec les centres urbains environnants, onéreuse en terme de gestion et néfaste pour un espace agricole à haute potentialité.

La solution adéquate au contrôle de ces problèmes a été le recours à la révision du PDAU en 2007 et ce dans le souci de mieux cerner la problématique dans sa globalité pour aboutir à une maîtrise et une gestion saine de l'espace<sup>60</sup>. Le souci étant le soulagement de la ville de Ain Defla, en vue d'apporter les corrections nécessaires pour un développement intégré et une gestion rationnelle de l'espace, l'objectif reste la maîtrise du pôle de Ain Defla, le rééquilibrage de l'armature urbaine et le renforcement de la zone rurale.

L'analyse présentée par le PDAU a démontré que les terrains périphériques pouvaient répondre dans une certaine mesure, aux problèmes de croissance de la ville de Ain Defla en supportant les excédents pendant une durée déterminée.

Trouver une solution à l'accueil des populations nouvelles par la ville de Ain Defla et ses autres centres, n'a pu se faire qu'en dehors de ses limites. La ville a dépassé son périmètre d'urbanisation à long terme prévu par le PDAU.

Le PDAU actuel en révision se fixe comme objectif de tracer des variantes intermédiaires pour des solutions urbaines, et ainsi trouver des possibilités pour la mise en œuvre du programme de développement.

La position de Ain Defla au centre, place ces communes dans son champ d'attraction. Ces communes subissent le poids de l'attractivité et des équipements de la ville-centre. La révision a été entamée après 10 ans c'est à dire avant l'expiration des délais consacrés au plan directeur d'aménagement et d'urbanisme cité précédemment selon la législation et qui sont normalement 20 ans c'est-à-dire en 2017. Ce PDAU a connu depuis 2007 des difficultés énormes dans son établissement, et cela concernant la confusion dans les prérogatives et les rôles, la faiblesse du pouvoir de décision et la marginalisation de la force sociale et l'action démocratique.

La question qui se pose : Est-ce que cette révision est vraiment nécessaire ? Qu'elles sont les causes principales qui ont poussé à lancer cette révision ? Est-ce que la révision sera une solution aux problèmes d'urbanisme liés au foncier de nature juridique privée que l'espace urbain de la ville de Ain Defla connaît ?

---

<sup>60</sup> Etude de la révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de la commune de Ain Defla, 2011.

Parmi les causes de révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et qui sont claires suivant la loi, la saturation du tissu urbain et qui a été citée dans le dossier d'étude de la révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de la ville de Ain Defla.

Cependant et dans la même étude on trouve une contradiction du fait de citer et de confirmer l'existence des poches vides à l'intérieur du périmètre urbain. L'approbation du dossier de révision a duré longtemps vu les obstacles rencontrés lors de son élaboration entre autres les lois promulguées.

- D'après la Direction de l'urbanisme et de la construction de la wilaya de Ain Defla, une cinquantaine de recours de la part des propriétaires fonciers ont été enregistrés lors de l'enquête publique de la révision du PDAU. Cela explique le refus et la non satisfaction des propriétaires fonciers vis-à-vis de cet instrument<sup>61</sup>.
- La non concertation avec les propriétaires fonciers privé au moment de l'élaboration de ces instruments va engendrer le recours aux constructions illicites à nouveau.

#### **4.1.2- Les secteurs d'urbanisation du PDAU de la commune de Ain Defla**

Chaque secteur a un rythme d'urbanisation spécifique. Le PDAU doit fixer des dispositions réglementaires d'une façon générale. On trouve quatre secteurs, à savoir le secteur urbanisé (S.U), le secteur à urbaniser (S.A.U) à court et moyen terme, le secteur d'urbanisation futur (S.U.F) à long terme et le secteur non urbanisable (S.N.U).

**Secteur urbanisé (S.U) :** incluent tous les terrains occupés par les constructions agglomérées y compris les emprises des équipements nécessaires à leur desserte (constructions). Son tissu urbain a connu une densité élevée depuis les années 2000 (exécution du premier PDAU) avec une concentration d'activité. Il est délimité par le périmètre urbain du PDAU, il couvre une superficie de 1010 ha<sup>62</sup>, ce secteur nécessite des transformations différentes, notamment ; la rénovation, la restauration, la restructuration et la réhabilitation, avec des mesures d'application de la protection des sites historiques : sauvegarder et agir sur la fonction.

**Secteur à urbaniser (S.A.U) :** inclut les terrains destinés à être urbanisés à court et à moyen terme à un horizon de 10 ans dans l'ordre de priorité prévu par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme. Il est appelé à connaître une forte urbanisation dans les 5 à 10 années à venir.

---

<sup>61</sup> Direction de l'urbanisme d'architecture et de construction (DUAC Ain Defla).

<sup>62</sup> Etude de la révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de la commune de Ain Defla, 2011.

Contigu au premier périmètre et construit sa périphérie notamment, au sud sur le piémont nord de Djebel Doui et les quartiers de Mohamed El Khiat et de Ferhat, et à l'est, dans le quartier de Kouadri. Selon les besoins en surface estimés par l'étude du PDAU, il doit couvrir une superficie de 65,19 ha sur laquelle il propose des aménagements nouveaux en matière d'urbanisme organisés par un ou plusieurs plans d'occupation du sol (POS)<sup>63</sup>.

**Secteur d'urbanisation future (S.U.F) :** l'intérêt général du PDAU est de préserver les potentialités de développement futur de la ville de Ain Defla. Le secteur d'urbanisation future inclut les terrains destinés à être urbanisés à long terme ; à un horizon de 20 ans aux échéances prévues par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et qui sont frappés d'une servitude de non aedificandi. Ces mesures sont essentiellement des mesures temporaires de non aedificandi et des droits de construire très faibles et qui ne sont levés qu'une fois le processus d'urbanisation autorisé par l'approbation des POS respectifs des différentes zones de ces secteurs à des échéances précises.

Le secteur d'urbanisation futur prévu par le PDAU se localise sur la partie est de la ville et couvre une superficie de 69,04 ha<sup>64</sup>.

Des insuffisances apparaissent d'après la lecture de la loi d'aménagement et d'urbanisme ainsi ; l'article 22 stipule que : tous les terrains situés dans le secteur d'urbanisation future, sont frappés d'une servitude temporaire de non aedificandi et qui ne sera levée que lorsque un POS est approuvé pour ce secteur. On se pose la question : est-il logique que le propriétaire d'un terrain situé dans ce secteur attende 10 à 15 ans pour disposer de l'usage de son terrain ?

Cette loi régit mais n'organise pas la procédure de production des terrains urbanisables et du cadre bâti. Elle ne définit pas les obligations et prérogatives des collectivités locales et des opérateurs publics et privés, ceci se répercutera sur la mise en œuvre des instruments d'urbanisme.

**Secteur non urbanisable (S.N.U) :** généralement se sont des secteurs du territoire urbain qui ne sont pas destinés à l'urbanisation à cause des contraintes particulières notamment :

- Zone protégée, à haute potentialité agricole.
- Exploitations minières.
- Paysage de grande qualité.
- Les forêts domaniales.
- Parcs naturels.
- Zones à risques (terrains instables, secteurs inondables, abords d'installations à risques).

---

<sup>63</sup> Révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de la commune de Ain Defla.

<sup>64</sup> Idem.

Les secteurs non urbanisables sont ceux dans lesquels les droits à construire peuvent être édictés mais réglementés dans des proportions limitées compatibles avec l'économie générale des territoires de ces secteurs.

### **Les nouvelles lois de protection des terres agricoles ; une contrainte juridique à l'urbanisation**

Le décret ministériel n°553 la 11/11/2009 portant annulation de consommation des terres agricoles et leurs utilisations comme un fond foncier pour réalisation des projets et des équipements de développement. Le décret insiste sur la protection des terrains agricoles quel que soit leur rendement même s'il s'agit de terrains situés dans des secteurs urbanisés au niveau du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme approuvé. Lors de la promulgation de ce décret l'étude de la révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme était en cours de la deuxième phase donc le périmètre d'extension urbain ainsi que les orientations de l'aménagement ont été définies et surtout que la majorité des terrains d'extension sont des terrains agricoles ce qui a fait obstacle devant l'achèvement ou l'annulation de cette étude. Il semble que le problème réside dans l'absence de coordination et de collaboration, entre le ministère de l'agriculture et le ministère de l'habitat et de l'urbanisme<sup>65</sup>.

Le décret ministériel n°523/2010 de la 20/04/2010 portant utilisation des terrains agricoles pour des besoins de première nécessité liés à la réalisation des projets publics de développement. Ce décret porte sur la possibilité d'utiliser les terrains agricoles comme fond foncier pour la réalisation des projets de développement d'intérêt public et ce dans le cas extrême en débutant par le choix de terrains à faible potentialité et dans le cas de disponibilité des terrains urbanisables dans les autres communes ces projets seront transférés<sup>66</sup>.

---

<sup>65</sup> <http://www.joradp.dz/FTP/jo-francais/2010/F2010039.pdf&ved=0ahUKEwjduPKiyfhTAhXIC8AKHU0rDY0QFggoMAI&usg=AFQjCNGz8-ZbdbQSWxt787qXtPD-rCF60g>

<sup>66</sup> Idem.

**Tableau n°07 : Estimation de la disponibilité foncière dans la ville de Ain Defla prévu par le PDAU**

Désignation	Superficies (ha)
ONEX	58,00
Déplacement de la ligne HT	19,26
Déplacement de la ligne MT	04,72
Quartier Kouadri	77,45
Quartier Ain El Beida	45,00
Habitat précaire	02,00
Domaine forestier	10,00
Privé	109,11
<b>Total</b>	<b>325,54</b>

**Source :** Rapport 3eme Phase PDAU Ain Defla 2011

Après avoir envisagé les orientations en matière d'urbanisation et les possibilités de développement et d'extension de la ville, une nouvelle structure urbaine s'impose pour prendre en charge les besoins futurs.

Suivant la tendance de croissance, le schéma d'aménagement proposé par le PDAU présente les principales réserves de terrains urbanisables situés dans la partie est et sud de la ville. Selon le PDAU ; ces entités foncières font l'objet d'une continuité spatiale et fonctionnelle de la structure existante. L'estimation du potentiel dégagé d'est à l'ouest est comme suite ;

**Tableau n°08 : Les assiettes foncières réservées pour l'urbanisation de l'ACL de Ain Defla à court, moyen et long terme prévu par le PDAU**

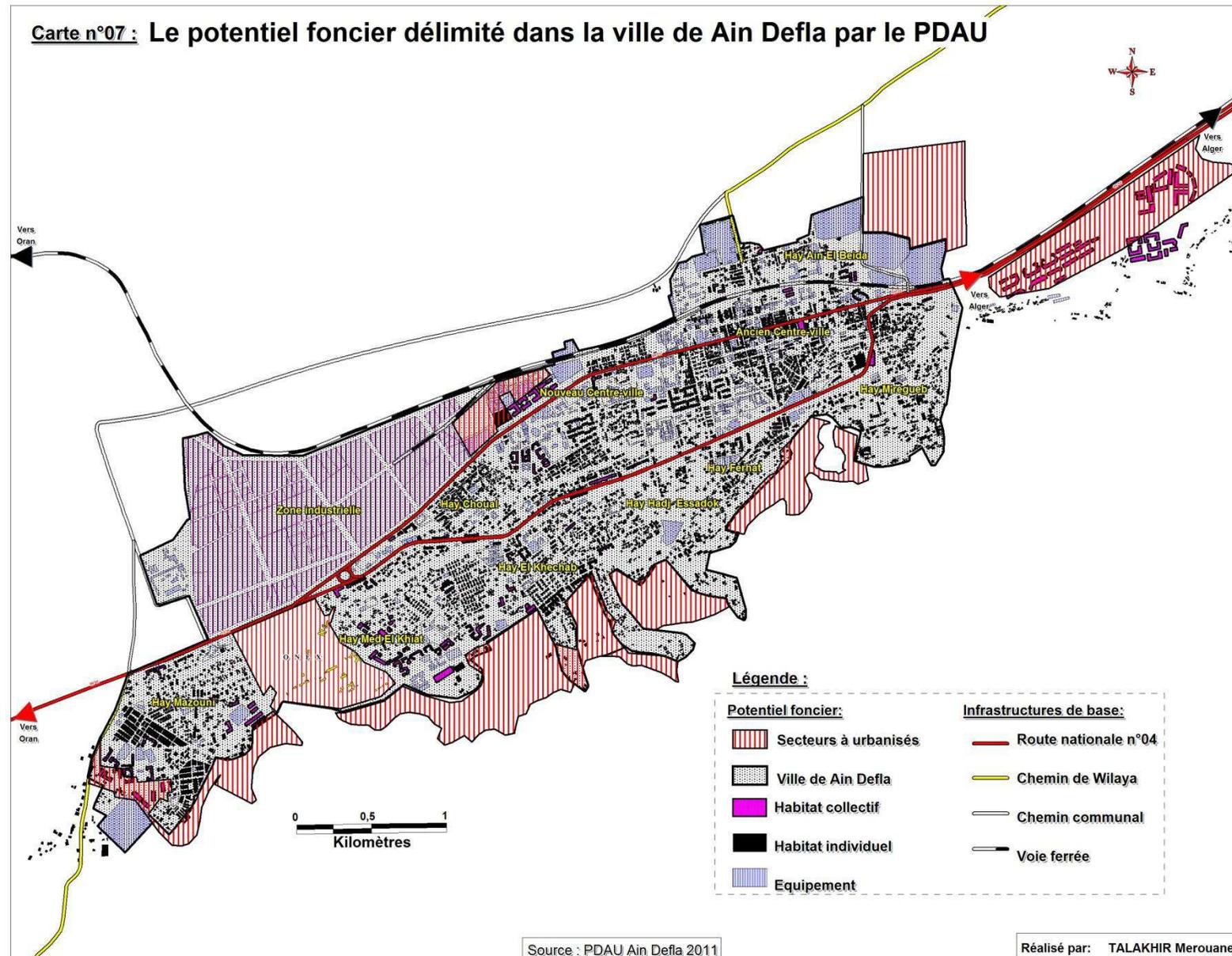
Opération d'aménagement	Superficie (ha)
1 Hay Kouadri	61,45
2 Hay Kouadri	16,00
3 Hay Ferhat	24,49
4 Hay El Khechab	19,50
5 Hay El Khechab	12,29
6 Hay El Khechab	49,08
7 Hay El Khechab	07,15
8 Hay Ain El Beida	45,00
<b>Total</b>	<b>234,96</b>

**Source :** Rapport 3eme Phase PDAU Ain Defla 2011

L'ensemble de ces potentialités foncières représente **234,96 ha**, suivant le PDAU capables d'assurer les besoins programmés aux échéances prévues, à savoir **65,19 ha** pour le court et moyen terme et **69,04 ha** pour le long terme, soit un total de **132,23 ha** dans un échéancier de 20 ans, sans compter l'assiette de l'ONEX (58 ha) qui fait l'objet d'une réserve foncière différée (zone différée).

La réalisation de cette étude du PDAU a connu par la suite une désorganisation en matière d'exécution et cela par la disqualification de plusieurs assiettes foncières tel est le cas des assiettes foncière de hay El Khacheb avec 88 ha et de l'assiette foncière de hay Ferhat avec 24 ha dont ils ne reçoivent aucun programme d'aménagement proposé par le PDAU dans le moment où les assiettes foncières de hay Kouadri et hay Ain El Beida ont subi tout le programme du PDAU.

Actuellement l'ensemble des assiettes foncières qui n'ont pas bénéficiées des opérations d'urbanisation prévue par le PDAU (hay Khechab et hay Ferhay), sont entrains de se consommer par l'habitat spontané (illicite) alors que les assiettes affectées par l'urbanisation ont connu une saturation en matière du foncier. De ce fait, les autorités locales sont entrains de procéder à une deuxième révision du PDAU qui n'a même pas atteint son moyen terme (10 an)



### 4.1.3- Une urbanisation hors du périmètre du PDAU

En parallèle à la révision du PDAU qui a enregistré un retard en matière d'achèvement et d'approbation et de mise en œuvre. Le phénomène de la périurbanisation continue à se développer ; c'est pourquoi la solution des pôles urbains proposées à hay Kouadri ainsi que la réalisation d'un programme d'équipement et de logements à hay Med Khiat et Mazouni en dehors des instruments d'urbanisme qui ont été entamées pour pallier à cette contrainte d'évolution de la ville de Ain Defla et résorber le déficit en logement et en équipements.

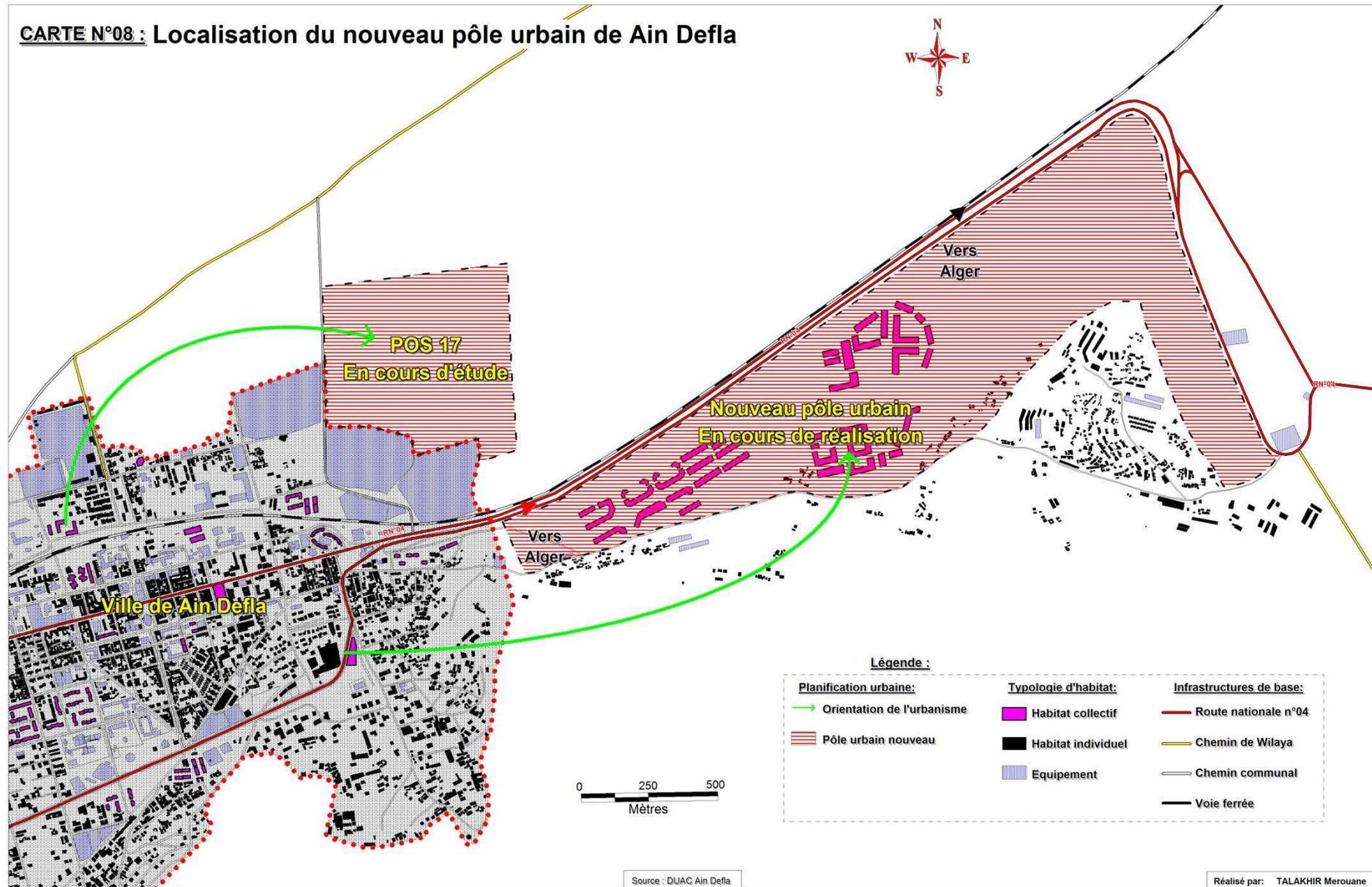
C'était les choix auxquelles les autorités locales ont fait recours comme mesure d'urgence dans le souci d'alléger la pression sur la ville de Ain Defla vu le problème du foncier qui s'oppose.<sup>67</sup>

La seule alternative, pour contourner la contrainte du foncier, a été la création de ce que l'on appelle : les nouveaux pôles urbains. Situé au nord-est de la commune de Ain Defla, au détriment des terres agricoles de forte potentialité. La politique émanant de ce pôle étant de cerner la crise de logements dans la ville de Ain Defla, et afin de dépasser les différents problèmes urbanistiques que connaît la ville, il a été procédé à la création de ce nouveau pôle urbain par la reconstitution des POS 23 et 24 hors de ses limites pour accueillir plus de 32.000 habitants.

---

<sup>67</sup> Enquête auprès de la Direction de l'urbanisme d'architecture et de la construction -service urbanisme bureau des instruments d'urbanisme. DUAC-Ain Defla.

**CARTE N°08 : Localisation du nouveau pôle urbain de Ain Defla**



Une question se pose est-ce que la ville de Ain Defla a vraiment besoin de transférer ces terrains d'une vocation agricole en une masse de béton ? Si on revient à l'étude de la révision du PDAU et lors de la deuxième phase, il a été souligné que les poches vides dans la ville de Ain Defla sont d'une superficie importante.

Cela veut dire que la ville de Ain Defla n'a pas d'handicape en matière de disponibilité foncière pour réaliser les différents programmes d'aménagement, mais le problème qui se pose c'est la nature juridique privée des terrains.

Cela prouve l'incapacité des responsables à trouver des solutions et une entente avec les propriétaires fonciers.

#### **4.1.4- La nature juridique des terrains, dominés par la propriété privée**

Avant de passer à l'examen de la situation actuelle des terres, il conviendrait d'évoquer et de suivre pas à pas depuis l'origine de notre installation, l'évolution et la transformation de l'état juridique de la propriété. C'est ce qu'on a coutume d'appeler l'histoire foncière de l'Algérie et qui consiste à analyser les différentes mesures intervenues tant dans le domaine réglementaire que législatif de 1830 à nos jours. Outre que cette analyse ne manque pas d'être longue et fastidieuse, il n'apparaît pas qu'elle soit vraiment nécessaire pour les besoins de cette étude. Trois textes revêtent une importance particulière :

- ❖ La loi du 16 juin 1851 qui a défini les domaines public et privé de l'Etat, des départements et des communes.
- ❖ Le sénatus-consulte du 22 avril 1863 qui a déclaré les tribus propriétaires des territoires dont elles avaient la jouissance permanente et traditionnelle à quelque titre que ce soit (terres Arche) et prescrit la délimitation de leurs territoires, leur répartition entre les différents douars de chaque tribu, la détermination des biens communaux et la reconnaissance des biens domaniaux, puis l'établissement de la propriété individuelle.
- ❖ La loi du 26 juillet 1873 dont le but peut être ainsi préciser :
  - mettre la propriété indigène sous le régime de la loi française, reconnaître et constater les droits individuels dans les territoires melk.
  - constituer la propriété individuelle dans les territoires collectifs.
  - dans l'un comme dans l'autre cas, délivrer aux ayants droit des titres formant le point de départ de la propriété.

Avec cette loi est née la théorie de la francisation selon laquelle toute terre francisée passe définitivement sous le statut réel français alors que jusqu'à 1873 elle pouvait retomber sous le statut musulman. Précisons encore que la francisation de la terre reste sans effet sur le statut personnel du propriétaire lorsque celui-ci est musulman.

Ce dernier conserve donc son statut personnel qui, on le sait, gouverne notamment l'état des personnes, la loi successorale, le régime matrimonial, etc...

D'autres textes seraient encore à connaître, en particulier les lois des 16 février 1897, 4 août 1926 et 16 juin 1951. Toutes trois encore partiellement ou totalement en vigueur. Leur étude n'est toutefois pas indispensable (Il suffit de savoir que ces lois, du moins les deux premières, instituent des processus d'enquête partielle et d'ensemble qui se sont substituées à celles de la loi de 1873 qui à l'expérience avaient révélé de nombreuses imperfections.) pour la compréhension de la nomenclature des terres actuelles qui va être maintenant donnée ci-après : terres domaniales, terres communales et terres de propriété privée.

**4.1.4.1- Le domaine de l'Etat ;** *« dont la composition est indiquée par l'article 4 de la loi du 16, 1951 (Modifiée et complétée par l'ordonnance du 13 avril 1943) comprend : les biens que le Code civil attribue, en France, à l'Etat, les biens provenant du Beylik, les biens séquestrés et les bois et forêts. Les biens domaniaux peuvent être aliénés - concédés - donnés à bail ou affectés à des services publics. Les baux peuvent être, suivant le cas, passés par le Préfet assisté du tribunal administratif, par le Gouverneur général, ou par décret »*<sup>68</sup>.

Selon les données recueillies au sein de la Direction du Cadastre de Ain Defla, les terrains domaniaux actuellement (2017) occupent la grande partie d'une superficie de 5499.29 hectares délimités en 721 ilots et représentant un taux de 63,94 % de la surface totale de la commune, la ville de Ain Defla possède d'environ 663 ha de ces terres domaniales, soit une part de 55,88 % de la surface totale de la ville.

**4.1.4.2- Le domaine communal ;** *« comprend, en dehors des bâtiments affectés aux services, les biens déclarés biens communaux par la législation de France, ainsi que les dotations prélevées sur le domaine de l'Etat, qui leurs sont faites gratuitement ou à prix réduit. Un domaine très important est celui qui, à la suite des opérations du sénatus-consulte, a été attribué aux douars considérés par la législation algérienne comme des sections de commune ayant leur personnalité morale. Ces biens ; constitués pour la très grande partie, par des terres de parcours, ne peuvent être aliénés que par les Djemaas et sauf autorisations accordées par le Gouverneur général ou par décret suivant la valeur de l'immeuble déterminée par expertise. Ils peuvent également faire l'objet de locations »*<sup>69</sup>.

<sup>68</sup> [http://alger-roi.fr/Alger/documents\\_algeriens/economique/pages/119\\_propriete\\_fonciere.htm](http://alger-roi.fr/Alger/documents_algeriens/economique/pages/119_propriete_fonciere.htm).

<sup>69</sup> Idem.

En 1974 date de la promulgation de la loi des réserves foncières, la commune de Ain Defla à l'instar des autres communes du pays a commencé à mettre en application cette dernière afin de constituer son portefeuille foncier. Cela lui a permis d'acquérir une surface importante tout en respectant les besoins des familles propriétaires.

La superficie totale cadastrée de ces terrains a atteint 5.73 % de la superficie totale de la commune qui est de 493.05 hectares délimitée en 257 ilots<sup>70</sup>, dont 135 ha sont situés à l'intérieur du périmètre urbain de la ville de Ain Defla, ce qui représente une part de 11,40 % de la surface totale de la ville.

#### 4.1.4.3- Les terres de propriété privée ;

*" la propriété foncière privée est définie comme étant le droit de jouir et de disposer d'un bien foncier et/ou droits réels immobiliers pour tout usage conforme à la nature ou la destination des biens ainsi qu'à l'intérêt général légalement établi"<sup>71</sup>.*

Elle est désormais régie par les seules dispositions du Code Civil *"La propriété foncière privée est obligatoirement établie par acte authentique, soumis aux règles de publicité foncière ; dès lors, tout détenteur ou occupant d'un bien foncier et/ou de droit réel immobilier, doit nécessairement disposer d'un titre légal justifiant cette détention ou cette occupation"<sup>72</sup>.*

Actuellement, la propriété privée dans la commune de Ain Defla occupe la deuxième position en matière de superficie. Elle avoisine un total de 2607.95 hectares avec un taux de 30.32 % et qui représente les biens des propriétaires.

Au moment où l'APC n'a pas pu répondre aux besoins pressants en logement vu son incapacité financière, Les privés ont trouvé l'occasion de vendre leurs terrains pour la construction individuelle, réalisant ainsi un maximum d'intérêt personnel sans se rendre compte de la situation urbaine de la ville par l'apparition des quartiers illicites (M'regueb, Ferhat, Kouadri ..etc) Il est à noter que la propriété privée dans la ville de Ain Defla est estimée à 388 ha, soit un taux de 32,72 % de la surface totale de la ville, en occupant tous les terrains destinés à l'urbanisation ce qui fait obstacle devant les instruments d'urbanisme.

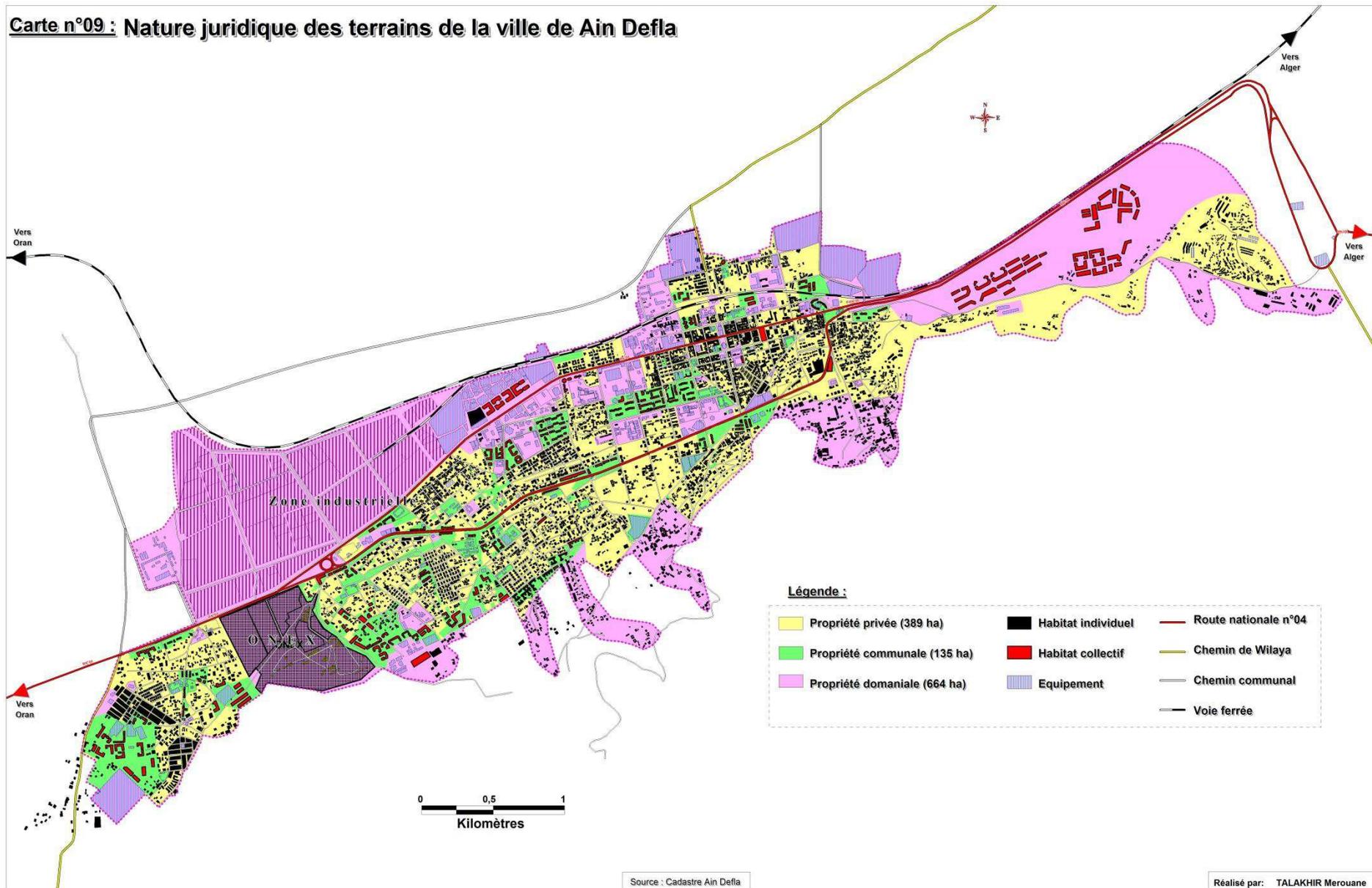
---

<sup>70</sup> Direction du Cadastre Ain Defla

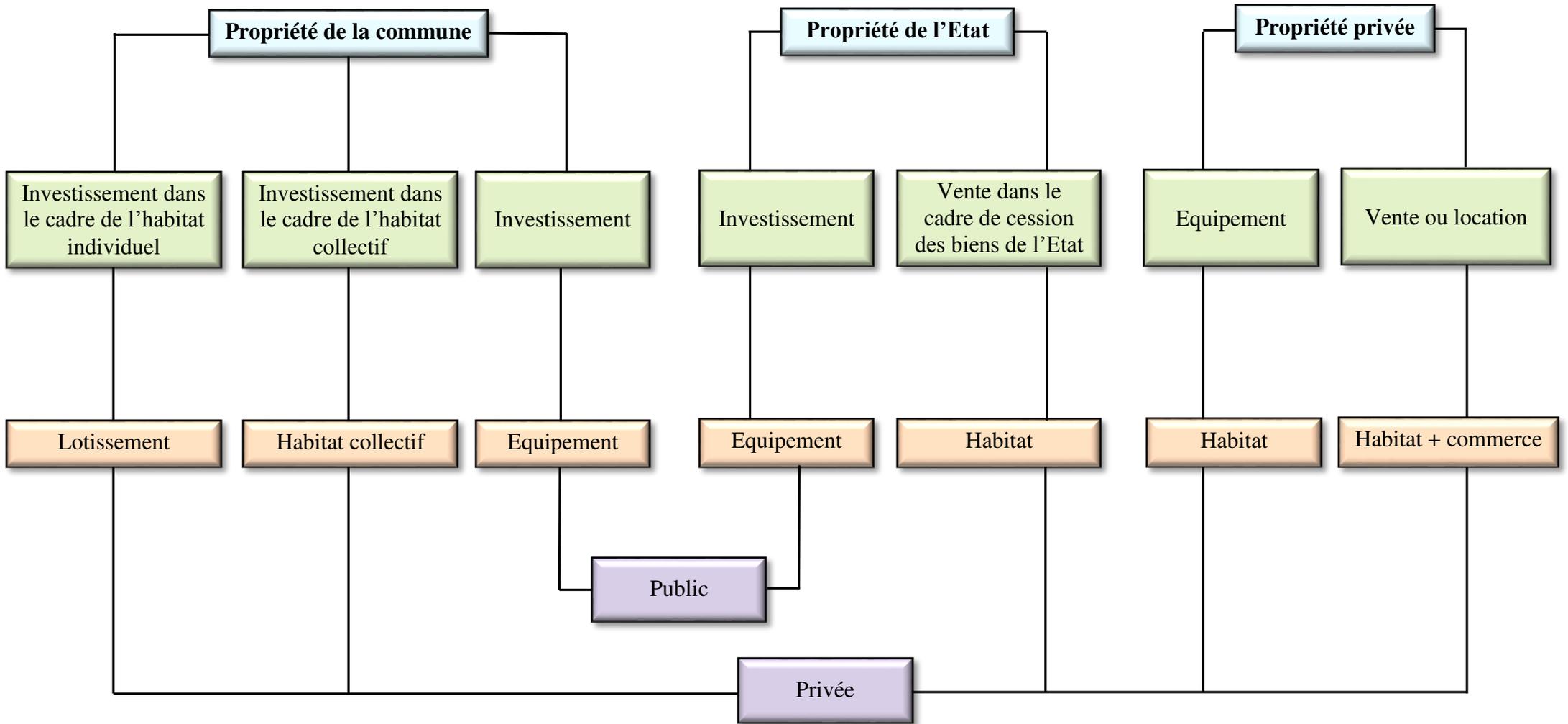
<sup>71</sup> BENAÏSSA.A, l'évolution de la propriété foncière à travers les textes et les différents modes d'accès à la propriété foncière, P5.

<sup>72</sup> Extraits de la circulaire du 17 février 1991 portant application de la loi sur l'orientation foncière

**Carte n°09 : Nature juridique des terrains de la ville de Ain Defla**



**Figure n°03 : Les opérations réglementaires qui s'appliquent sur la propriété foncière**



La propriété privée donne l'occasion aux propriétaires de jouir de leurs propriétés sans se rendre compte, ni de respecter la situation du tissu urbain de la ville et de son développement loin des instruments d'aménagement et d'urbanisme.

#### **4.1.5- Des disponibilités foncières limitées dans la ville de Ain Defla**

**4.1.5.1- Secteur urbanisé :** le centre-ville peut offrir des possibilités de refaire la ville sur elle-même dans le cadre d'une opération de densification urbaine. Un urbanisme intensif peut jouer un rôle d'appui, et de soutien des programmes de développement et ce par le recours aux types d'intervention sur les tissus existants, quel que soit l'appellation : qu'il soit le renouvellement urbain, la requalification urbaine ou bien la construction de la ville sur la ville.

C'est une urgence du moment que l'urbanisme d'étalement a bien prouvé ses limites, à cause du gaspillage des terrains urbanisés et la saturation des potentialités foncières déjà rare dont les générations futures ont le droit d'en bénéficier.

Les POS n°23 et 24 proposent des tours de plusieurs étages à cause de la rareté des disponibilités foncières. Les sites à récupérer vu leur nature juridique communale ouvrent de nouvelles disponibilités foncières à court et moyen terme.

**4.1.5.2- Secteur à urbaniser :** il couvre les secteurs d'extension périphérique représentée par les plans d'occupation des sols (POS) proposés par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU).

Malheureusement, la dominance totale de la propriété foncière privée au niveau de ces POS s'est répercutée négativement sur leur mise en œuvre et de l'application des variantes d'aménagement proposées par ces instruments d'aménagement et d'urbanisme.

Ces secteurs subissent de jour en jour une consommation d'espace par l'action informelle (construction illicite). Dans cet environnement urbanistique, les POS sont soumis aux pratiques de spéculateurs fonciers et activités des écrivains publics loin de la réglementation.

Leurs activités facilitent et induisent des mutations foncières en forme sous seing privé, ces dernières sont à l'origine de la construction illicite. L'incapacité de la mobilisation du foncier privé a conduit à l'exploitation des terrains hors limite du territoire de la commune de Ain Defla (hay Mazouni).

#### **4.1.6- Le foncier comme obstacle à la mise en œuvre des instruments d'aménagement et d'urbanisme dans la ville de Ain Defla**

Le foncier présente le grand obstacle dans l'application des instruments d'aménagement et d'urbanisme dans la ville de Ain Defla surtout que la majorité des terrains revient aux privés et le petit pourcentage évalué par le service technique de l'APC concernant les terrains vides appartient à l'Etat est de l'ordre de 15 %, là où sont situés les POS. Pour les terrains privés, ils ont été consommés d'une manière anarchique sans respect des instruments d'aménagement et d'urbanisme.

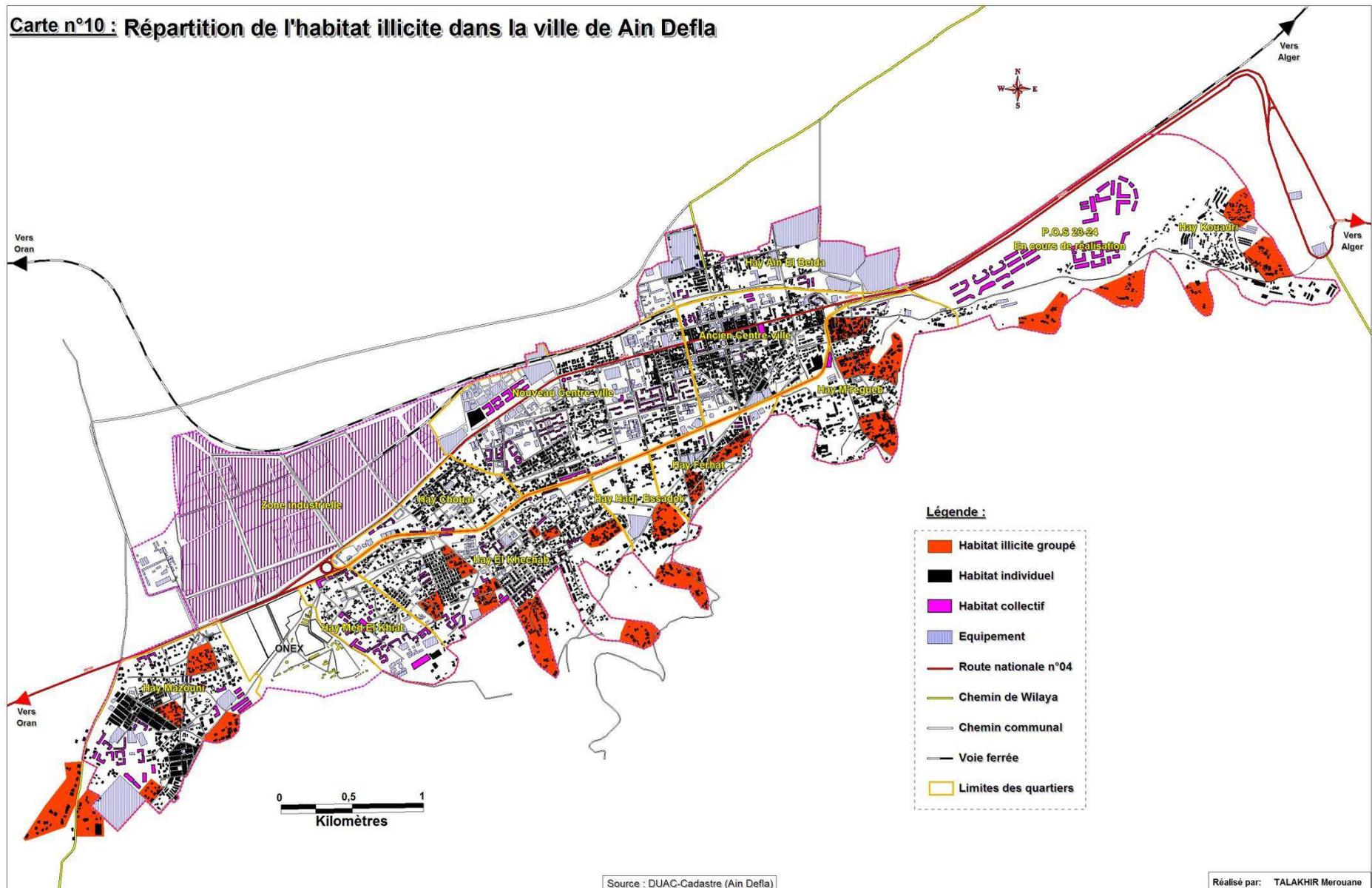
La question reste posée sur le devenir des terrains vides dans les POS et qui sont à récupérer en urgence. Cependant l'Etat reste incapable de récupérer ces terrains vides qui seront victimes d'un urbanisme chaotique. Les constructions illicites se sont proliférées dans la ville de Ain Defla même sur les propriétés de l'Etat en l'absence d'un contrôle rigoureux.

Le propriétaire foncier jouit de sa propriété en la conservant et en l'exploitant pour son intérêt personnel, surtout devant l'incapacité de l'Etat d'exproprier ces terrains.

La promulgation de la loi 90/25 portant orientation foncière a créé une élasticité dans les relations foncières et que chaque propriétaire peut obtenir la parcelle et la surface qu'il veut suivant le prix du marché et l'accord des parties contractuelles.

Pour constituer son portefeuille foncier pour la réalisation des équipements programmés par les POS, L'APC se trouve handicapée par manque de moyens financiers devant la situation de payer les propriétaires privé aux prix du marché pour exproprier leurs terrains.

Carte n°10 : Répartition de l'habitat illicite dans la ville de Ain Defla



La problématique du foncier dans la ville de Ain Defla reste posée et sa solution ne réside pas dans la révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et non plus de l'APC qui reste incapable devant la nature juridique privée des terrains. La solution revient à l'Etat qui doit fournir un budget pour l'expropriation du foncier privé afin de constituer un portefeuille foncier pour appliquer les instruments d'aménagement et d'urbanisme.

Un deuxième problème foncier se pose, lié à l'opération cadastrale. L'Etat ne lui avait pas donné assez d'importance qu'elle mérite. Jusqu'à ce jour l'opération cadastrale a couvert 91 % de la surface de la commune de Ain Defla. Les parties totalement cadastrées sont les surfaces rurales alors que les surfaces urbanisées et quelques parties périphériques n'ont pas totalement cadastrées. Selon l'enquête faite au sein du Cadastre de Ain Defla et l'entretien avec ses responsables des services concernés ; l'opération cadastrale de la ville de Ain Defla n'est qu'une opération de recensement des propriétés exploitées d'une manière informelle et de leurs régularisation. La cause revient aux décisions prises par l'Etat.

#### **4.2- Le plan d'occupation des sols (POS)**

Contrairement au PDAU qui est un plan directeur le POS est un plan de détail. Il se situe au dernier niveau de la recherche de planification urbaine. Il constitue un document essentiel de la réglementation d'urbanisme. Il est issu des orientations et prescriptions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme. Il définit les droits d'usage des sols et de construction à la parcelle. Le POS est un document d'urbanisme établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires visant la production, ou la transformation du sol urbain et du cadre bâti dans le respect des dispositions du PDAU.

Le POS est l'instrument d'urbanisme le plus proche des préoccupations de l'architecte et de l'urbain designer, par son échelle, mais aussi par sa nature. En effet, il définit les modalités d'occupation morphologique et fonctionnelle de la parcelle, les principales caractéristiques morphologiques du bâti, voire, dans certains cas, des éléments de style urbain et architectural<sup>73</sup>.

Le POS complète le PDAU, leur nombre est fixé en fonction des périmètres des POS établis par le PDAU ; en l'occurrence la révision du PDAU de la commune de Ain Defla divise l'ACL en 31 POS dont la superficie varie de 5 à 96 ha, Ils explicitent le droit de construire attaché à la propriété du sol par détermination du coefficient d'occupation du sol (COS) et des coefficients d'emprise au sol (CES).

---

<sup>73</sup> Journal officiel, Décembre 90, n°52.

La problématique du plan d'occupation des sols POS ne réside pas dans le POS lui-même, ni pour son utilité ni dans le rôle qu'il doit jouer dans la réglementation de l'urbanisme, mais c'est surtout dans le respect de toutes ses dispositions telles qu'elles sont élaborées et définies par la réglementation en vigueur.

Le plan d'occupation des sols se présente comme le principal instrument adapté à la maîtrise de l'organisation de l'espace urbain et des conditions de production du cadre bâti. Le plan d'occupation des sols POS est le seul et unique document d'urbanisme qui conditionne le transfert de compétence pour la gestion du droit des sols d'une part, et d'autre part ; pour la maîtrise des opérations d'aménagement et la maîtrise du foncier.

#### **4.2.1- Objectifs du POS**

Le plan d'occupation des sols POS est établi suivant les directives du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme. Il a pour but la production ou la transformation du sol urbain et du cadre bâti. Dans cet axe et pour plus de détail sur les objectifs du POS, les textes de la loi 90-29 du 01 décembre 1990 relatif à l'aménagement et l'urbanisme et le décret exécutif n°91-178 du 28 mai 1991, viennent de fixer les procédures d'élaboration des POS.

La ville extra-muros génératrice de l'étalement urbain apparaît de la première lecture des plans d'occupation des sols. Le secteur urbanisé se trouve en état de saturation, les secteurs a urbanisé "à court terme (5ans)" formant la périphérie organisé sous forme de POS, constitues une des possibilités pour le bon développement de la ville. Après l'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU, les études relatives à l'élaboration des POS de la ville de Ain Defla ont été engagées.

Le PDAU a proposé pour l'agglomération chef-lieu de Ain Defla seulement (31) POS. Chaque POS a son programme d'équipements et d'habitat, d'espace vert, d'aire de jeux...etc.

Parmi les 31 POS proposés par le PDAU, 21 POS d'entre eux couvrent les secteurs d'extension périphérique outre les cinq POS de restructuration du centre-ville.

D'après notre enquête sur terrain, ces 21 POS sont occupés par l'habitat illicite malgré l'enveloppe financière qui a été consacrée pour leurs élaborations. Cette part de constructions illicite prouve le non-respect des orientations des instruments d'urbanisme de la ville de Ain Defla malgré leurs opposabilités aux tiers.

#### **4.2.2- Les POS de la ville de Ain Defla ; une volonté de reconquérir le tissu existant**

L'ensemble des POS retenus au sein de la ville de Ain Defla (PDAU 1997 et sa révision 2007) basé essentiellement sur le principe d'aménagement, caractérise 12 options avec un total de 31 POS qui se répartissent de la manière suivante :

**Tableau n°09 : Répartition des POS de l'ACL Ain Defla par type d'opération**

Type d'opération	N° du POS	Lieu	Sup (ha)	Programme	Etat	Echéance
Aménagement, restructuration et densification	POS n°1	ACL Ain Defla	78,37	ancien PDAU	approuvé	à court terme
	POS n°7/1	ACL Hay M'Regueb	39,14	ancien PDAU	approuvé	à court terme
	POS n°8 et 10	ACL Hay El Khecheb	54,23	ancien PDAU	approuvé	à moyen terme
	POS n°12	ACL Hay El Khecheb	58,00	Ancien PDAU	approuvé	à moyen terme
Restructuration et densification	POS n°2	ACL Ain Defla	15,48	ancien PDAU	approuvé	à court terme
	POS n°3	ACL Ain Defla	33,86	ancien PDAU	approuvé	à court terme
	POS n°4	ACL Ain Defla	22,88	ancien PDAU	approuvé	à court terme
	POS n°11B	ACL HAY El Khecheb	35,66	révision du PDAU	non lancé	à long terme
Création d'un nouveau centre-ville polyfonctionnel	POS n°5	ACL Futur centre-ville	05	ancien PDAU	achevé	à moyen terme
Aménagement et restructuration	POS n°6	ACL Hay M'Regueb	23,97	ancien PDAU	approuvé	à moyen terme
	POS n°13	ACL Hay Med El Khiyat	48	ancien PDAU	approuvé	à moyen terme
	POS n°21	ACL Piémont Sud	15,68	révision du PDAU	non lancé	à moyen et long terme
	POS n°23	ACL Hay kouadri	33,07	révision du PDAU	approuvé	à long terme
	POS n°24	ACL Hay kouadri	42,35	révision du PDAU	approuvé	à long terme
	POS n°25	ACL Hay kouadri	16	révision du PDAU	non lancé	à moyen et long terme
Restructuration, aménagement et rénovation	POS n°7/2	ACL Hay M'Regueb	09,35	ancien PDAU	approuvé	à moyen terme

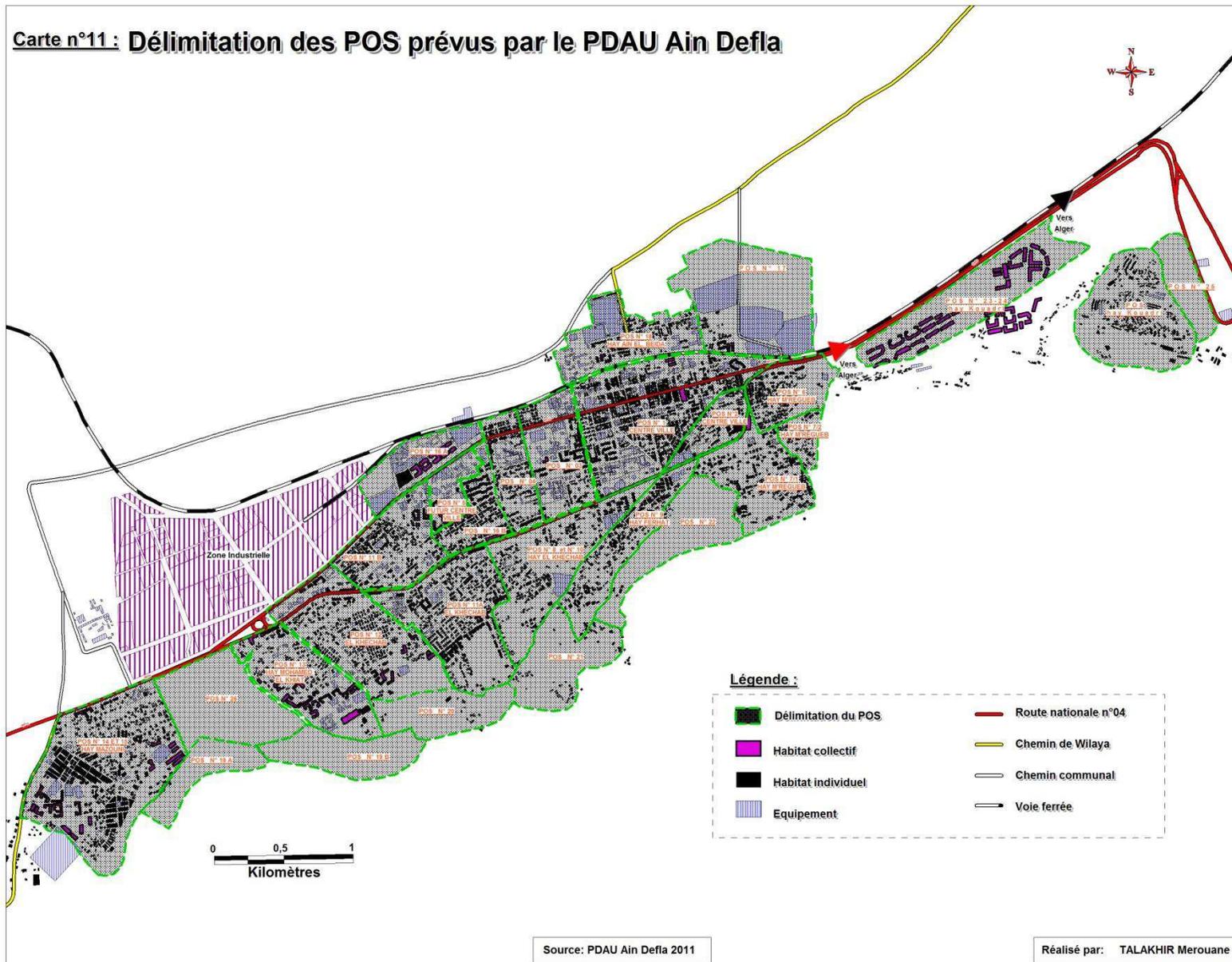
**Suite du Tableau n°09 : Répartition des POS de l'ACL Ain Defla par type d'opération**

Type d'opération	N° du POS	Lieu	Sup (ha)	Programme	Etat	Echéance
Densification et aménagement	POS n°9	ACL Hay Ferhat	32,82	ancien PDAU	phase II en cours	à moyen terme
	POS n°17	ACL Hay Ain El Baida	68,73	ancien PDAU	phase II en cours	à court et moyen terme
	POS n°20	ACL Piémont Sud	32,11	révision du PDAU	non lancé	à moyen et long terme
	POS n°22	ACL Piémont Sud	38,47	révision du PDAU	non lancé	à moyen terme
	POS Hay Kouadri	ACL Hay Kouadri	25,93	ancien PDAU	phase III en cours	à moyen terme
Densification, rénovation et viabilisation	POS n°11A	ACL Hay Choual	58,27	ancien PDAU	phase I en cours	à moyen terme
Restructuration, rénovation et densification	POS n°14 et 15	ACL Hay Mazouni	96,78	ancien PDAU	phase III en cours	à moyen terme
Aménagement	POS n°16A	ACL Hey Choual	24,45	ancien PDAU	approuvé	à moyen terme
	POS n°19A et 19B	ACL Piémont Sud	41,44	révision PDAU	non lancé	à long terme
Densification	POS n°16B	ACL Hay Choual	18,57	révision du PDAU	non lancé	à long terme
Restructuration et densification	POS n°18	ACL Hay Choual	37,15	ancien PDAU	non lancé	à moyen et long terme
Zone différée à aménager	POS n°26	ACL ONEX	58	révision du PDAU	non lancé	à long terme

**Source :** rapport de la 3eme phase du PDAU de la ville de Ain Defla (2011)

Les études d'élaboration des POS se sont succédées par la suite pour avoir leur achèvement, sachant qu'aucun d'eux n'a été élaboré conformément à la durée réglementaire de 12 mois (Cette durée varie de 23 mois jusqu'à 36 mois). Chaque plan a proposé un programme d'aménagement notamment l'habitat, les équipements, l'espace vert, les aires de jeux...etc.). Cependant et on procédant à la comparaison entre l'étude (le volet théorique) et la réalité (le volet pratique) un décalage flagrant les caractérisent.

Dès l'approbation des POS, on assiste à une situation de mauvaise prise en charge de leurs mise en œuvre, traduisant l'incapacité des gestionnaire locaux de concrétiser les dispositions du nouvel environnement législatif émanant à la fois de la politique urbaine et foncière de l'après 1990, qui se veut initiatrice d'un marché foncier et immobilier libre dont les intervenants axiales sont les propriétaires fonciers. Malgré que les plans d'occupation des sols étudiés par les différents bureaux d'études étatiques ou privés sont approuvés par délibération des assemblées populaires communales, les propositions envisagées ne se réalisent pas dans leur totalité.



#### **4.2.3- L'absence de concertation dans l'élaboration des études**

Les plans d'occupation des sols (POS) sont soumis à l'enquête publique où moments de l'élaboration et l'approbation des études pour une durée de deux mois (60 jours)<sup>115</sup>. Le problème qui a été enregistré d'une part, c'est l'absence de la société civile lors des présentations de ces études au siège de l'APC ou de la wilaya, et d'autre part, la mauvaise publicité qui permet aux citoyens une bonne compréhension et participation et particulièrement les propriétaires terriens. L'affichage des plans lors de l'enquête publique permet aux propriétaires privés de se manifester.

#### **4.2.4- Les constructions illicites comme obstacle dans la mise en œuvre des plans d'occupation des sols**

La prolifération des constructions illicites, ce phénomène fréquemment distingué dans nos villes. Bien que le processus de régularisation des constructions illicites a été initié par le pouvoir public, la ville de Ain Defla n'a pas échappé à cette urbanisation anarchique qui s'est développée dans les zones périphériques et qui a entraîné une occupation irrationnelle des terrains par un habitat individuel illicite. Les quartiers illicites couronnent la ville de Ain Defla ce qui a produit une mauvaise qualité du cadre bâti. Le propriétaire foncier est l'acteur principal en exploitant ses terrains en habitat individuel d'une manière formelle ou informelle. Cette situation loin des orientations des instruments d'urbanisme se traduit par la consommation excessive du foncier et l'atteinte à l'urbanisme de la ville. Malgré que des constructions ont fait l'objet de démolition dans le cadre d'application de la loi 04-05 du 14 août 2004, des nouveaux quartiers illicites sont nés et sont en extension sur la périphérie notamment, hay Kouadri, M'regueb et Mazouni<sup>116</sup>.

Dans la ville de Ain Defla, beaucoup de difficultés dans le domaine foncier entravent l'application des instruments d'aménagement et d'urbanisme entre autre les plans d'occupation des sols (POS). Concernant notamment les propriétaires fonciers qui restitués dans leurs droits, par la loi d'orientation foncière sont détenteurs d'un grand potentiel foncier à l'intérieur et à l'extérieur des périmètres urbain et s'imposent aujourd'hui, comme des acteurs majeurs dans la production de l'espace. Le problème ainsi de vérification de la propriété foncière et de la définition de la nature juridique des terrains. Malgré l'urgence de la situation, l'opération du cadastre n'atteint pas son objectif de cadastrer tout le territoire communale de Ain Defla, l'opération cadastrale aussi n'a pas touché à la périphérie et les

<sup>115</sup> Journal officiel, Décembre 90, N°52.

<sup>116</sup> Bureau des instruments d'urbanisme (APC Ain Defla).

zones d'extension qui représentent les plans d'occupation des sols (POS) programmées par la révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU). D'autant plus, l'opération cadastrale n'a pas résolu le problème du foncier, elle attend que les cités illicites apparaissent et elle ne fait que recenser l'existant c'est en quelque sorte un recensement et une régularisation des constructions illicites. Un autre problème se pose relatif au foncier c'est l'état d'indivision qui est en voie de complication de jour en jour par la succession des héritiers, cela constitue un vrai frein à la mobilisation du foncier, car elle ne permet ni d'identifier les propriétaires fonciers pour les soumettre à leurs responsabilités ni la facilitation aux opérateurs publics de réaliser l'intérêt public.

Les propriétaires préfèrent réaliser des mutations foncières en forme de sous seing privés, afin de s'échapper à la fiscalité. Cela encourage le développement d'un marché foncier informel dont les conséquences sont traduites par l'urbanisation illicite, en offrant aux constructeurs illicites la possibilité d'avoir une pièce de sous seing privée justifiant la propriété, assurée par les écrivains publics, ces pratiques illégales sont à l'origine de la formation des quartiers entiers.

#### **4.2.5- Le pôle urbain kouadri ; recours aux terrains domaniaux pour construire**

La ville de Ain Defla se trouve confronté à l'obstacle de la nature juridique entravant l'extension urbaine. La majorité des terrains destinés à l'extension de la ville selon les instruments d'urbanisme sont des propriétés privées. Cela a été confirmée par le rôle assuré par le pouvoir local au niveau du nouveau pôle urbain de Kouadri dont la nature juridique est domaniale (EAC 03) et celui qui a été totalement absent au niveau du reste des POS de la commune de Ain Defla. La ville s'est trouvée dans l'incapacité de régler le problème de logement et à faire face à la demande de sa population et de celle qui arrivait à force des flux migratoires. La solution étant alors de reporter sa croissance ailleurs en dépend des terrains agricoles. Cas du pôle de Kouadri le nouveau pôle urbain, sis au nord-est de la ville, sur le long de la route nationale n°04, s'étend sur une superficie de 150 ha. Il se compose de logements collectifs (6.000 logts), des équipements publics d'accompagnement, des équipements administratifs tels que l'Ecole des contrôles et de la qualité (Travaux publics), les annexes administratives... La capacité d'accueil de ce pôle dépasse les 32 000 habitants avec toutes les commodités y compris les espaces verts. Il contient un vaste programme d'équipements, pour lui acquérir un nouveau caractère d'urbanité.

Ce nouveau pôle urbain permet une importante offre foncière. Il a été réparti en deux POS : le POS 23 et le POS 24 d'une superficie totale de plus de 102 ha. Sont lancés en 2011 et approuvés en 2014.<sup>117</sup>

#### **4.2.6- Les infractions aux règles d'urbanisme et sanctions ; des mesures non appliquées**

Dans la ville de Ain Defla le propriétaire privé est l'acteur principal dans le non-respect des instruments d'urbanisme. Ces propriétaires privés sont consommateurs du foncier par l'exploitation de leurs terrains en habitat individuel sans respect des instruments d'urbanisme. Selon le décret exécutif 91/176 du 28/05/1991 et dans la législation algérienne, aucune construction n'est tolérée sans permis de construire et qui sera délivré en conformité avec les orientations des instruments d'aménagement et d'urbanisme. Toute personne ayant son permis de construire doit achever ses travaux conformément au permis de construire qui lui a été délivré afin d'avoir après un certificat de conformité qui lui permettra l'exploitation de sa construction (habitat, commerce...). Dans le cas du non-respect de la loi, la législation algérienne a initié des lois de sanctions notamment : la démolition, l'amende financière et la prison. Mais il semble que ces lois de sanctions restent théorique du moment qu'elles ne sont pas appliquées sur terrains. D'après notre enquête et après la période de l'élaboration de la révision du PDAU (2007-2011), 315 décisions de démolitions ont été arrêtées par les inspecteurs de l'urbanisme et des agents chargés de cette mission. Seulement 08 décisions ont été appliquées.

---

<sup>117</sup> Direction de l'urbanisme d'architecture et de construction (DUAC Ain Defla).

## Conclusion

L'analyse que nous avons menée à travers l'évolution de la réglementation foncière et ses implications sur la ville de Ain Defla, nous a permis de mettre en relief que, depuis toujours, le foncier a été au cœur de tous les débats et enjeux. Il est un sujet de pouvoir, de pression politique et économique qui a rarement fait l'objet d'une priorité pour l'élaboration d'une politique urbaine claire permettant une maîtrise foncière.

L'action foncière comme outil de maîtrise pour le traitement des quartiers anciens, des friches, des grands ensembles, pour mener des actions de renouvellement et de régénération des tissus urbains existants dans le cadre d'un processus d'urbanisme de gestion, nécessite la mise en place d'une gamme d'instruments appropriés, diversifiés, incitatifs et coercitifs.

L'action foncière comme outil opérationnel d'extension urbaine constitue un palier de l'aménagement qui fait défaut actuellement. Malgré l'arsenal juridique existant sur le foncier et l'urbanisme, la question de la prise en charge demeure posée. Les modalités de programmation, de conception, de financement, de réalisation et de gestion ne sont pas suffisamment clarifiées.

Une bonne politique foncière est, en effet, une politique d'anticipation fondée sur l'observation de l'évolution de la disponibilité foncière par rapport à la planification urbaine.

Cette démarche concerne les différentes échelles de la planification urbaine, allant de la vision la plus macro, concernant l'aménagement du territoire, à la vision la plus micro, comme l'aménagement d'une place. Cette subordination à une politique d'aménagement devrait être traduite dans des documents d'urbanisme, du cadastre et de programmation.<sup>118</sup>

La mise en œuvre des politiques foncières conduit enfin à s'interroger sur le droit, et sur l'utilisation effective qui est faite sur le terrain. Cette utilisation est parfois fort éloignée des objectifs poursuivis par les concepteurs de textes, car le droit foncier se caractérise partout dans le monde par l'hypertrophie des textes, confusion des objectifs, l'inadaptation des dispositifs et la faiblesse du contrôle de la légalité.

L'urbanisation et le foncier urbain demeurent deux problèmes très complexes malgré les législations, les lois et les circulaires introduites par l'Etat pour les maîtriser et mieux les gérer. Ces derniers ont été influencés par les changements politiques et les planifications qui se sont succédés, engendrant ainsi des législations divergentes qui ont influencé négativement sur le niveau de la mise en œuvre et la capacité des pouvoirs publics de les mettre en valeur de sorte à ce qu'ils servent l'intérêt de la ville.

---

<sup>118</sup> CHORFI, K, YOUNESI, K, 2008, « Le foncier urbain entre opportunité et maîtrise : cas de Setif. », *Penser la ville, approches comparatives*, Archive HAL, Khenchela, Algeria.

Si on cherche à exploiter le foncier privé, il est recommandé d'impliquer le propriétaire dans une approche participative, qui mérite d'être encadrée et structurée par l'outil des ateliers urbains qui regroupe les concepteurs les collectivités locales et la société civile sur les lieux publics dans un esprit de concertation et de partenariat où les enquêtes publiques portent leurs fruits. Une telle amélioration doit faire appel aux propriétaires pour y participer, par une prise de conscience, et par la conjugaison des mesures incitatives et coercitives.

On peut dire que malgré l'élaboration des instruments d'aménagement et d'urbanisme dans la ville de Ain Defla, les interventions sur le tissus urbains restent ponctuelles et non pas générales vu la nature juridique privé des terrains qui fait obstacle. La ville de Ain Defla est confrontée à la problématique du foncier et surtout la propriété foncière privé qui représente le plus grand problème qui a conduit à donner cette situation urbaine actuelle en l'absence d'une opération sérieuse et efficace du cadastre.

La mauvaise prise en charge des aspects économiques des procédures foncières dans les plans d'aménagement et d'urbanisme PDAU et POS, avait constitué un frein quant à la mobilisation de cette ressource dans la ville de Ain Defla. Le recours exagéré et exclusif aux terrains publics pour la mise en œuvre des POS, cela a été confirmée par la comparaison du rôle assuré par le pouvoir local au niveau du nouveau pôle urbain (cas des POS 23 et 24) dont la nature juridique est domaniale et celui qui a été totalement absent au niveau des POS périphérique de la commune de Ain Defla.

## Troisième Chapitre

Le rôle de la nature juridique  
dans l'organisation de l'espace  
urbain ; Cas du quartier El  
Khechab -Ain Defla-

## **Introduction**

Le phénomène d'urbanisation constaté depuis l'indépendance met en évidence l'existence d'interférences inévitables entre les actions du pouvoir et le flux des interventions individuelles des citoyens sur l'espace.

La croissance démographique, elle aussi, oblige la pensée humaine à travailler pour répondre aux exigences de cette population et ses aspirations.

En effet, la transformation de la ville est le produit de nombreux intervenants qui sont constamment en train d'en modifier la structure pour des raisons qui leur sont propres.

Tandis qu'elle peut rester stable dans les grandes lignes pendant un certain temps, alors qu'elle n'arrête pas de changer le détail.

Ainsi, la complexité du phénomène urbain nécessite une complexité d'appréhension et de programmation de l'intervention, et qui conduit à généraliser les équipes pluridisciplinaires au sein desquelles les différents composants des équipes jouent un rôle important, ainsi que les responsables des services techniques et les directions d'urbanisme et de la construction qui sont appelés à exercer collectivement la responsabilité urbaine.

Actuellement, et avec cette croissance démographique importante, les responsables se trouvent en face d'une panoplie de problèmes causés par la consommation continue du foncier, c'est le problème de la « Ville ». Des milieux qui sont conçus pour être périphériques font aujourd'hui partie de nos villes et en font des limites et des ruptures.

L'extension de la ville est un mouvement continu, mais qui n'est pas uniforme, des fois ce sont de petites interventions et d'autres fois, ce sont de grandes actions de rénovation ou de restructuration.

Dans toute stratégie d'habitat, le foncier est l'un des piliers indispensables dans sa réussite, nos villes en général et la ville de Ain Defla en particulier souffrent de double crises ; une crise de logements avec un parc de logements très insuffisant et une demande qui ne cesse d'augmenter, vu la croissance de la population, et une crise foncière, par la rareté des bonnes terres urbanisables d'un côté et de la mauvaise gestion de ce qui reste d'un autre côté.

Néanmoins, la consommation du foncier par l'habitat est indispensable pour essayer de combler le besoin de logements, mais cette consommation doit être rationnelle et étudiée en tenant compte d'une densité projetée et une occupation optimale du sol.

C'est pour ça qu'on va essayer dans ce chapitre de voir comment l'habitat a consommé les réserves foncière de la ville de Ain Defla, et avec quelle densité ?, et si ces programmes d'habitats ont profité d'études suffisantes pour consommer le moins d'espace possible ?, sans oublier l'impact des instruments d'urbanisme sur cette état de fait. En se basant sur deux volets, le 1er est une analyse spatiale, et un autre concerne la composition et la structure de l'espace, pour ressortir les raisons du gaspillage du foncier.

Le contenu théorique de nos propos mérite d'être confronté à la réalité à travers l'étude d'un cas concrets, celui du POS n°12 en l'occurrence donc on va montrer à travers un exemple concret ou se développe la spéculation et le marché immobilier informel sous toutes ses formes. Le choix du pos à étudier revient à sélectionner un cas d'étude choisi d'une manière objective permettant de vérifier notre hypothèse. Nous allons suivre de près la comparaison de la réalité du pos n° 12 qui représente un échantillon avec tout l'apport théorique en matière de réglementation d'architecture et d'urbanisme, d'identifier et de cerner les causes du non-respect de cet instruments d'urbanisme opposable aux tiers.

Nous avons également choisi ce cas d'étude dont les principales difficultés de gestion urbaine se traduisent par de graves atteintes aux règles d'urbanisme et au patrimoine foncier dont le propriétaire privé est l'acteur principal.

**1- Présentation du cas d'étude :**

Malgré la saturation du site urbain, la ville de Ain Defla dispose d'importantes disponibilités foncières relevant du statut juridique privé qui peuvent répondre aux besoins en terrains urbanisables. L'intervention programmée par le P.D.A.U concernant le P.O.S n°12 est l'aménagement d'une zone d'extension pour le court et moyen terme. Le POS objet d'étude a été initié en 2007 et approuvé en 2010. Suite aux orientations de l'ancien PDAU (1997), le projet de réalisation d'un POS a été lancé en juin 1997.

Il s'agit du POS n°12 El Khechab, situé dans la partie Sud de la ville de Ain Defla.

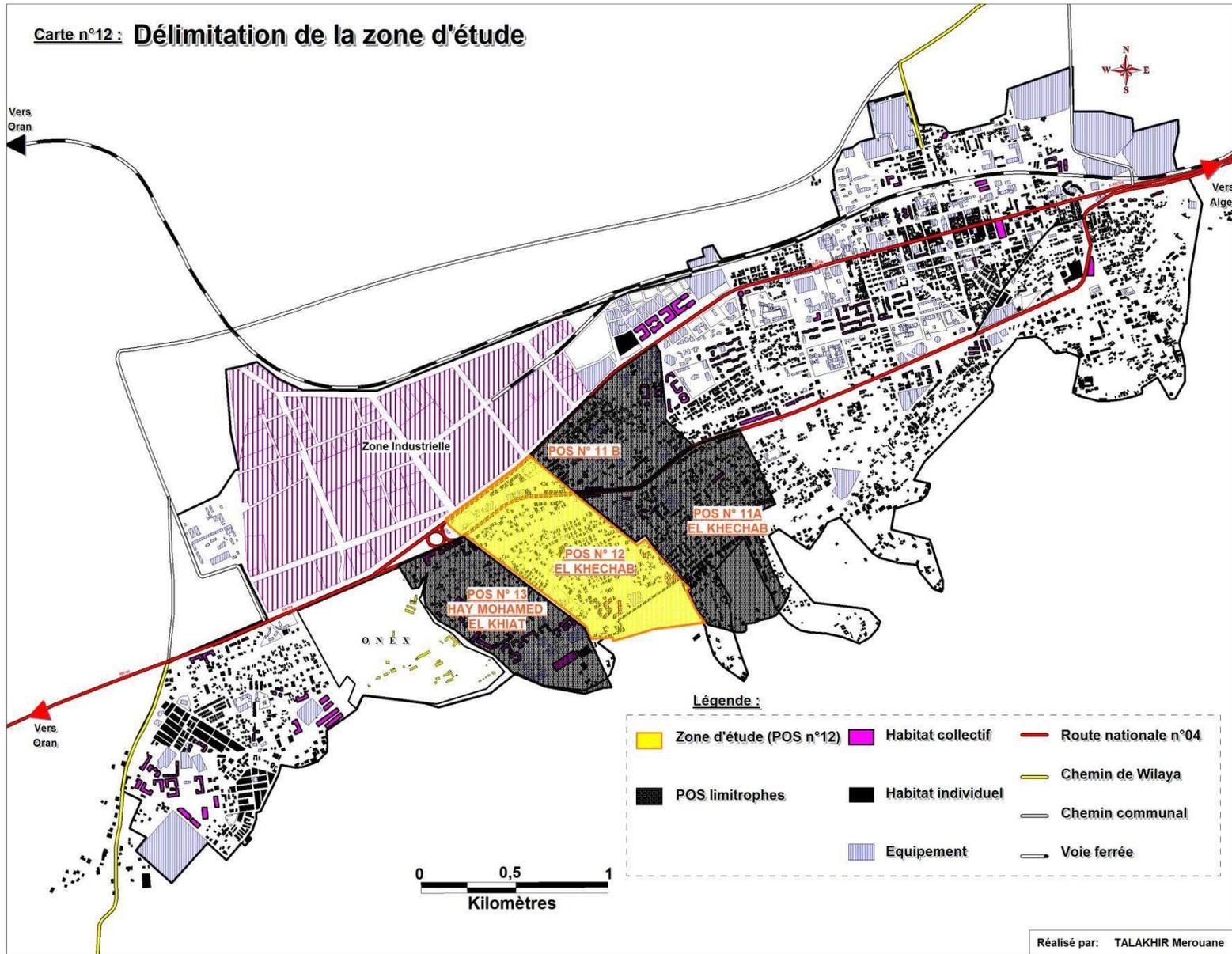
La programmation du POS s'inscrit essentiellement :

- Dans le contexte d'évolution spatiale de la ville de Ain Defla vers le sud, en quête des terrains urbanisables, pour donner à cette ville une nouvelle image.
- Dans le cadre d'un programme de logements collectifs, pour répondre à une forte demande durant cette période.
- En plus de ça il a été initié dans le but de faire face aux constructions illicites qui commencent à se proliférer et d'éviter d'arriver à des cités dortoirs en habitat individuel dépourvu des équipements de première nécessité, d'espace verts, d'aire de jeux..etc.

Cependant il fait objet aujourd'hui d'un nouveau programme d'équipement, mais également de plusieurs interventions urbaines, dans le cadre de la dite « opération d'amélioration urbaine ».

La zone d'étude allonge la partie sud de Ain Defla, elle est limitée par plusieurs quartiers :

- Au nord : par la zone industrielle et le quartier Choual (POS 11B).
- A l'est : par le quartier El Khechab (POS 11A).
- Au sud : par le piémont nord de Djbel Doui.
- A l'ouest : par le quartier Med El Khiat (POS 13).



## **2- Les caractéristiques générales de la zone d'étude du POS n°12**

Ajoutant à sa conception normative, qui répond à la procédure POS, il a bénéficié d'étude nécessaire et précise pour sa bonne élaboration.

Cependant l'exécution de cet instrument d'urbanisme sur terrain a connu des différents problèmes notamment sur l'application de la réglementation des constructions existantes d'une part, et les aménagements proposés d'autre part. Ces dernières ont non seulement conditionné son paysage urbain, mais elles ont provoqué, également, un nombre de problèmes à cette zone.

Des visites préliminaires à notre zone d'étude ont permis de s'adapter au milieu, et durant lesquelles des notes enregistrées ont servi comme base pour notre recherche. Le volume important et le rythme accéléré du lancement des constructions individuelles ont générée un souci flagrant de la quantité au détriment de la qualité des productions. Les équipements même de première nécessité, L'espace vert et les aires de jeux sont loin d'être des espaces désirés pour ces propriétaires. L'habitat individuel consommateur du foncier de par ces caractéristiques urbanistiques s'appuie sur un développement horizontal. Une consommation d'espaces à un rythme très accéléré malgré que l'assiette foncière fait cruellement défaut.

Par conséquent, un bouleversement urbain a investi le POS cas d'étude, des habitations individuelles en étalement et extension, un manque considérable des espaces urbains qui forment l'environnement. Le propriétaire foncier redessine et remodèle le POS comme instrument d'urbanisme soit de manière directe ou indirecte. Il est, en fait, un acteur incontournable dans la production de l'espace urbain car il détient le sol la clé de la mise en œuvre de tout projet de développement urbain.

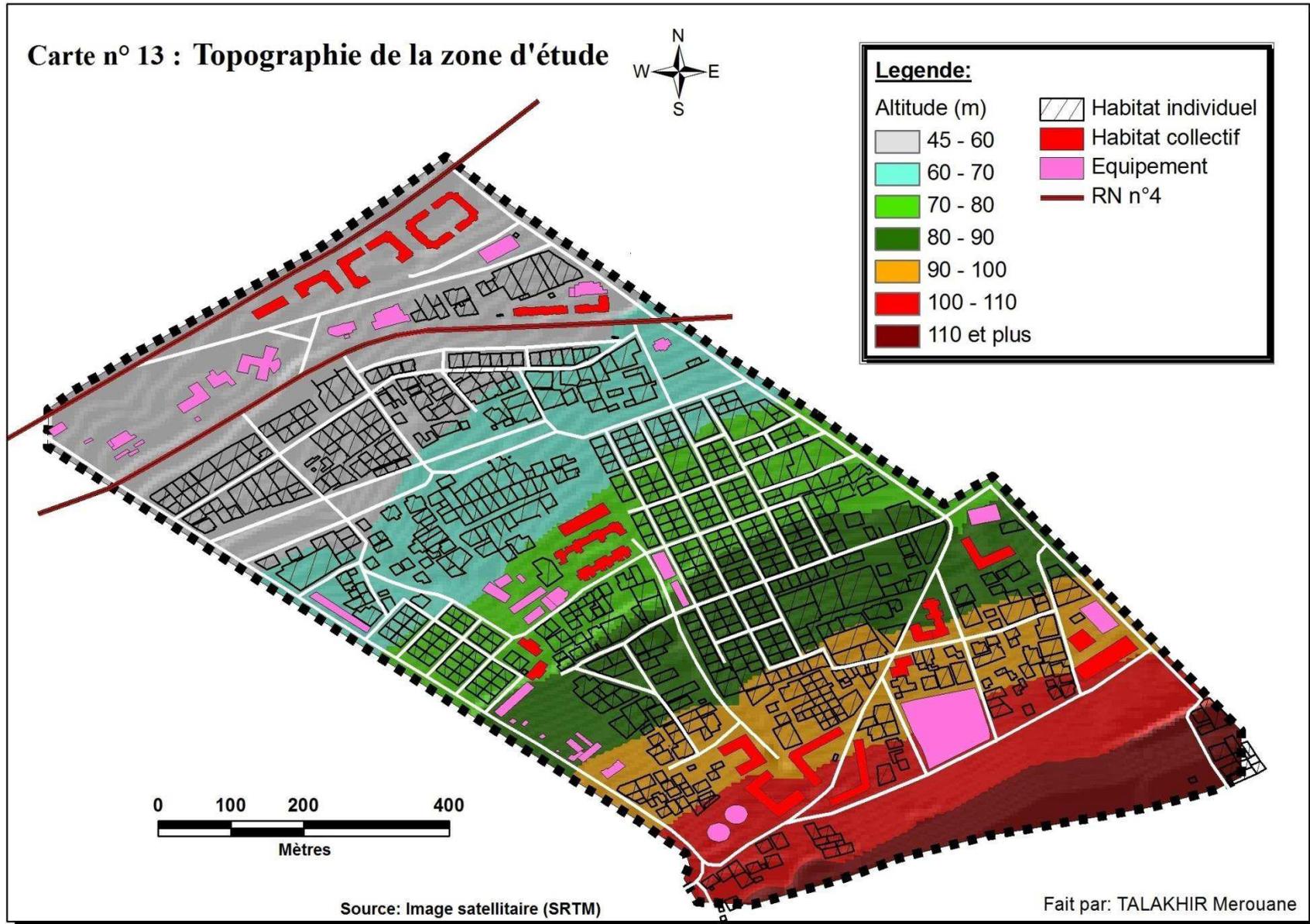
### **2-1- Site d'implantation :**

La zone étudiée est implantée essentiellement sur des terrains agricoles de moyen et fort rondement. Ainsi son site d'implantation est caractérisé par sa morphologie chahutée et sa composition géologique complexe. Cette dernière comporte également des couches à portance moyenne, à côté de l'instabilité de quelques terrains, la nature fragile de certaines zones et les pentes relativement élevées, peuvent engendrer des faibles glissements<sup>119</sup>.

La topographie du site varie d'une zone à une autre. Ainsi elle est peu accidentée dans la partie sud par exemple, avec des pentes qui peuvent atteindre 12% à 15% elle présente de légères dénivellations dans la partie sud.

---

<sup>119</sup> Etude du POS n°12 hay El Khechab, 2010.



La zone s'étale sur une surface relativement importante de 66.74 hectares, dont la surface occupée avant l'étude du POS est de 56,60 hectares, et le reste de la superficie totale (10,14 ha) destiné à aménager par le programme du POS, jusqu'à présent ; seulement 3 ha de la superficie à aménager ont été réalisés.

La zone d'étude est occupée par : 926 logements collectifs et 786 logements individuels, donnant une densité brute assez importante de 25 log/ha, par rapport à la densité brute des constructions de la ville de Ain Defla qui est de 15 log/ha.

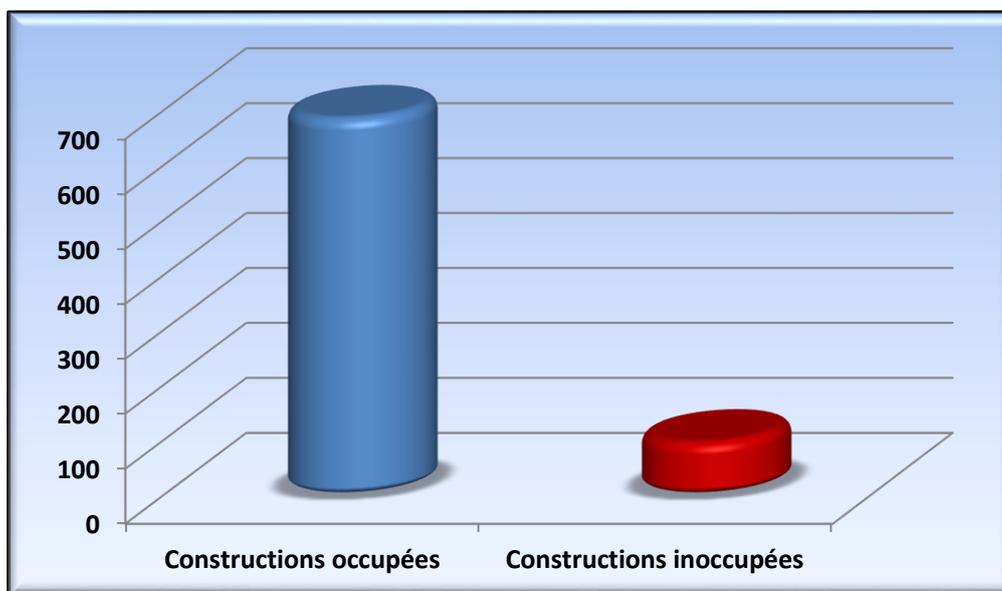
### 3- Etude analytique de la zone d'étude

L'étude analytique et l'enquête sont basées sur : le paramètre social, l'occupation du sol et la typologie du cadre bâti, le paramètre foncier et l'aspect réglementaire.

#### 3.1- Le paramètre social ; potentialités importantes et représentatives

Notre enquête sur terrain nous a permis de recenser que le POS cas d'étude compte actuellement un nombre de 786 constructions d'habitat individuel, dont 688 constructions sont habitées soit 88 % du nombre de constructions existantes et 98 constructions non habitées c'est-à-dire en cours de construction, soit 12 % du nombre total. Le nombre d'habitant dans notre cas d'étude atteindra 8070 habitants, soit un taux de 14 % de la population totale de la ville de Ain Defla

**Figure n° 04 : Constructions occupées et non occupées de la zone d'étude**



**Source :** Enquête du terrain 2017

Les constructions prise comme cas d'étude sont au nombre de 320 constructions soit un pourcentage de plus de 40 % de la totalité des constructions du cas d'étude. En se basant sur la représentativité de l'échantillon, nous pouvons dire que la population est de 1920 habitants répartis en 320 familles, ce qui représente 23,80 % de la population totale du cas d'étude.

Les tranches d'âge les plus dominantes sont comprises entre 35 et 70 ans. La majorité des interrogés représente des personnes mariées. Quant au nombre d'enfants par ménage, il est situé beaucoup plus entre 3 et 5 enfants. La durée de résidence est de plus de 10 ans pour la plupart des familles.

L'analyse des activités économiques et les branches socioprofessionnelles de l'échantillon choisi nous a permis de faire apparaître que le taux de fonctionnaire y compris les artisans est très important, il est de l'ordre de 71%, cependant le reste est composé de commerçants, retraités et chômeurs. Donc la population de la zone d'étude est de classe moyenne.

**Tableau n°10 : Catégorie professionnelle des enquêtés**

Profession	Nombre	Part (%)
Fonctionnaires	227	71
Commerçant	35	11
Retraité	32	10
Sans travail	26	08
<b>Total</b>	<b>320</b>	<b>100</b>

**Source :** Enquête du terrain 2017

D'après notre enquête sur terrain, l'échantillon choisi nous a permis de faire apparaître que les habitants de la zone d'étude sont des propriétaires à l'ordre de 100%. La surface des constructions varient entre 100m<sup>2</sup> et 450m<sup>2</sup>.

### 3.2- L'occupation du sol et typologie de l'habitat ; juxtaposition des programmes

#### 3.2.1- Typologie d'habitat à dominance individuelle

La zone est composée d'une juxtaposition de programmes différents, on a fait ressortir ces programmes et les classer en habitat collectif et habitat individuel par ces trois types : lotissement, habitat auto-construit (formel) et habitat spontané (informel). Ces programmes s'implantent sur l'espace avec des pourcentages différents.

**Tableau n°11 : Importance des différents types d'habitat existant dans la zone d'étude**

Type de logement	Nb de constructions	Nb de logement	Superficie (ha)	Part (%)	Densité log/ha
Habitat collectif	22	926	06,72	14,93	<b>137,80</b>
Lotissement	250	250	07,71	17,16	<b>32,42</b>
Habitat auto-construit et spontané	438	438	30,51	67,91	<b>14,35</b>
Total individuel	688	688	38,22	85,07	<b>18,00</b>
<b>Totale</b>	<b>710</b>	<b>1614</b>	<b>44,94</b>	<b>100</b>	<b>35,91</b>

**Source :** Enquête du terrain 2017 + des références de l'APC Ain Defla

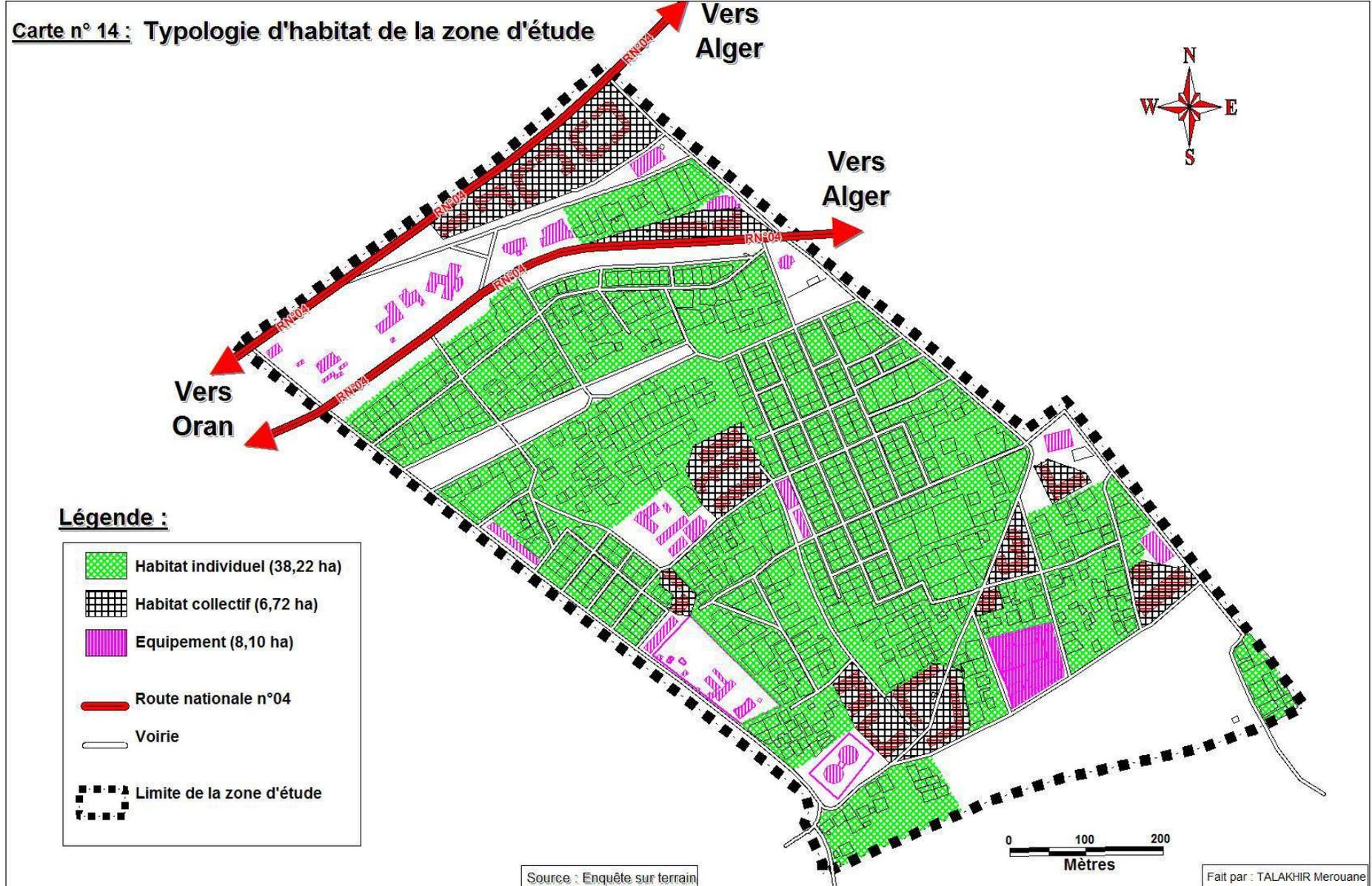
Après constatation du tableau, c'est l'individuel qui a eu la plus grande part de la zone en consommant plus de 85 % de la superficie totale du cas d'étude. L'habitat individuel auto-construit et spontané est réparti d'une densité assez faible de 14 log/ha alors que le lotissement représente une densité importante de 32 log/ha. Or l'habitat collectif représente la plus petite part avec 14,93 % de la superficie totale réparti selon une densité assez élevée de 137,80 log/ha.

**Tableau n°12 : Occupation du sol de la zone d'étude**

Occupation	Superficie (ha)	Part %
Habitat individuel	38,22	57,27
Habitat collectif	06,72	10,07
Equipements	08,10	12,13
Infrastructures	03,57	05,35
Espaces verts	04,13	06,19
Terrains nus	06,00	08,99
Total	66,74	100

**Source :** Auteur

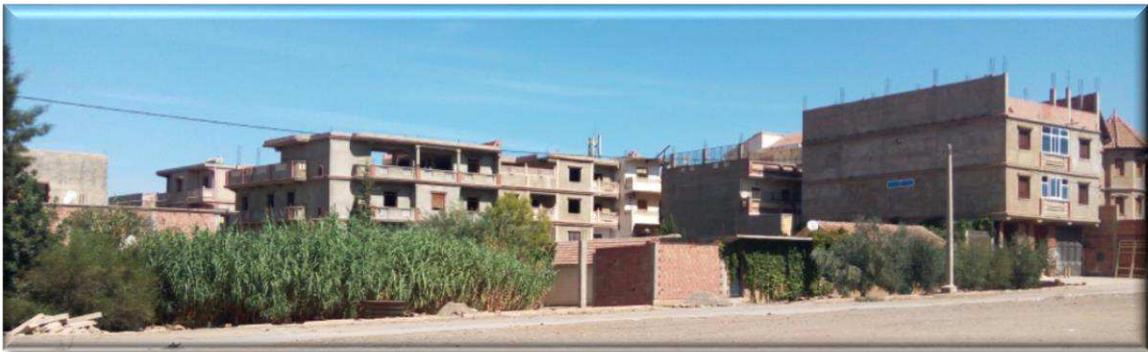
Ajoutant à l'emprise foncière considérable de l'habitat par ces différents formes représentées par plus de 57 % de l'habitat individuel et 10 % de l'habitat collectif par rapport à la surface totale de la zone d'étude, une bonne partie des terrains de plus de 8 ha est occupé essentiellement par les équipements, soit 12 % de la surface totale du cas d'étude. Les infrastructures, les espaces verts et les terrains nus sont répartis respectivement sur notre zone d'étude par des parts plus au moins importantes de 5,35 %, 06,19 % et de 08,99 %.



Le type d'habitat constaté au niveau du cas d'étude est constitué principalement d'habitations individuelles à caractère résidentielle.

Les équipements recensés au niveau de la zone étudiée représentent d'environ 13 % de la surface totale du cas d'étude, ils varient entre des équipements sanitaires, éducatifs, administratifs, cultuels et culturels, sportifs et de service. Ajoutant à cela le cas d'étude offre des activités commerciales de vente et artisanales notamment de matériaux de constructions, des ateliers d'artisans de boiserie, d'aluminium et de soudure intégrées dans les constructions. Ainsi, les propriétaires fonciers, mis à l'écart des instruments d'urbanisme en participant dans la fabrication de la ville et par leurs actions informelles et isolées ont participé à remodeler le périmètre urbain fixé par le PDAU.

Les propriétaires des terrains procèdent à la vente des parcelles de terrain donnant ainsi naissance à des (lotissements) irréguliers et illicites. Ces constructions par manque d'aménagement donnent l'image de cités d'habitat informel, anarchique et inesthétiques.



**Photo n°04 : Concentration de l'habitat individuel**



**Photo n°05 : Consommation excessive des terrains (emprise total du sol)**



**Photo n°06 : Développement horizontal des constructions**

### **3.2.2- Hauteur des constructions :**

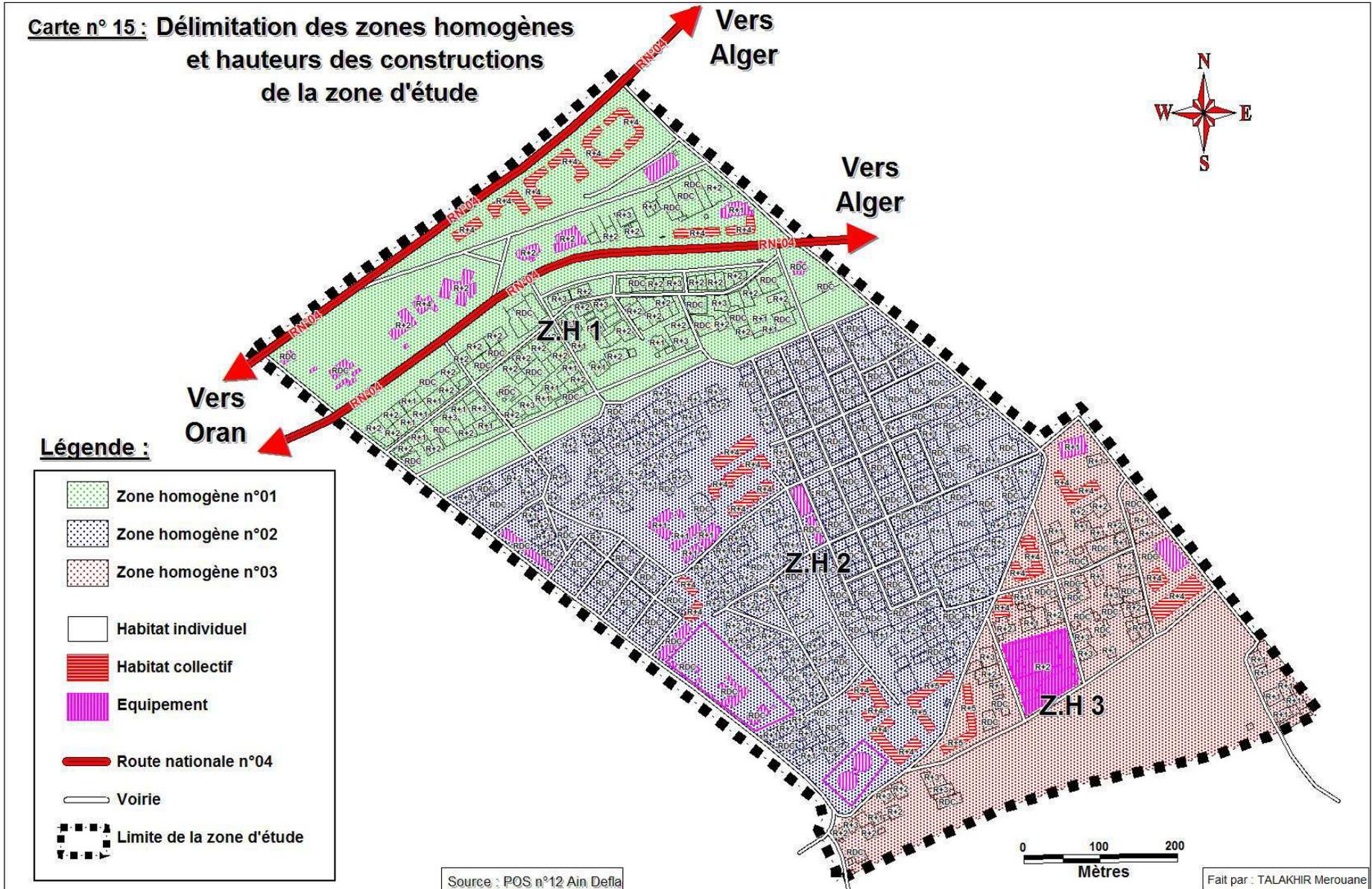
Cet état spécifique est généralement noyé dans la multitude des styles architecturaux adoptés, de variations de formes produites, de diversité dans les hauteurs (allant du simple RDC à R+3), et de taux de finition. Ce qui donne une image subjective de chantiers éternels et une mosaïque d'habitation produisant un paysage incohérent.

**Tableau n°13 : Etat des hauteurs des constructions**

<b>Typologie des constructions</b>	<b>Nombre</b>	<b>Part (%)</b>
<b>RDC</b>	55	17
<b>R+1</b>	158	49
<b>R+2</b>	73	23
<b>R+3</b>	34	11
<b>Total</b>	320	100

**Source :** Enquête du terrain 2017

Le règlement d'urbanisme de détail du POS exige que les constructions individuelles comportent au maximum trois niveaux sur le R.D.C (R+3) pour la zone homogène n°1 et deux niveaux sur le R.D.C(R+2) pour tout le reste des constructions. Cela est rarement appliqué dans les constructions ou les habitants construisent selon leur besoin sans prendre compte la réglementation (Voir Carte n°15), la typologie dite collective ne pourra excéder cinq niveaux de plus du R.D.C (R+5) et cela doit être respecté dans tous les programmes collectifs réalisés généralement par des promoteurs publics « OPGI ».



**3.2.3- La densité des constructions au sol :**

On peut mesurer la densité des constructions aux sols à l'aide des deux coefficients ; le COS « Coefficient d'Occupation du Sol » et le CES « Coefficient d'Emprise au Sol », que nous avons abordé en ce qui suit ;

**3.2.3.1- Coefficient d'emprise au sol :** selon le règlement d'urbanisme de détail du POS, l'emprise au sol est de 0,60, alors qu'on ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain, le reste constitue la surface accessoire. Malheureusement l'emprise au sol de cette zone est très loin de ce pourcentage, où la surface construite sur sol pour la majorité des constructions varie entre 80 à 100 % de la surface globale qui nous donne un CES global de 0.8 à 1, c'est à dire une emprise totale au sol.

**3.2.3.2- Coefficient d'occupation du sol :** selon le règlement d'urbanisme de détail du POS, la densité maximale admise des constructions sur les parties urbanisées exprimé en rapport entre la surface plancher hors œuvre brute et la surface plancher hors œuvre nette qui est fixée à 1,3 pour la zone homogène n°1, de 1,8 pour la zone homogène n°2 et de 3.6 pour la zone homogène n°3 délimitées par le POS.

**Tableau n°14 : Densité d'occupation du sol de la zone d'étude par logements**

Type de logement	Nb de logement	Surface totale (ha)	Surface d'emprise (ha)	Coefficient CES	Coefficient COS
Habitat collectif	926	06,72	03,35	<b>0,50</b>	<b>3,20</b>
Lotissement	250	07,71	04,62	<b>0,60/0,90</b>	<b>Inconnu</b>
Habitat auto-construit et spontané	438	30,52	27,46	<b>0,90</b>	<b>Inconnu</b>
<b>Total habitat individuel</b>	<b>1614</b>	<b>38,23</b>	<b>32,08</b>	<b>0,84</b>	<b>Inconnu</b>

**Source :** l'Auteur + service d'urbanisme de la DUAC Ain Defla

On remarque à partir de ces données que le CES de l'habitat individuel par ses différents types est plus élevé que celui de l'habitat collectif, notamment l'habitat auto-construit et spontané qui occupe les 90 % de la surface totale de la propriété, en dépassant la réglementation de cette zone (0,60). Par conséquent le tissu urbain de l'habitat individuel est plus dense que celui de l'habitat collectif, alors que le COS de ce dernier respecte la réglementation définie par le POS (3,60), le COS appliqué par l'habitat individuel est inconnu mais selon des sources officielles auprès de la DUAC Ain Defla ; ce dernier est plus élevé et ne répond pas à la réglementation en vigueur.

Le CES appliqué pour le lotissement varie entre 0,70 à 0,90, sachant que ce lotissement est réalisé dans le cadre de la résorption de l'habitat précaire en 1990 par l'OPGI, alors qu'il a été réalisé initialement dans un cadre règlementaire (CES 0,70) or actuellement il connaît des opérations de rénovation par les propriétaires qui exercent plus de 0,90 d'emprise du sol, ce qui explique cette variété du coefficient d'emprise du sol correspond au lotissement.

D'après l'enquête effectuée, les constructions choisies comme échantillon nous ont permis d'identifier les types suivants :

**Tableau n°15 : L'élaboration des plans des constructions**

<b>Elaboration des plans</b>	<b>Nombre</b>	<b>Part (%)</b>
<b>Architectes</b>	96	30
<b>Maçon</b>	28	09
<b>Propriétaire</b>	83	26
<b>Propriétaire +Maçon</b>	113	35
<b>Total</b>	320	100

**Source :** Enquête du terrain 2017

Pour la part des propriétaires qui n'ont pas consulté l'architecte (70 %), il n'y a que les 13 % de cette part qui ont consulté l'ingénieur pour le ferrailage de leurs constructions pour éviter tout risque. Nous remarquons que le citoyen rejette tout ce qui est règlementaire et prend la place de l'architecte, de l'ingénieur et de l'administration.

### **3.2.4- Organisation spatiale de la zone d'étude**

#### **3.2.4.1- La composition urbaine**

Peut-on réellement parler de composition urbaine avec tout ce que sous-entend : de richesse formelle, d'ordre apparent ou caché, d'ordonnance et de préoccupation des formes urbaines, dans le tissu des grands ensembles en général et celui de notre zone en particulier ? La question reste sans réponse !

En effet, ont nous référons au plan d'aménagement prévu par le POS de la zone d'étude, nous apercevons qu'il répond à un certain principe d'organisation aussi bien au niveau des éléments du bâti existant et proposé, ainsi qu'au niveau des espaces extérieurs, de même au niveau de l'orientation et de la topographie et des spécificités géotechnique du sol.

La composition de l'ensemble de la zone d'étude actuellement manque d'un schéma apparent, leur étude du POS mène à une lecture précise et défiant toute logique urbaine. Or,

après exécution, le désir de retrouver un certain rapport entre étude et application ; les soucis d'alignement, d'hierarchisation, d'unité ou d'orientation vers un panorama ou un monument significatif sont également abolis.

Dans ce sens l'implantation des nouvelles unités du bâti, leur relation avec les espaces urbains extérieurs ainsi qu'aux différents équipements existants ne répondent à aucun ordre, occultant toutes recherches d'une cohésion ou harmonie urbaine, tel qu'il est entretenu en étude.

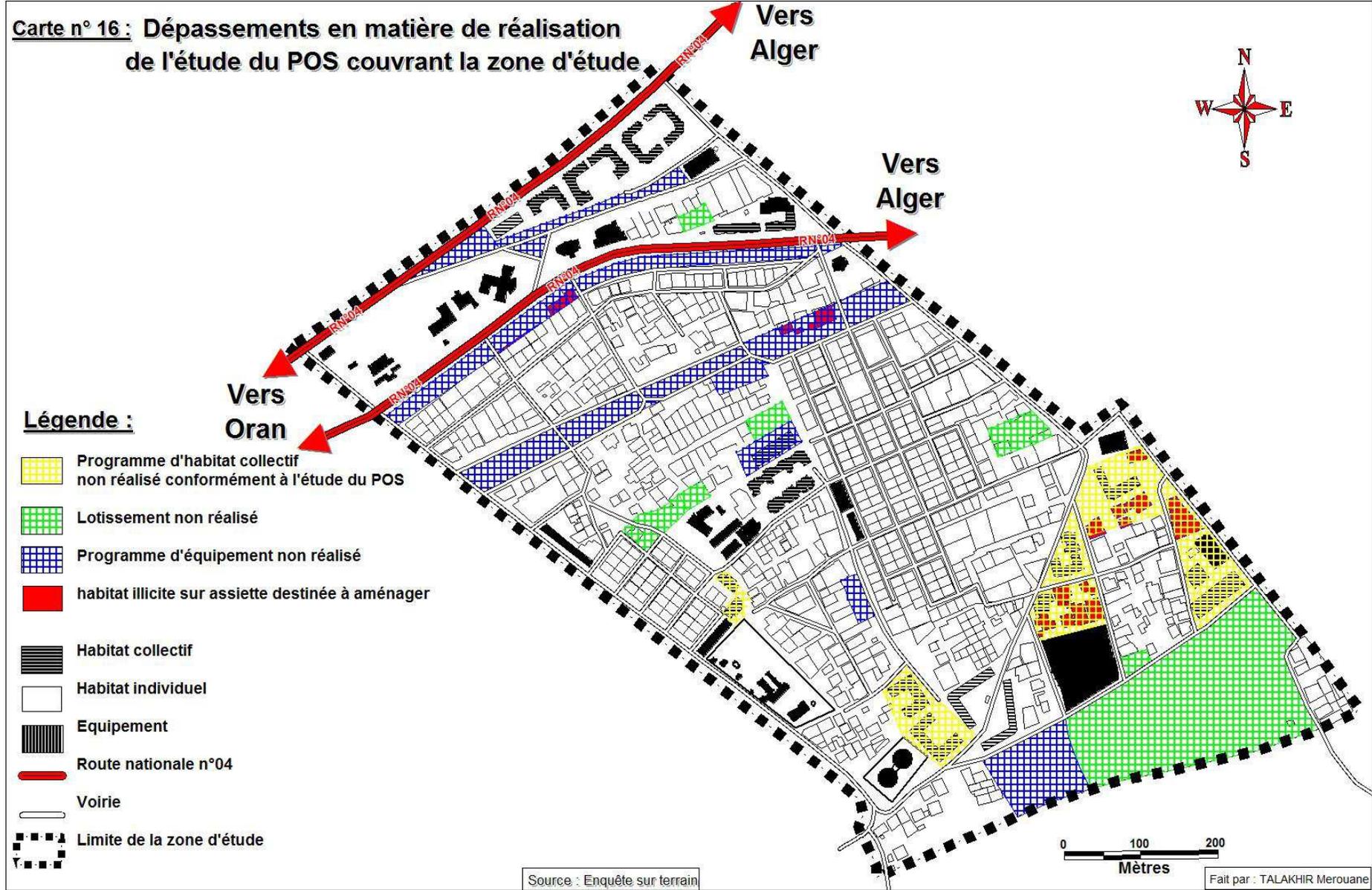
On arrive pratiquement à un désordre d'exécution, qui nous donne l'impression que cette zone d'habitat est le fruit du hasard ; chaque fois un programme d'habitat est greffé au tissu existant sans tenir compte aux plans élaborés en phase d'étude du POS.

Les constructions semblent être dispersées linéairement avec des barres d'habitation en longueur, sans schéma apparent, en se soumettant à un urbanisme du chemin irrégulier ou un urbanisme qui cherche la facilité des bonnes terres favorables à l'urbanisation.

Pour l'habitat collectif la majorité des bâtiments dans la zone étudiée est alignée en barre, suivant essentiellement les caprices d'un site peu accidenté, d'une part, et d'autre part ; la nature juridique du foncier joue le rôle le plus important pour le choix des sites à aménager par les responsables et la manière d'occuper l'espace par les propriétaires privés donnant naissance à une composition désordonnée de cette zone, sans structuration claire de l'espace.

Dans notre zone d'étude, le phénomène le plus frappant, ce n'est pas seulement l'importance du vide par rapport au plein pour l'habitat collectif, mais c'est l'étalement de l'habitat individuel sur les espaces destinés à être aménagés à court, moyen et long terme (carte n°16).

En effet, sur un espace à aménager, l'étude du POS a proposé pour 1.37 ha 198 logements collectifs répartis en six bâtiments, Or il a été réalisé seulement 90 logements répartis en deux bâtiments. Le pourcentage du vide est d'environ 60 % de la superficie totale. Cependant ce vide est soumis à une consommation abusive d'un étalement rapide de l'habitat individuel illicite.



Dans cet ordre d'esprit on ne retrouve, ni la densité, la richesse et la convivialité des plans traditionnels, ni l'ordre géométrique des plans en damier des villes antiques ou des villes classiques, ni les plans radioconcentriques, ou linéaires.

Avec ce non-respect du programme de l'étude du POS, on s'aperçoit dans une lecture approfondie que même les fondements de la doctrine fonctionnaliste ont été oubliés (l'économie de l'espace, la séparation des voies de circulation, le traitement des espaces extérieurs, l'importance de la verdure, la relation entre l'intérieur et l'extérieur ...etc.).

Cela exprime d'une part, le non-respect des instruments d'urbanisme par l'Etat lui-même (Services d'urbanisme, Collectivités locales, Responsables ...etc.). Et d'autre part ; le propriétaire privé joue un rôle plus important dans la consommation du foncier, et aussi on peut remarquer que dans l'habitat auto-construit aucun souci de composition urbanistique n'a été pris en compte, et que le seul souci du propriétaire est de vendre le plus grand nombre de lots, c'est-à-dire le parcellaire a été fait de telle sorte de sortir avec la plus grande surface cessionnable possible par rapport à la surface totale attribuée aux lotissements.

Dans ce sens le grand ensemble en Algérie est réduit à sa simple expression formelle tellement appauvrie et simplifiée, sous la contrainte de la rapidité et du moindre coût.

#### **3.2.4.2- Structure de l'espace**

Un espace urbain peut être structuré par différents éléments urbains ou naturels. Les fleuves, la topographie des sites ou les grands axes et voies de circulation par exemple.

Dans ce sens les boulevards, les avenues, les chemins de fer ou les allées, conditionnent, non seulement l'organisation de plusieurs villes dans le monde, mais font également leur richesse et spécificité. Les Champs-Élysées de Paris, Fairmount Park avenue à Philadelphie aux Etats-Unis, ou la rue Didouche Mourad à Alger font exemples.

Nombreuses, également sont les villes qui sont connues de par leur organisation exceptionnelle et harmonieuse avec leur site d'implantation, la vieille ville de Constantine par exemple, ou celle de Venise en Italie.

Les différentes places, placettes, jardins, squares et carrefours, ont aussi une place très importante dans la structure de l'espace. C'est également des lieux d'urbanité et de rassemblement par excellence. L'ordre moral et social, ainsi que les différents équipements et monuments, participent aussi dans l'organisation de l'espace, c'est le cas des mosquées et cathédrales, pour les villes traditionnelles.

D'après notre enquête sur terrain, l'extension des constructions illicites s'est faite au détriment des espaces verts proposés par le plan d'occupation des sols. Les assiettes réservées aux espaces verts estimées par 4,13 ha ont été squattées par les propriétaires terriens et aménagés à des fins personnelles d'une superficie de 0,40 ha soit un taux de 9,68 % de la surface totale des espaces verts. En plus de l'absence totale des espaces de jeux pour enfants et des aires de stationnement.



**Photo n°07 : La construction sur terrains destinés aux espaces verts**

Notre enquête concernant l'utilité des espaces verts auprès des propriétaires a permis d'avoir les résultats suivants :

**Tableau n°16 : Avis des citoyens concernant l'aménagement des espaces verts**

<b>Les espaces verts</b>	<b>Nombre de cas</b>	<b>Pourcentage (%)</b>
<b>Les terrains non disponibles</b>	107	33
<b>Ne sont pas utiles</b>	26	08
<b>Manque d'entretien</b>	73	23
<b>C'est la tache de l'APC</b>	114	36
<b>Total</b>	320	100

**Source :** Enquête du terrain 2017

En analysant la structure urbaine de notre zone d'étude, on s'aperçoit que l'ensemble de ces aspects ont été occultés. Aucun axe ou élément structurant proposé par l'étude du POS n'a été pensé ou réfléchi, et chaque élément structurant quel qu'il soit est le fruit d'implantation hasardeuse des bâtiments.



**Photo n°08 : Les terrains réservés pour espaces vert et aires de jeux non aménagés**

### **3.2.4.3- Influence de la nature juridique privée du foncier sur le type d'habitat**

Le souci des responsables et des collectivités locales été toujours trouver les bonnes assiettes foncières afin de les transformer en programmes d'aménagement proposé (habitat collectif, équipement.. etc). Or, son attirance s'est souvent confronté par l'inconvénient de la nature juridique notamment le privé, le propriétaire de cette dernière s'impose à chaque fois qu'un programme d'aménagement est affecté sur sa propriété, quelques soit sa nature d'utilité publique d'habitat ou autres. Le propriétaire dans la majorité des cas refuse carrément de céder sa propriété contre un montant fixé par les services concernés.

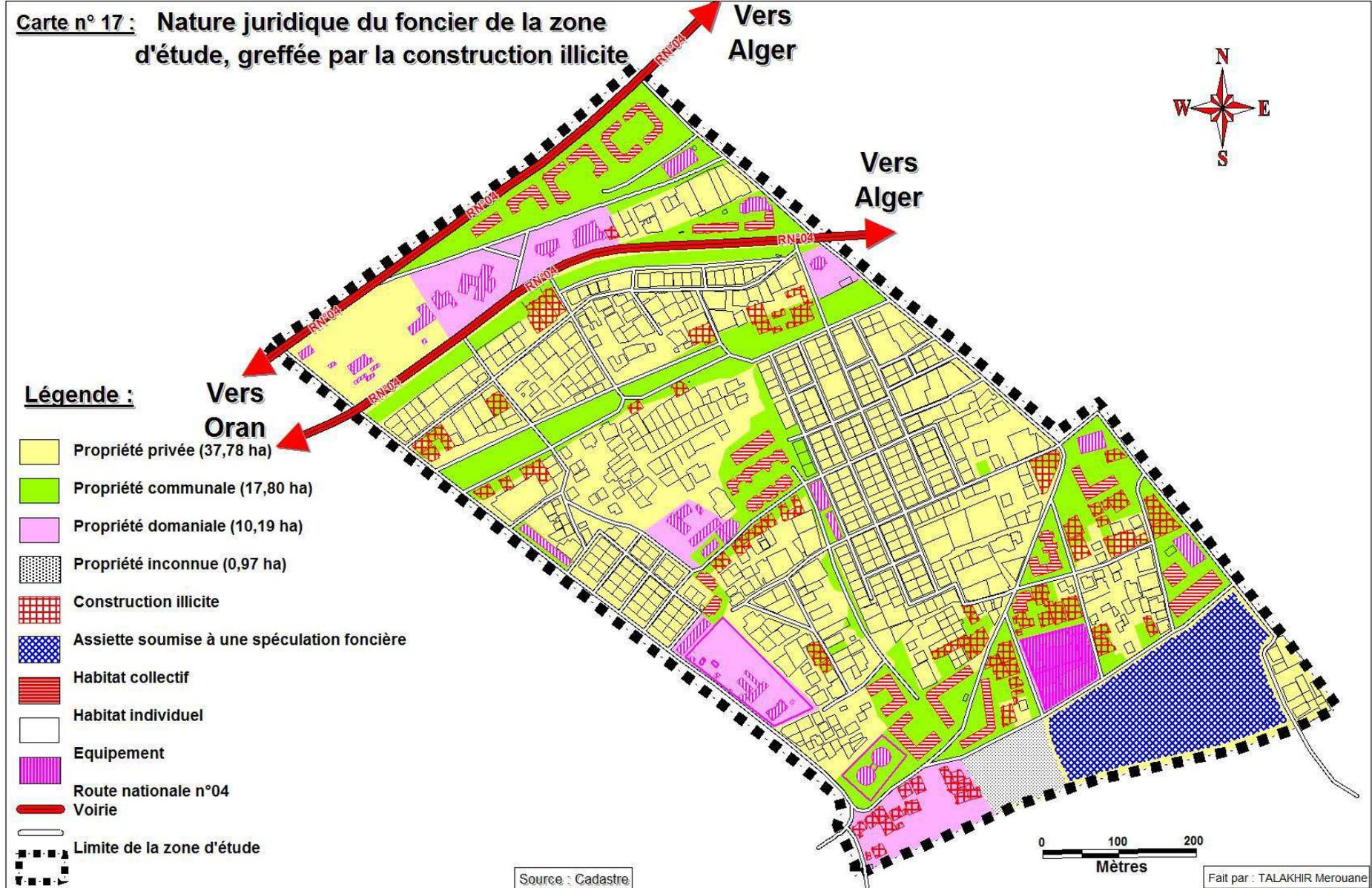
### 3.3- Le paramètre foncier

Les propriétaires fonciers, bien que mis à l'écart agissent sur l'espace et fabriquent la ville de manière formelle ou informelle. Notre analyse a révélé trois types de stratégies adoptés par les propriétaires fonciers vis-à-vis les instruments d'urbanisme avant, pendant, et après son approbation :

- **La stratégie du lobbying** : où les grands propriétaires font pression sur l'Etat pour intégrer leurs terrains dans le périmètre urbain. Ils participent dans la définition du tracé du PDAU.
- **La stratégie « du fait accompli »** : où les propriétaires agissent sur l'espace avant l'approbation officielle de l'instrument, ils créent des constructions de manière illicite et mettent l'Etat devant le fait accompli, sachant que leurs constructions seront tôt ou tard régularisées et intégrées dans le périmètres urbain.
- **La stratégie réglementaire** : où le propriétaire attend l'approbation du PDAU et réalise une plus-value sur sa propriété par un projet de coopérative. Il initie le projet et demande l'approbation de l'administration qui lui délivre un permis de lotir.

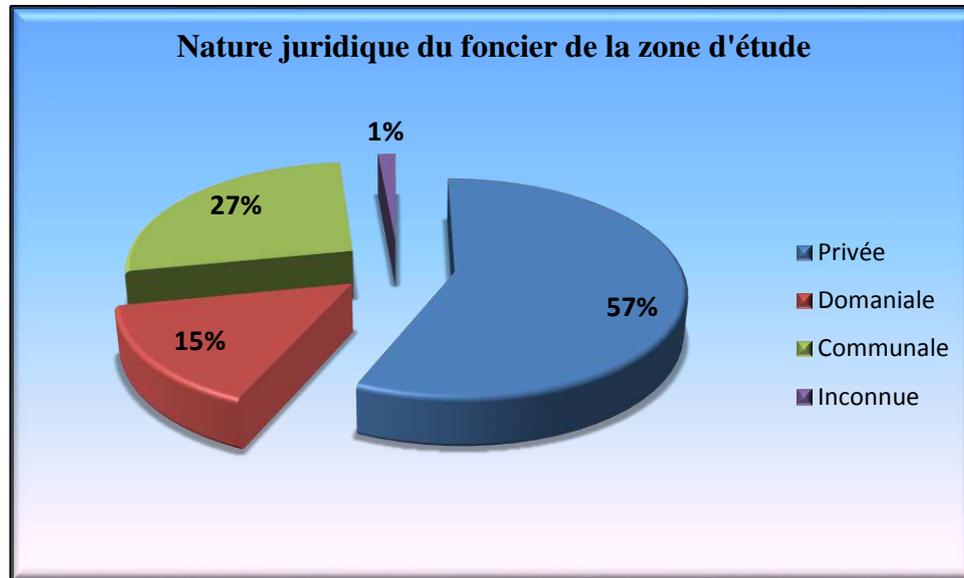
Un cas très représentatif qui se développe dans notre zone d'étude et qui reflète pratiquement ces trois stratégies dans un même processus. Il s'agit de la partie extrême sud-est de notre cas d'étude où les propriétaires (héritiers) ont commencé de construire sans permis juste après le lancement de l'étude du POS n°12 sur une partie très restreinte de 0,43 ha de ses biens qui représentent en totalité une superficie de 5 ha., en obligeant les responsables et les collectivités locales de les intégrer dans le périmètre du POS, et donc du périmètre urbain, ce qui a augmenté la superficie du POS de 58 ha désignée par l'ancien PDAU à 66,74 ha. Après l'approbation du POS, l'étude de ce dernier a proposé la réalisation d'un lotissement sur cette propriété privée, alors que les propriétaires ont refusé l'opération et laissé ses terrains nus, dans le but de gagner du temps en faisant une plus-value sur ses propriétés.

En se basant sur la disposition des propriétés foncières de notre cas d'étude, selon leurs natures juridiques, la carte suivante montre d'une part, ces différentes stratégies traduisant un phénomène de spéculation foncière adopté par le propriétaire privé, et d'autre part, elle montre la prolifération des constructions illicites sur les terrains nus notamment de nature juridique communale et domaniale.



Les informations recueillies de l'enquête effectuée révèlent que la zone d'étude a un statut juridique qui comprend tous types de propriété ; domaniale, communale, privée et inconnue.

**Figure n°05 : Nature juridique du foncier de la zone d'étude**



**Source :** Direction du cadastre Ain Defla

Les propriétaires privés restitués dans leurs droits de propriété bouleversent le mode de développement de l'espace urbain, sans respectés l'instrument d'urbanisme POS soit par des actions formelles ou informelles. Ils initient sur leurs propriétés des projets, tissant des sociabilités entre les citoyens demandeurs et fabriquant dans l'illégalité des morceaux de ville. Cet état de fait a induit une spéculation foncière qui a suscité une revalorisation et une hausse spéculative du prix des sols.

D'après notre enquête faite sur 320 propriétaires et les différents interviews auprès des directions concernés par la question foncière, en évoquant les causes et les conditions qui ont poussé le propriétaire foncier à vendre leurs terrains illicitement au marché parallèle sans respect des instruments d'urbanisme, et en conséquence des quartiers entiers se sont créés en parallèle aux variantes réglementaires :

- Les prix administrés qui ne reflète guère la valeur vénale des terrains. Pour notre cas d'étude, il est entre 10 000 DA et 20 000 DA pour le mètre carré, sachant qu'il est fixé selon une fourchette déterminée par la Direction des domaines chaque six mois après l'évaluation du terrain en tenant compte à leur état, leur situation, son prix administré fixé par la direction et le prix réel du marché durant la période de vente.

- La majorité des propriétaires fonciers dans la ville de Ain Defla ne possèdent pas d'actes de propriété et de pièces officielles en cas d'expropriation des terrains privés pour utilité publique.
- La lenteur de régularisation des terrains versés aux réserves foncières.
- Dans certain cas, des terrains affectés à un programme d'aménagement restent sans application pour des décennies tout en interdisant le propriétaire privé de son exploitation à cause de l'intérêt public.
- Dans le cas où le propriétaire privé accepte de céder son terrain pour l'intérêt public, les autorités le soumit à des procédures administratives complexes dans le cas de la disponibilité financière. Dans le cas contraire, le propriétaire doit attendre une longue durée sous prétexte du manque d'une enveloppe financière au niveau des communes.

### 3.3.1- Des constructions sans autorisations urbaines

#### 3.3.1.1- Le permis de construire

Le foncier (l'acte de propriété) est la principale condition permettant au constructeur la possibilité d'avoir un permis de construire. Les 60 % des constructions de l'échantillon choisis sont dans une situation irrégulière vue la non possession d'acte de propriété. Ces constructeurs possèdent des actes sous seing privé ou par des actes dans l'indivision ou ils n'ont pas d'acte de propriété. Cela s'explique et trouve sa réponse à travers notre enquête sur terrain.

**Tableau n°17 : L'acquisition du permis de construire**

Construction	Nombre	Part (%)
Sans permis de construire	192	60
Avec permis de construire avant l'approbation du POS	55	17,19
Avec permis de construire après l'approbation du POS	73	22,81
Total	320	100

**Source :** Enquête du terrain 2017

La quasi-totalité des propriétaires enquêtés ne possèdent pas de permis de construire. Pour eux c'est une simple formalité. Ainsi des permis de construire ont été délivrés à des propriétaires lors de l'élaboration du POS. Ce qui est en contradiction avec la réglementation des instruments d'urbanisme. Même les constructions qui ont eu leurs permis de construire après l'approbation ne sont pas conformes aux orientations et à l'aménagement du POS qui est opposable aux tiers.

L'exigence de son obtention préalable à toute opération de construction ou d'aménagement garantit le respect des dispositions des documents de planification et de gestion urbaine notamment le POS comme instrument d'urbanisme. En parallèle la situation du foncier sur notre cas d'étude est plus dramatique, dont on a conçu des constructeurs qui ne possèdent même pas d'un acte de propriété, occupent une bonne partie des terrains et par conséquence exercent une consommation excessive du foncier de façon illicite.



**Photo n°09 : Constructions illicites sur un terrain domanial**

Cette situation est non seulement le résultat du non application et du non-respect des instruments d'urbanisme par les propriétaires fonciers, mais également l'absence de contrôle et de suivi.

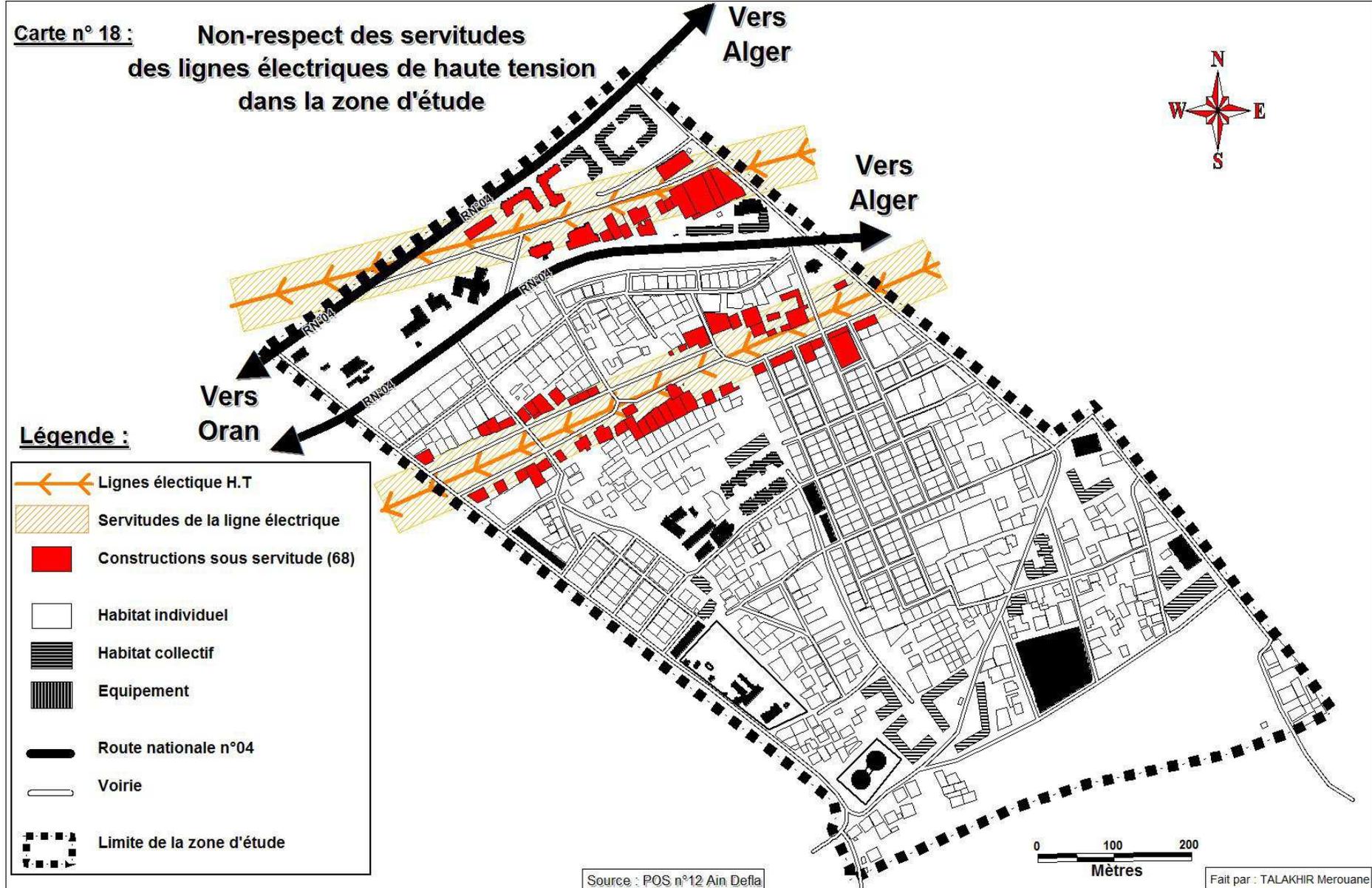
Dans le cadre de l'application de la loi 08-15 portant la régularisation des constructions, on a recensé parmi les 320 propriétaires enquêtés un nombre de 56 propriétaires qui ont régularisé leurs constructions alors qu'un total de 174 dossiers de régularisation ont été déposés au sein de la commune de Ain Defla qui vont être par la suite traités au niveau de la Daira de Ain Defla. Ces derniers représentent une part de 54 % du nombre total des enquêtés, cela démontre d'une part, l'urbanisation proliférée dans la ville de Ain Defla dans un cadre informel, et d'autre part, une volonté de régulariser ces constructions illicites par leurs propriétaires.

### **3.3.2- Des infractions aux règles d'architecture et d'urbanisme**

Le droit de construire est attaché à la propriété du sol, il s'exerce dans le respect strict des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'occupation et l'utilisation du sol. Ce droit est obligatoirement soumis au permis de lotir, de construire ou de démolir. Les différentes infractions aux règles d'urbanisme sont sanctionnées dans le cas de non-respect des servitudes ou absence de permis de construire.

L'administration chargée de la mise en œuvre des instruments d'urbanisme est absente dans l'application des sanctions vis-à-vis de ces propriétaires fonciers qui trouvent toute la liberté sur terrain. Les infractions à la législation et à la réglementation en matière d'architecture et d'urbanisme sont constatées à travers l'expansion du phénomène des constructions illicites et le non-respect des principes réglementaires de la construction et de l'urbanisme notamment le POS par les propriétaires fonciers.

Pour le cas d'étude et d'après l'enquête effectuée aux seins des bureaux des agents de contrôle ; nous avons pu recenser la démolition de trois constructions dont l'infraction est la construction sur un terrain de l'Etat destiné à aménager à court terme. Par contre et lors de notre enquête, des constructions (68 constructions) sont édifiées sous la haute tension, et non pas été démolies.



D'après notre enquête, peu de constructions qui ont pu avoir le permis de construire est d'une manière irrégulière. Puisque ces constructions ne sont pas conformes avec les orientations et l'aménagement du POS. Même la réalisation de ces constructions n'est pas conforme aux permis de construire. De même ces constructions sont en état d'infraction parce qu'elles sont réalisées sans tenir compte des prescriptions du permis de construire donc leurs sanctions étant la (démolition partielle ou totale de la construction).

Du moment que 60 % de ces constructions n'ont pas d'acte de propriété et n'ont pas de permis de construire et elles n'ont pas été sanctionnées, comment sanctionner les constructeurs bénéficiaires du permis de construire d'une manière illégale pour ne pas avoir tenir compte des prescriptions de cet acte.

Les sanctions pénales ne sont pas significatives pour le citoyen et nécessitent une sensibilisation et alourdissement des peines pour lutter contre toute infraction.

Les résultats de l'enquête réalisée confirment l'existence d'une relation d'influence très significative entre le propriétaire privé et le non application des instruments d'urbanisme à Ain Defla.

### **3.3.3- La mission de contrôle de la production du cadre bâti**

Le contrôle de la production du cadre bâti est assumé par une commission conformément à l'arrêté du wali n°1291/98 concernant l'institution des commissions chargés du contrôle de la construction et de l'urbanisme au niveau des Daïra de la wilaya.

- Cette commissions est formée de :
  - ✓ Un inspecteur d'urbanisme.
  - ✓ Un représentant de la direction technique.
  - ✓ Un représentant de la direction commune.
  - ✓ Un représentant de la direction d'agriculture.
  - ✓ Un représentant des domaines.
  - ✓ Un représentant des services de la santé

Il est a noté que le nombre des inspecteurs, agents habilités et de brigades mixtes poursuivent le contrôle sur terrain suivant un planning et ils sont assermenté à la justice.

Sur terrain et au sujet de l'exercice de la mission de contrôle par la commission, nous avons pu avoir les résultats suivant :

**Tableau n°18 : L'état du contrôle du cadre bâti**

	Nombre de cas	Part (%)
<b>J'ai eu la visite des agents de contrôle</b>	32	10
<b>Je n'ai pas eu la visite des agents de contrôle</b>	288	90
<b>Total</b>	320	100

**Source :** Enquête du terrain 2017

Le propriétaire poursuit sa réalisation d'une manière illégale et achève sa construction et met l'administration devant le fait accompli. De là on peut déduire que parmi les causes entraînant le non-respect de la réglementation par le citoyen, le manque de contrôle, les sanctions dérisoires et l'inertie du citoyen.

Les organismes chargés de l'application et du suivi des instruments d'urbanisme tels que la commune, la DUAC, les agents de contrôle et l'agence foncière n'ont pas le courage de lutter contre les actions de spéculation en matière de foncier qui se déroulent devant les yeux.

L'absence d'un contrôle strict a laissé le développement urbain au niveau de la ville de Ain Defla se transformer en habitat illicite par les propriétaires privés. En plus de la présence des groupes de pression ayant pouvoir d'intervention qui entravent le bon fonctionnement des orientations des instruments d'urbanisme. A cela s'ajoute l'absence d'un contrôle judiciaire lors au démarrage des travaux, pour prononcer la démolition à ce stade.

Pour apporter un plus d'éclaircissements à notre problème de recherche, l'interview auprès des responsables a permis d'éclaircir plus le sujet de notre recherche et de recueillir les résultats suivants :

#### **Les responsables de la commune**

Elle représente le maillon le plus important dans la chaîne du contrôle et crée la liaison entre les agents de contrôle et la justice. La commune est le premier responsable et gestionnaire de l'espace foncier ainsi que l'intervenant principal et le chargé du contrôle de l'application des instruments d'aménagement et d'urbanisme. Le président de L'APC a le droit de procéder à la démolition sans passer par la justice.

- Le problème qui s'est posé lors de la démolition des constructions a été d'une manière anarchique, et non pas la démolition de toutes les constructions illicites notamment le cas d'étude, à pied d'égalité en se basant sur un programme et des échéanciers de démolition d'urgence en se référant à des paramètres. En plus de ça cette période de démolition a coïncidé avec l'application de la loi 08/15 portant régularisation des constructions. Ce qui a provoqué la réaction des citoyens.

- Le Manque de moyens humains et matériel à mettre en œuvre pour mener à bien cette mission.
- Le permis de construire a été délivré pour certains citoyens sans être conforme avec le plan d'occupation des sols POS cela est probablement dû à l'intervention des groupes de pression.

### **Les responsables de la Direction de l'urbanisme d'architecture et de la construction - DUAC-**

La DUAC instituée par les dispositions de l'article 1er de l'arrêté interministériel du 22 avril 1998 susvisé, est chargée de:

- Mettre en œuvre, au niveau local, la politique d'urbanisme et construction.
- De veiller en relation avec les services des collectivités locales, à la mise en œuvre des instruments d'urbanisme.
- De veiller dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur, à la mise en œuvre des mesures de police d'urbanisme, au respect de la qualité architecturale de la construction et à la protection des sites historiques, culturels et naturels marqués.
- De suivre l'évolution des moyens d'études et de réalisation au niveau local.
- D'assurer la collecte de l'exploitation de l'ensemble des données relatives aux études, à la réalisation et à l'économie de construction.
- D'assurer le contrôle de la conformité des actions d'urbanisme.
- Le choix du bureau d'étude qualifié pour l'élaboration de l'étude et le financement de toutes les charges.

D'après l'enquête effectuée auprès des inspecteurs d'urbanisme (les agents de contrôle), les problèmes ou les causes qui entravent leurs missions de contrôle revient aux :

- ✓ Manque de moyens humains et matériels.
- ✓ L'intervention des groupes de pression auprès des inspecteurs d'urbanisme ce qui entrave le bon déroulement de la mission de contrôle et de sanction.
- ✓ Manque en matière de collaboration entre les différents services et administrations concernées.
- ✓ Le maitrise des infractions souvent prend des longues durées pour son application ce qui entrave le bon déroulement des procédures de sanction.
- ✓ Prédominance du facteur social sur le facteur réglementaire.

### **Le maitre de l'œuvre**

Le BET a subit des pressions lors de l'élaboration du POS cas d'étude de la part du maitre de l'ouvrage et des autorités locales en ce qui concerne :

- La modification de la limite du POS cas d'étude vis-à-vis du PDAU ce qui n'est pas réglementaire, pour intégrer une nouvelle coopérative qui s'ajoute en plus des coopératives déjà existantes ce qui va accentuer en plus la notion d'habitat individuel consommateur d'espace.
- Le changement de l'aménagement en procédant aux réaffectations des terrains, d'un caractère à intérêt public à un caractère à intérêt personnel.
- L'absence de structures communale permanentes permettant la rencontre et la participation des élus, des techniciens et des propriétaires fonciers.

### **L'Agence foncière**

- En l'absence d'un marché foncier, les pouvoirs locaux se sont trouvés devant une situation de stagnation du dispositif permettant de mobiliser le foncier privé caractérisant les POS notamment le POS cas d'étude. L'état d'indivision frappant les terrains en voie de complication de jour en jour par la succession des héritiers constitue un vrai frein à la mobilisation du foncier car elle ne permet pas d'identifier les propriétaires fonciers.
- En plus des prix élevés qu'exigent les particuliers, une grande partie de cette offre foncière se trouve entravée de l'effet induit par l'indivision, rendant difficile la mise en œuvre des aménagements proposés.

La solution étant le rétablissement du droit à la propriété foncière ainsi que la libération des transactions foncières sous réserves d'une utilisation conforme du foncier à sa vocation ainsi dans le respect des directives des documents d'urbanisme (PDAU et POS).

- L'absence d'une procédure foncière relative au POS, interrompt l'aménagement à l'exception des initiations facultatives des propriétaires fonciers.
- L'agence foncière subit à son tours des pressions des autorités locales ayant pouvoir d'intervention, elle est amenée à ne pas respecter les instruments d'urbanisme, en changeant les vocations arrêtées par ces instruments.

## Conclusion

Après le dépouillement du questionnaire, les résultats de l'enquête réalisée confirme l'existence d'une relation d'influence très significative entre la nature juridique notamment la propriété privée, les mauvaises conceptions morphologiques des habitations, soumises ou mal soumises aux lois et règles urbanistiques, la concertation des projets sur terrain et par conséquent la non application des instruments d'urbanisme, ce qui valide notre hypothèse de recherche. Cela va nous permettre ainsi de conclure que les instruments d'aménagement et d'urbanisme notamment les POS n'arrivent pas à être mis en œuvre à cause de la mauvaise prise en charge du foncier privé et de sa gestion en tant que matière première.

A travers la lecture de la genèse de l'élaboration du plan d'occupation des sols ; POS cas d'étude, il s'est avéré que l'aspect foncier a été abordé d'une manière sommaire se limitant à la simple distinction de la propriété privée de celle de l'état (privé, communale et domaniale) sans aucun développement d'une procédure foncière rendant explicite les droits et obligations des propriétaires. En effet, les relations sont souvent tendues entre les propriétaires fonciers et l'administration. Les propriétaires fonciers ne sont pas impliqués au moment de l'élaboration de leurs instruments d'aménagements. Les possibilités d'exprimer leurs oppositions ne peuvent se faire que lors de la mise à l'enquête publique de ces plans.

La situation d'ignorance et de mise à l'écart du propriétaire foncier durant le processus d'élaboration a donné naissance à des fragments urbains illicites composés d'habitat individuel consommateurs d'espace. Ainsi, et ce qui manque lors de l'élaboration des instruments d'aménagement et d'urbanisme est la démarche foncière qui doit être menée en parallèle avec la démarche d'aménagement. Les bureaux d'études comme maitres de l'œuvre notamment les concepteurs des instruments d'aménagement et d'urbanisme ne doivent pas se limiter à proposer des plans d'aménagements mais d'intégrer les propriétaires dans le processus de réflexion. Les concepteurs doivent réfléchir à des solutions permettant de faire coïncider le désir des propriétaires fonciers et celui des collectivités locales de maîtriser le développement des villes et de respecter le sol urbain comme étant une source non renouvelable. Le foncier bien précieux et objet d'attentions particulières souffre d'une absence de régulation qui a favorisé et accentué une compétition non réglementée.

L'élaboration des textes législatifs et réglementaires n'ont pas été suffisant pour freiner le problème et le phénomène de spéculation qui s'aggrave de plus en plus et freiner l'utilisation anarchique du foncier. Les propriétaires préfèrent réaliser des mutations foncières en forme de sous seing privés, afin de s'échapper à la fiscalité. Cela encourage le développement d'un marché foncier informel dont les conséquences sont traduites par l'urbanisation illicite, en

offrant aux constructeurs illicites la possibilité d'avoir une pièce de sous seing privée justifiant la propriété, assurée par les écrivains publics, ces pratiques illégales sont à l'origine de la formation des quartiers entiers.

En plus du foncier, plusieurs lectures et insuffisances se sont rencontrées dans la pratique, et suite à nos enquêtes sur terrains entre autre :

La non promulgation des textes d'application relatifs à l'organe habilité et ses prérogatives quant à la mise en œuvre et la gestion des PDAU et POS.

Des difficultés de coordination entre les différents services chargés de la gestion et la mobilisation du foncier.

L'absence totale des services techniques responsables du suivi et du contrôle ainsi que de la mise en œuvre et du respect de la conformité du POS. L'action des services d'urbanisme concernés doit porter sur le renforcement du suivi et du contrôle des opérations ainsi que l'application des sanctions contre la multitude de dépassements causés par les propriétaires fonciers et observés sur terrain.

Le dispositif répressif actuel des infractions urbanistiques a prouvé sur terrain son inefficacité vu que : - les amendes payées par les contrevenants fixés par l'article 50 du décret 94/07 du 28 mai 1994 suite au procès-verbal d'infraction ne représentent que des sommes très dérisoires, et paradoxalement sans aucune poursuite judiciaire.

Les organismes chargés de l'approbation et du suivi des instruments d'urbanisme n'ont pas pu lutter contre les actions de spéculation en matière du foncier et ne sont pas en mesure d'arrêter la vente des terrains non conforme aux orientations du POS.

On peut dire que l'écart entre le volet théorique et le volet pratique est assez grand. La pierre angulaire des nouveaux instruments d'urbanisme doit reposer essentiellement sur une gestion plus économe des sols et sur le renforcement de la mission de contrôle du respect de la réglementation urbaine. Il est indispensable de faire participer les acteurs de la ville ainsi que les propriétaires fonciers lors de l'élaboration du POS afin de récolter les informations maximum pour concrétiser l'intérêt privé et public.

Il est vrai, que l'opération de faire participer les propriétaires n'est guère simple, mais elle constitue un moyen d'arriver à concrétiser des instruments d'urbanisme durables soucieux de la consommation rationnelle du foncier.

## Conclusion générale

A travers cette recherche sur la problématique du foncier à Ain Defla, sujet d'actualité et préoccupation majeure de toute la société notamment les acteurs fonciers. Tout au long de ce travail de recherche nous avons constaté que le foncier était au cœur de tous les débats et enjeux. *Il est un sujet de pouvoir, de pression politique et économique qui paradoxalement n'a jamais fait l'objet d'une priorité pour l'élaboration d'une politique urbaine claire permettant une maîtrise foncière.*<sup>61</sup>

Les déséquilibres d'occupation des espaces, l'absence d'une politique globale et cohérente ont engendré, un développement anarchique et des déperditions graves des espaces fonciers menaçant ainsi toute politique d'aménagement, d'habitat ou d'investissement.

L'habitat sous ces différentes typologies du collectif à l'individuel planifié ou illicite, consomme le foncier sans prendre compte de la rationalisation de cette matière rare, chère et non renouvelable.

La gestion du foncier, est mise au service d'instruments d'aménagement et d'urbanisme (PDAU, POS) qui se sont contentés de définir les périmètres de limite d'urbanisation pour le court, moyen et le long terme comme seule stratégie foncière.

Nous avons porté notre étude sur la ville de Ain Defla qui souffre d'un double dilemme, d'une crise de logements supportée par le manque des terres urbanisables, et aussi de l'aspect juridique des terres (le privé est le propriétaire majoritaire de ces terres) qui sont des facteurs bloquant la réalisation de plusieurs programmes d'habitats et d'équipements.

Cette étude nous a permis de visionner les impacts spatiaux de l'habitat sur le foncier et aussi de comprendre les raisons de cette mauvaise consommation de l'espace, et de ressortir avec des recommandations pour une meilleure gestion du foncier et de sa consommation.

Après l'analyse de notre cas d'étude el Khechab (POS n°12) nous nous apercevons un total déséquilibre entre le plein et vide, qui est le fruit d'une urbanisation massive exercée par le propriétaire privé, sans respect d'aucune loi de composition urbaine, ou de structuration de l'espace. Sans oublier l'inadaptation de la typologie d'habitat, de la part des responsables et décisionnaires, notamment l'habitat collectif qui ne permette pas de créer des tissus denses et compacts.

---

<sup>61</sup> CHORFI, K, YOUNESI, K, 2008, « Le foncier urbain entre opportunité et maîtrise : cas de Setif. », Penser la ville, approches comparatives, Archive HAL, Khenchela, Algeria.

Ces anomalies ont été surtout détectées au niveau des déséquilibres dans l'occupation des sols générés par l'inefficacité et les insuffisances des outils et instruments d'urbanisme «PDAU, POS (COS et CES)». En premier ou la surface bâtie domine par rapport à la surface libre (non bâti). Au niveau des habitations individuelles urbaines des quartiers résidentiels planifiés (lotissement) ou non planifiés (la sur densité de la parcelle avec des constructions qui ne sont pas conformes aux règles et lois d'urbanisme), un deuxième ou le COS est très élevé par rapport au CES a engendré des problèmes fonctionnels et une sur-occupation des sols (vis-à-vis, des espaces extérieurs presque inexistantes, problèmes d'aération et d'ensoleillement des habitations).

C'est pour cela que des réformes et des améliorations dans ces instruments qui influent directement sur la consommation du foncier et les modes d'occupation des sols, indisponibles. A cet effet on peut recommander :

- L'amélioration des moyens humains et matériels impliqués dans le processus d'élaboration des instruments d'urbanisme : le professionnalisme, par la formation touchant à tous les métiers de la ville.
- Remettre en cause ces instruments et ressortir avec de nouveaux principes et outils d'urbanisme qui prennent en compte les aspects socio-économiques des habitants, et favorisent des tissus denses et compacts avec les COS bas et des typologies d'habitat adéquates.
- Incorporer l'aspect de la durabilité dans les instruments d'urbanisme qui n'est pas le cas actuellement.
- Cependant, les PDAU et POS, relèvent de l'urbanisme réglementaire (qui produit des règles précisant ou chaque propriétaire est autorisé à faire sur son terrain) et non de l'urbanisme opérationnel (qui mène des actions d'aménagement permettant de créer des espaces urbains nouveaux), donc eux seuls (ces deux instruments) sont incapables de fournir un projet ou une image de la ville dans le cadre d'une gestion globale.

A cet effet l'économie du foncier ne passe pas seulement d'une réforme au niveau de la législation et de la réglementation qui régisse le foncier et les instruments d'urbanisme «PDAU et POS». Mais aussi par des améliorations des études urbanistiques plus performantes et plus précises, et des compositions urbaines avec tout ce qu'elles sous entendent : de richesse formelle, d'ordre apparent ou caché, d'ordonnance et de préoccupation des formes urbaines, pour une bonne occupation optimale des sols avec des typologies d'habitat approprié.

Les propriétaires privés du foncier agissent sous l'influence du profit et de l'égoïsme individuel, les autorités cherchant les solutions faciles et encouragées par une nouvelle réglementation ou une simple commission constituée de quelques représentants des administrations, a le plein pouvoir d'agir sur le foncier en dehors de toute planification et stratégie globale.

La conséquence de cette façon de faire s'est vite manifestée sur le terrain par une production d'un cadre bâti sous intégré, hétérogène constitué de plusieurs entités chacune d'elles reflète la filière de production du sol qui était derrière. Nous avons le bidonville, qui est entrain de prendre de l'ampleur chaque jour au su et au vu de tout le monde et le logement collectif qui est venu voir le jour dans ces espaces sans aucun souci d'intégration ainsi que des lotissements sociaux inachevés issus des politiques de recasement.

On confirme ainsi devant cette étude, que chacun des intervenants ultérieurement cités (le cadre législatif, réglementaire, les instruments d'urbanisme, et aussi les études urbanistiques et composition urbaine) a eu ça part de responsabilité dans la mauvaise consommation du foncier.

Pour y remédier à toutes ces contraintes causées par plusieurs facteurs d'ordre législatif et réglementaire supportées par de mauvaises études urbanistiques et de compositions urbaines. Il est impérativement de notre devoir de faire appel à de nouvelles stratégies pour y parvenir à créer des tissus et des agglomérations compactes, fonctionnelles et surtout durables afin de sauver ce qui reste du foncier et mettre fin à ces pratiques archaïques qui sont dépassées dans le temps et dans l'espace.

Ainsi ; Tout au long de cette étude nous avons essayé de montrer que toute politique environnementale est urbaine, est aussi, forcément, une politique foncière, donc la qualité environnementale peut être gérée par les politiques spécifiques à l'environnement. Mais l'influence des politiques foncières, sur l'état de l'environnement proche des aires urbaines ne doit pas être sous-estimée.

C'est pourquoi il est intéressant de se focaliser sur les outils d'une politique foncière et sur les échelles d'action pour appréhender leurs effets potentiels sur la qualité de l'environnement.

La mise en œuvre d'une politique foncière cohérente et locale, peut faire espérer un meilleur traitement de la problématique de la consommation irrationnelle du foncier. Ces défis devront être intégrés dans des objectifs stratégiques réalisables grâce à la manipulation intelligente des outils d'une politique foncière pour une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains, ruraux... etc.

Il s'agit à la fois de freiner l'étalement urbain en périphérie, la spéculation foncière dans les zones urbaines et de restructurer les villes sur elles-mêmes.

Il s'agit surtout que chaque niveau de planification (communal, intercommunal, national) active des leviers d'actions qui lui sont propres mais qui en synergie assureront une cohérence d'ensemble. Tous les leviers disponibles doivent être mobilisés simultanément et de façon active, car aucun d'entre eux ne peut à lui seul canaliser la puissante demande sociale qui s'exprime à travers l'étalement urbain.

En définitive, l'ampleur de la question urbaine implique une démarche novatrice et la recherche d'une méthodologie d'approche qui prenne en considération le foncier à toutes les échelles géographiques. Donc le foncier comme instrument de l'aménagement du territoire doit constituer la toile de fond d'une réelle collaboration entre l'ensemble des acteurs du foncier ; Domaines, Budget, Intérieur, Agriculture, Justice, Habitat, Industrie et Équipement et surtout le propriétaire privé.

## Références bibliographiques

- ABOUKHEMIS, K et autres, 2012, « Crise de l'offre foncière économique en Algérie : du blocage à l'investissement informel. Le cas de la ville de Annaba », *Economie régionale et urbaine*, n°3, pp. 353-377.
- AGHARMIOU, N, 2013, *La planification urbaine à travers les PDAU-POS et la problématique de la croissance et de l'interaction ville/village en Algérie. Référence empirique à la wilaya de Tizi-Ouzou*. Thèse de doctorat en science économiques. Université Mouloud Mammeri de Tizi-Ouzou, 401 p.
- AMIRECHE, T, 2012, *Approche des espaces publics urbains : cas de la ville nouvelle Ali Mendjeli*. Magister en urbanisme, Université Mentouri-Constantine. 171 p.
- ANTOINE, P, 1996, « La crise et l'accès au logement dans les villes Africaines », **in** : COUSSY, J et VALLIN, J, « Crise et population en Afrique », *Les études de Ceped*, n°13, Paris, pp 273-290.
- AURELIA, M, ERIC, D et GONCALVES, R, 2011, « Les enjeux du foncier urbain pour le développement », *Tiers monde*, n°206, pp7-20.
- BAOUCHE, F, 2014, *L'évolution du foncier agricole en Algérie à travers les réformes*. Thèse de doctorat en droit et sciences politiques. Université de poitiers, 306 p.
- BARAUD, S, I, 2015, « Foncière commune : Une nouvelle organisation de l'action foncière publique », *La revue foncière*, n°3, pp 8-9.
- BASTIE, J, et DEZERT, B, 1980, *L'espace urbain*, éd, Masson. Paris.
- BELLANGER, F, 2001, « Hypothèses sur l'habitat de demain ou des évolutions possibles de l'habitat à travers les modes de consommation ». 229 p. *Transit*, Paris.
- BELOUADI, L, 2002, *Processus foncières et immobiliers à Saida*, Magister en géographie, Université d'Oran, 150 p.
- BENAISSA A, 2003, *L'évolution de la propriété foncière à travers les textes et les différents modes d'accès à la propriété foncière*, Constantine.
- BEN AKEZOUH, C, 1990, *Le droit des réserves foncières*, OPU, Alger.
- BENDJABLLAH, O, 2003, *Impacte des instruments d'urbanisme sur le développement, la petite ville de Zighooud Youcef*. Magistère en géographie, Université de Mentouri.-Constantine.
- BEN HOUNET, Y, 2013, « Propriété, appropriation foncière et pratiques du droit en milieu steppique, Algérie », *Etudes rurales*, n°192, pp 61-77.

- BOUCHENTOUF, A, 2000, *Législation foncière et filières de production immobilière Sidi Bel-Abbes*, Magister en géographie, université d'Oran, 234 p.
- BOUDERSA, G, 2008, *Le foncier et la consommation de l'espace par l'habitat : cas d'étude, la petite ville de Zighoud Youcef*, Magister en urbanisme, Université Mentouri-Constantine, 192 p.
- BOURI. Ch, 2011, *Les politiques de développement agricole, Le cas de l'Algérie*, Thèse de doctorat en sciences commerciales, Université d'Oran, 620 p.
- BRAHITI A, 2003, *Politique d'offre foncière publique dans le cadre de la promotion de l'investissement*, Algérie.
- BRULE JC et FONTAINE, J, 1986, *L'Algérie, volontarisme étatique et aménagement des territoires*, O.P.U, Alger.
- CHORFI, K, YOUNESI, K, 2008, « Le foncier urbain entre opportunité et maîtrise : cas de Setif. », *Penser la ville*, approches comparatives, Archive HAL, Khenchela, Algeria. 11 p.
- CNES (conseil national économique et social), 1998, *Rapport sur la ville algérienne ou le devenir urbain du pays*, 12ème session plénière, Algérie.
- CNES (Conseil national économique et social), 2004, *Rapport sur la configuration du foncier en Algérie : Une contrainte au développement économique*, 24<sup>ème</sup> session plénière, Algérie.
- COMBY, J et RENARD, V, 1985, « Les l'impôt foncier », PUF, collection que sais-je ?
- COMBY, J et RENARD, V, 1996, « Les politiques foncières », PUF, collection que sais-je ?
- COMBY, J, 2012, « La fiscalité, outil de politique foncière », *Les cahiers de l'IAU idf*, n°163, pp 52-54.
- COULAUD, D, 1981, Consommation ou gaspillage d'espace en milieu périurbain, *l'espace géographique*, n°3.
- Démographie Algérienne, 2014, n°690
- D.P.S.B (Direction de la planification et de suivi budgétaire), 2010, 2013, et 2014, *Monographie de la wilaya de Ain Defla*, Algérie.
- DUHEM, B, 1995, *Densité urbaine et développement durable* in Cahier technique du génie urbain.
- DUPONT, J, 2014, *L'émergence d'une politique foncière régionale en Bretagne : de l'identification des enjeux à la création d'un établissement public foncier d'Etat*. Thèse de doctorat en géographie-aménagement. Université Rennes II, 618 p.
- Entretiens avec les Directions et services de la wilaya, DUAC, Domaine, Cadastre, APC, Agence foncière, Bureaux d'études etc....
- GAUDIN, J, *Les nouvelles politiques urbaines*, Collection "Que sais-je ?", éd, PUF, Paris.

- GERARD, Y et YAHI, 2016, « La Maison individuelle : hausse continue du prix des terrains », *La revue foncière*, n°11, pp 18-23.
- GILLIO, N, 2016, « Des politiques d'aménagement aux politique de maitrise foncière », *La revue foncière*, n°10, pp 22-24.
- GUERRAD, Ch, 2004, *La question du foncier agricole entre discours et actions : cas de la vallée du Saf-Saf (wilaya de Skikda)*, Magister en géographie, Université Mentouri-Constantine, 236 p.
- HADDID, M, *Le foncier : De la rareté à la mauvaise gestion*, Algérie.
- HAFIANE, A, 1983, *Dynamique urbaine et planification. L'habitat illégal dans l'évolution de Constantine*, Thèse de doctorat de 3eme cycle en géographie, Université de Grenoble 2.
- HAFIANE, A, 1989, *Les défis de l'urbanisme*, OPU, Alger.
- HAMDOUCH, A, 2016, « Foncier et développement des territoires ruraux et périurbains en France », *Economie régionale et urbaine*, n°1, p. 693-712.
- HARBOUCHE, F, 2006, *La règlementation dans les lotissements entre utopie et réalité*, Magister en urbanisme, Université de Ferhat Abbas, Setif.
- HENCHIRI, H, 2011, *Les formes de réappropriation de l'habitat ; étude de cas dans l'agglomération de Besbes wilaya d'el Tarf*. Magister en géographie, Université Badji Mokhtar-Annaba, 134 p.
- Journal officiel de la république Algérienne Démocratique et Populaire.
- KEHAL, K, 2006, *Le lotissement résidentiel : enjeux urbanistiques et développement urbain durable : cas de Constantine (entre recherche de la qualité urbanistique et la consommation du foncier)*, Magister en urbanisme, Université Mentouri-Constantine, 198 p.
- KHALFOUNE, T, 2004, *Le domaine public en droit Algérien : réalité et fiction*, L'harmattan, Paris, 601 p.
- LACASE, J, 1994, *Introduction à la planification urbaine : imprécis d'urbanisme à la française*, éd, Presse de l'école nationale des ponts et chaussées.
- LACASE, J, 1995, *La ville et l'urbanisme*, éd, Flammarion.
- MAOUIA, S, 2000, *Elément d'introduction à l'urbanisme*, éd, Casbah.
- MAROUF, N, 1981, *La relation ville compagne : dans la théorie contribution à une sociologie des pays dominés*, OPU.
- MARTIN, P, 2015, « La difficile mobilisation des terrains publics », *La revue foncière*, n°5, pp 22-24.

- Ministère de l'habitat, 1996, *Recueil de textes, législations et réglementaire relatif au foncier et à l'urbanisme*, Alger.
- Ministère de l'aménagement du territoire, de l'environnement et de la ville, 2010, *Schéma national d'aménagement du territoire (S.N.A.T)*, Document de synthèse, Algérie.
- Ministère de l'aménagement du territoire, de l'environnement et de la ville, 2016, *Schéma régional d'aménagement du territoire (S.R.A.T), Espaces de programmation nord-centre*, Algérie.
- Ministère de l'habitat et de la construction, Comité nationale habitat II, *Etude sur l'occupation foncière et immobilière et la bonne gouvernance*, Rapport final, 2004, Sénégal.
- Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, Direction générale de l'urbanisme et de l'architecture, Direction de l'urbanisme, 2011, Assises nationales de l'urbanisme, *Projet de glossaire de l'urbanisme*, Algérie.
- Ministère des finances, 2002, *Rapport sur la problématique foncière, état des lieux et perspectives*, Alger.
- NEDJAI F, *Les instruments d'urbanisme entre propriétaire foncier et application : cas d'étude, la ville de Batna*, Magister en urbanisme, Université Mohamed Khider-Biskra, 299 p.
- NEMOUCHI, H, 2011, *Pratiques sociales et problèmes fonciers en Algérie*.
- NOIROT, M, 1860, L'Algérie agricole, commerciale, industrielle, volume 2, Paris.
- ODILE, G, 2006, *Pouvoirs locaux et gestion foncière dans les villes d'Afrique de l'ouest*. éd, L'Harmattan, France, 208 p.
- Office nationale des statistiques (ONS), 2016, *Résultats du RGPH 1966, 1977, 1987, 1998 et 2008*, Alger.
- OUARGHI, A, 2004, *Politiques foncières locales, prendre en compte le foncier dans le projet de territoire*, Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, Algérie.
- Rapports et dossiers graphiques, phases : I, II, III des plans d'occupation des sols (POS) de la ville de Ain Defla.
- PIERRE, M, 1994, *La croissance urbaine*, Collection "Que sais-je ?", éd. PUF, Paris.
- PIERRE, M, 1998, *L'urbanisme*, Collection "Que sais-je ?", éd. PUF, Paris.
- Plan d'aménagement de la wilaya de Ain Defla (PAW), 2013, Phases : I, II. IMPULSA.
- Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) -Ain Deflan, Groupement de communes, 1997, A.N.A.T.

- PLANCON, C, 2009, « Droit, foncier et développement : les enjeux de la notion de propriété, étude de cas au Sénégal », *Tiers monde*, n°200, pp 837-851.
- RAHMANI, Ch, 1982, *La croissance urbaine en Algérie : Coût de l'urbanisation et politique foncière*, OPU, Alger.
- Rétrospective statistique, 1962-2011, Chapitre I, Démographie.
- Révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) –Ain Defla, 2011, A.N.A.T.
- SABLE, T, 2016, « Le plan foncier stratégique, comme outil de maîtrise des prix », *La revue foncière*, n°12, pp 25-27.
- SAKHRAOUI, A, 2013, *Impact des politiques foncières sur l'Environnement bâti et social des espaces périurbains : cas des cités satellites de Setif*, Magister en architecture, Université Hadj Lakhdar-Batna, 216 p.
- SEMMOUD, N, 2001, *Les stratégies d'appropriation de l'espace à Alger*, éd, L'Harmattan.
- SPIGA. S, 2004, *L'urbain non planifié en Algérie ; de la ville par l'Etat à la ville par l'habitant*, Thèse de doctorat en urbanisme, Université d'Annaba, 483 p.
- TAFFI, C, 2012, *Le foncier urbain : une valeur inestimable, Etude de Dinamic sur le foncier en milieu urbain*, Algérie.
- TOUATI W, 2014, *L'incohérence de la dynamique périurbaine entre les sollicitations urbanistique et la nécessité de transition équilibrée ville compagne : cas de la ville de Batna*. Magister en géographie. Université Hadj Lakhdar-Batna, 141 p.
- TRIBILLON, JF, 2015, « Afrique : La notion d'habitat illégal et les pratiques de régularisation », *La revue foncière*, n°04, pp 33-36.
- Université de Caen, *Régulation foncière et protection des terres agricoles en Méditerranée*, études et recherches, n°66, pp 127-144, France.
- YATTA, P, 2006, *L'urbanisation du monde, éd, La découverte*.
- ZUCHELLI, A, 1983, *Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine*, Volume 4, OPU.

### **Les sites d'internet :**

[https://fr.wikipedia.org/wiki/A%C3%AFn\\_Defla](https://fr.wikipedia.org/wiki/A%C3%AFn_Defla)

<http://www.andi.dz/index.php/fr/statistique/population-algerienne>

[http://encyclopedie-afn.org/Historique\\_Duperr%C3%A9\\_-\\_Ville](http://encyclopedie-afn.org/Historique_Duperr%C3%A9_-_Ville)

<http://www.vitaminedz.org/presentation-historique-de-ain>

[defla/Articles\\_344\\_56454\\_44\\_1.html](defla/Articles_344_56454_44_1.html)

<http://www.joradp.dz/FTP/jo->

<francais/2010/F2010039.pdf&ved=0ahUKEwjduPKiyfhTAhXIC8AKHU0rDY0QFggoMAI&usg=AFQjCNGz8-ZbdbQSWxt787qXtPD-rCF60g>

[http://alger-roi.fr/Alger/documents\\_algeriens/economique/pages/119\\_propriete\\_fonciere.htm](http://alger-roi.fr/Alger/documents_algeriens/economique/pages/119_propriete_fonciere.htm)

<http://www.liberte-algerie.com/actualite/lecheance-du-snat-2030-schema-national-de->

<lamenagement-du-territoire-est-prolongee-jusquen-2050-238364>

[http://www.iamm.ciheam.org/ress\\_doc/opac\\_css/index.php?lvl=author\\_see&id=23210](http://www.iamm.ciheam.org/ress_doc/opac_css/index.php?lvl=author_see&id=23210)

[http://www.iamm.ciheam.org/ress\\_doc/opac\\_css/index.php?lvl=author\\_see&id=23210](http://www.iamm.ciheam.org/ress_doc/opac_css/index.php?lvl=author_see&id=23210)

<https://www.cairn.info/revue-etudes-anglaises.htm>

<https://insaniyat.revues.org/11253>

<https://books.google.dz/books?id=g0FAAAAAYAAJ&pg=PP9&dq=revue+algériens+sur+le>

[+foncier&hl=fr&source=gbs\\_selected\\_pages&cad=3#v=onepage&q=revue%20alg%C3%A9r](+foncier&hl=fr&source=gbs_selected_pages&cad=3#v=onepage&q=revue%20alg%C3%A9r)

<iens%20sur%20le%20foncier&f=false>

[http://arvha.org/euromed/sp2/algerie/2\\_procedur/d\\_interv/1c\\_fr.htm](http://arvha.org/euromed/sp2/algerie/2_procedur/d_interv/1c_fr.htm)

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

<https://www.decitre.fr/livres/les-politiques-foncieres-9782130477860.html>

<https://www.belin-editeur.com/revue-espace-geographique>

## Les thèses et mémoires en arabe :

- بن لعريبي زهرة, 2005, نموذج لتوسع مدينة باتنة عين ياقوت نواة عمرانية جديدة. مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية و تسيير المدن. جامعة منتوري قسنطينة.
- جباري, عبد الكريم, و آخرون, 2011, التسيير العقاري و أثره على التوسع العمراني. مذكرة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية, جامعة المسيلة.
- مدور يحي, 2012. التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية - حالة مدينة ورقلة - مذكرة ماجستير في العمران. جامعة الحاج لخضر باتنة. 185 ص.
- مزياني عائشة, 2014. استراتيجيات الإنتاج ورهانات التحكم في العقار الحضري بمجموعة فرندة. مذكرة ماجستير في الجغرافيا. جامعة وهران. 394 ص.
- فالق لمياء, 2006. السكن التطوري في مدينة خنشلة. الإنعكاس على المجال و على الإنتاج السكني. مذكرة ماجستير في الجغرافيا. جامعة منتوري قسنطينة.

## Glossaire des abréviations

**A.C.L** : Agglomération Chef-lieu.  
**A.N.A.T** : Agence nationale de l'aménagement du territoire.  
**A.N.I.R.E.F** : Agence nationale (intermédiaire) de médiation et de la réglementation foncière.  
**A.P.C** : Assemblée populaire communale.  
**A.P.F.A** : Accession à la propriété foncière et agricole.  
**A.P.W** : Assemblée populaire de wilaya.  
**A.S** : Agglomération Secondaire.  
**B.T.P** : Bâtiment et travaux publics.  
**C.A.L.P.I** : Comité local de promotion de l'investissement.  
**C.A.L.P.I.R.E.F** : Commission d'aide à la localisation des emplacements et la promotion de l'investissement et la réglementation du foncier.  
**C.E.S** : Coefficient d'emprise au sol.  
**C.O.S** : Coefficient d'occupation du sol.  
**C.T.W** : Comité technique de wilaya.  
**D.A.S** : Domaine agricole socialiste.  
**D.I.M** : Direction de l'industrie et des mines.  
**D.L** : Direction du logement.  
**D.P.S.B** : Direction de la planification et de suivi budgétaire.  
**D.P.U** : Droit de préemption urbain.  
**D.S.A** : Direction des services agricoles.  
**D.U.A.C** : Direction de l'urbanisme d'architecture et de la construction.  
**E.A.C** : Exploitation agricole collective.  
**E.A.I** : Exploitation agricole individuelle.  
**G.T.U** : Gestion de techniques urbaines.  
**O.N.E.X** : Office national des substances explosives.  
**O.N.S** : Office national des statistiques.  
**O.P.G.I** : *Office de promotion et de gestion immobilière.*  
**P/A.P.C** : Président de l'assemblée populaire communale.  
**P.A.W** : Plan d'aménagement de wilaya.  
**P.D.A.U** : Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.  
**P.O.S** : Plan d'occupation du sol.  
**P.U.D** : Plan d'urbanisme directeur.  
**P.U.P** : Plan d'urbanisme provisoire.  
**R.D.C** : Rez-de-chaussée.  
**R.F.C** : Réserve foncière communale.  
**R.G.P.H** : Recensement général de la population et de l'habitat.  
**R.N** : Route nationale.  
**S.A.T** : Surface Agricole totale.  
**S.A.U** : Surface Agricole utile.  
**S.A.U** : Secteur à urbaniser.  
**S.E.P.T** : Schéma de l'espace de programmation territoriale.  
**S.N.A.T** : Schéma national d'aménagement du territoire.  
**S.N.U** : Secteur non urbanisable.  
**S.R.A.T** : Schéma régional d'aménagement du territoire.  
**S.U** : Secteur urbanisé.  
**S.U.F** : Secteur d'urbanisation future.  
**Z.E** : Zones Éparses.  
**Z.I** : Zone industrielle.



FORMULAIRE DE QUESTIONS

Thème : Le Foncier à Ain Defla ; mécanismes, processus et jeux d'acteurs

Section :

Ilot :

I/ Informations personnelles

1. Profession

-Fonctionnaire  -Commerçant  -Retraité  -Sans

2. Situation familiale

-Marié  -Célibataire  -Autre

3. Nombre d'enfants

-Moins de 03  - Entre 3et 05  -Plus de 05  -Sans enfants

4. Depuis quand habitez-vous cette maison ?

-Moins de 02 ans  -Entre 2et 05 ans  -Entre 06 et 10 ans  -Plus de 10 ans

5. Etes-vous ?

-Propriétaire  -Locataire  -Autres (préciser)

6. Avez-vous l'acte de propriété ?

-Oui  -Non

7. Quelle est la surface de votre maison ?

-100m<sup>2</sup> -250m<sup>2</sup>  -Plus ou moins (préciser)

8. Quel est le nombre d'étage de votre maison ?

-RDC  -R+1  -R+2  -Plus (préciser)

II/ Les instruments d'urbanisme et de contrôle de la réglementation

1- Le plan de votre maison, est-il établi par :

- Un architecte
- Un maçon
- Par vous
- Vous et le maçon
- Autres (préciser).....

2- Avez-vous un permis de construire ?

-Oui  -Non

Si c'est non, Pourquoi ? .....

**3- Avez-vous eu le permis de construire :**

- Pour la 1ère fois
- A fait l'objet de rejet
- Après rectification

**4- Quelle est la date de délivrance de votre permis de construire ?**

.....

**5- Avez-vous déclaré l'ouverture de chantier ?**

-Oui

-Non

**6- Avez-vous entamé les travaux :**

- Juste après le dépôt du dossier de permis de construire
- Après la délivrance du permis de construire
- Après une année de la date de délivrance du permis de construire
- Autres (à préciser)

**7- Avez-vous déclaré l'achèvement de travaux ?**

-Oui

-Non

- Si c'est non pourquoi ? .....

**8- Pourquoi n'aménagez-vous pas des espaces verts (Plantations d'arbres) ?**

- Les terrains non disponibles
- Ne sont pas utiles
- Les habitants du quartier ne s'intéressent pas
- Manque d'entretien
- C'est la mission de L'APC
- Autres à préciser .....

**9- Avez-vous eu la visite des agents de contrôle ?**

-Oui

-Non

**10- Avez-vous été sanctionnés par les agents chargés du contrôle ?**

-Oui

-Non

**11- Ce contrôle est-il ?**

- Lors des travaux
- Après l'achèvement des travaux

**12- Quel type de sanction ?**

- Amende
- Poursuite judiciaire
- Démolition
- Autres (à préciser).....

**13- La nouvelle loi d'urbanisme procède à la démolition des constructions sans permis de construire, qu'est-ce que vous en pensez ?**

- Ce n'est pas bon
- C'est nécessaire
- Autres à préciser

**14- La loi 08-15 permet la régularisation de votre construction, Avez-vous déposé votre dossier de régularisation ?**

-Oui

-Non

Si oui, est ce que tu as eu ton acte ou ton certificat de conformité ?

.....

### **III/LE FONCIER**

**1- Par quelle mode d'acquisition avez-vous acheté le lot de terrain sur lequel vous avez construit votre maison ?**

- Adjudication

- Gré à gré

- Autres (à préciser) .....

**2- Après l'achat de votre lot, votre acte est- il ?**

-Acte sous seing

-Acte de vente

-Autres (à préciser)

**3-votre acte d'achat est-il notarié ?**

- Oui

-Non

- Si c'est non pourquoi ?.....

**4- Quels sont les critères d'appréciation qui vous ont encouragé à engager l'achat de ce terrain ?**

-Son prix d'achat

-Sa situation

-Autres (à préciser)

Suggestions et recommandations :

.....  
.....  
.....  
.....

Fin du formulaire de questions.

Merci d'avoir voulu répondre à nos questions



Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche  
scientifique

Université d'Oran II

Faculté des Séances de la terre et de l'univers

Département de géographie et d'aménagement du territoire



**FORMULAIRE DE QUESTIONS**

**Thème : Le Foncier à Ain Defla ; mécanismes, processus et jeux d'acteurs**

**Date : .../.../.....**

**Heure : de ....h à ....h**

**Jour : .....**

**Les Questions s'adressent aux techniciens de l'APC**

-Avez-vous associé les propriétaires privés lors de l'élaboration et de la concertation des instruments d'urbanisme (PDAU, POS) dans la ville d'Ain Defla ?

.....  
 .....

-Après l'enquête public est ce que l'aménagement et le règlement relatifs aux programmes proposés par les instruments d'urbanisme dans la ville d'Ain Defla reflète t'il les espérances des propriétaires foncier ? Pourquoi ?

.....  
 .....

-Avez-vous soulevé et confronter leurs intérêts après l'enquête public ?

.....  
 .....

-Ce que vous voyez se passez sur terrain dans les plans d'occupation des sols de la ville d'Ain Defla est-il réglementaire ? Pourquoi ?

.....  
 .....

-Avez-vous procédez à la démolition des constructions illicites qui greffent les terrains destinés aux plans d'occupation des sols ? Et de quelle manière ?

.....  
 .....

-Si on parlait maintenant un peu sur le plan d'occupation du sol POS n°12 (Lieux d'enquête)

.....

- Quelle est le nombre de demande de permis de construire présentées ?

.....





Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche  
scientifique  
Université d'Oran II



Faculté des Séances de la terre et de l'univers  
Département de géographie et d'aménagement du territoire

**Date :** .../.../.....

**Heure :** de ....h à ....h

**Jour :** .....

**Les Questions s'adressent au service d'urbanisme et de la construction -DUAC-**

-Qu'elles sont les procédures réglementaires que vous utilisez pour le contrôle de la production du cadre bâti dans la ville d'Ain Defla ?

.....

-Qu'elle est votre mission vis-à-vis des instruments d'urbanisme ?

.....

-Avez-vous associé les propriétaires privés lors de l'élaboration et de la concertation des instruments d'urbanisme (PDAU, POS) dans la ville d'Ain Defla ?

.....

-Quelles sont les causes entraînant le non-respect de la réglementation par le propriétaire foncier ?

.....

-Qu'elles sont les obstacles qui entravent le bon déroulement de la mission de contrôle ?

.....

-Quel est le nombre des affaires en matière de violation aux règles d'urbanisme et d'architecture ?

.....

-Quel est le type des décisions judiciaires ?

.....

.....

.....

Merci d'avoir bien voulu répondre à nos questions



Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche  
scientifique  
Université d'Oran II



Faculté des Séances de la terre et de l'univers  
Département de géographie et d'aménagement du territoire

**Date :** .../.../.....

**Heure :** de ....h à ....h

**Jour :** .....

**Les Questions s'adressent au directeur de l'agence foncière**

-Qu'elles sont les disponibilités foncières dans la ville d'Ain Defla ?

.....  
.....  
.....

-Qu'est-ce que vous en pensez du prix élevé du foncier urbanisable privé ?

.....  
.....  
.....

-Pour qu'elle raisons le propriétaire privé procède à la vente des terrains sans respecter la réglementation ?

.....  
.....  
.....

-Est ce que vous étiez associé dans le déroulement des phases d'étude du plan d'occupation du sol n°12 et de son approbation ?

.....  
.....  
.....

-Ce que vous voyez se passez sur terrain dans le plan d'occupation des sols POS n°12 est-il réglementaire ? Pourquoi ?

.....  
.....  
.....

-Quelles sont les causes entrainant le non-respect de la réglementation par le propriétaire foncier ?

.....  
.....  
.....

Merci d'avoir bien voulu répondre à nos questions



Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche  
scientifique  
Université d'Oran II



Faculté des Séances de la terre et de l'univers  
Département de géographie et d'aménagement du territoire

**Date :** .../.../.....

**Heure :** de ....h à ....h

**Jour :** .....

**Les Questions s'adressent au maitre de l'œuvre**

-La société avec sa production urbaine, est-elle consciente du phénomène de la dégradation du cadre bâti ?

.....  
.....

-Qu'elles sont les causes de cette dégradation ?

.....  
.....

-Comment vous voyez les instruments d'urbanisme entre étude et application ?

.....  
.....

-Si on parlait maintenant un peu sur le plan d'occupation du sol POS n°12 .

.....  
.....

-Est-ce que le foncier a été abordé dans l'étude ?

.....  
.....

-Lors de l'élaboration du plan d'occupation des sols pos n°12 avez-vous contacté les propriétaires terriens ? Si oui ; Durant qu'elle phase d'étude ?

.....  
.....

-Qu'elles sont les obstacles et les difficultés rencontrées durant l'élaboration de l'étude et qui ont entravé le bon déroulement de la mission d'étude ?

.....  
.....

Merci d'avoir bien voulu répondre à nos questions



Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche  
scientifique  
Université d'Oran II



Faculté des Séances de la terre et de l'univers  
Département de géographie et d'aménagement du territoire

**Date :** .../.../.....

**Heure :** de ....h à ....h

**Jour :** .....

**Les Questions s'adressent aux agents de contrôle**

-Qui constate l'infraction sur terrain ?

.....  
.....  
.....

-Est ce que vous exercez votre fonction de contrôle conformément à la réglementation ?  
Comment ?

.....  
.....  
.....

-Qu'elles sont les lois et les décrets auxquels vous faites référence ?

.....  
.....  
.....

-Ce que vous voyez se passez sur terrain dans le plan d'occupation des sols POS n°12 est-il réglementaire ? Pourquoi ?

.....  
.....  
.....

-Qu'elles sont les différentes infractions commises dans le plan d'occupation des sols POS n°12 ?

.....  
.....  
.....

-En cas d'infractions réglementaires qu'elles sont les démarches préconisées ?

.....  
.....  
.....

-Qu'elles sont les réactions des citoyens envers ce que vous proposez ?

.....  
.....  
.....

-Qu'elles sont les obstacles qui entravent votre mission de contrôle ?

.....  
.....  
.....

Merci d'avoir bien voulu répondre à nos questions

## **Résumé**

Depuis sa promotion administrative en 1984 au rang de chef-lieu de wilaya, la ville de Ain Defla, a connu une croissance démographique rapide en bénéficiant de nombreuses réalisations d'équipements et d'habitat et en générant une production foncière urbaine importante. Son site qui est enserré entre le massif montagneux d'El Ouarsenis et les terres agricoles fertiles a conditionné son développement spatial linéaire en rendant le foncier très pressé, ce qui a poussé les habitants à consommer le foncier illicitement par la naissance des quartiers spontanés.

Parler du foncier, c'est évoquer inévitablement tout un processus historique dans lequel la terre a été l'enjeu principal aussi bien pendant la colonisation que pendant la période postcoloniale. La gestion foncière urbaine s'est compliquée davantage en Algérie, par l'héritage colonial litigieux, la multiplication des réformes après l'indépendance et des intervenants, la difficulté d'authentification de la propriété, la gestation dans la régularisation, la spéculation et hausses des prix. Pour faire face à cette problématique du foncier, tout un arsenal juridique est mise en place pendant plus de 60 ans, notamment pour la création et la libéralisation du marché foncier afin de faciliter les transactions foncières dans le but de renforcer l'accès au foncier. En effet, après l'année 1990 y a eu des changements des situations politiques, économiques et sociales, qui ont influé directement sur les lois urbaines. Cependant et malgré les orientations ambitieuses des instruments d'aménagement et d'urbanisme qui ont offert le cadre réglementaire dans lequel l'urbanisation de Ain Defla s'est faite, leur bonne exécution se heurte à la problématique de la nature juridique du foncier véritable contrainte urbaine pour la ville de Ain Defla.

Sous une multitude d'orientations opposables entretenues de la part des pouvoirs publics en produisant des logements, ouvrir des voies de circulation, accueillir des entreprises et développer des activités, et par les citoyens d'autre part, en s'accaparant de logement voir de terrain support du futur investissement, peu importe qu'il soit régulier ou informel. La nature juridique de la propriété foncière demeure le premier facteur influant à travers les textes législatifs, dans l'organisation de l'espace urbain.

**Les mots clés** : la ville de Ain Defla, Habitat, production foncière, authentification de la propriété, la spéculation, hausses des prix, l'urbanisation de Ain Defla, la nature juridique du foncier.

## الملخص :

منذ اعتمادها عام 1984 كمقر لولاية عين الدفلى، عرفت مدينة عين الدفلى نموا ديمغرافيا سريعا مستفيدة بذلك من إنجاز عدد معتبر من السكنات و التجهيزات العمومية ما انجر عنه انتاج عقار حضري مكثف. موضعها بين السلسلة الجبلية للونشريس و الأراضي الفلاحية الخصبة أنتج منها مدينة أفقية محدودة في عقارها، الذي دفع بالسكان الى استهلاكه بطرق غير مشروعة و ظهور الأحياء العشوائية. الحديث عن الملكية العقارية يتطلب حتما الحديث على مختلف المراحل التاريخية التي مرت بها، و التي مثلت من خلالها الأرض رهانا رئيسيا خلال الفترة الاستعمارية وكذا بعد الاستقلال. تميز تسيير العقار الحضري تحديدا في الجزائر بالتعقيد، ولعل من أهم ما ميزه، هو إشكالية العقار المتوارث عن الفترة الاستعمارية، اضافة الى تعدد الصيغ العقارية المنتهجة من طرف الدولة الجزائرية بعد الاستقلال و كذا المتدخلين في العقار، الى مشكلة إثبات الملكية و تعذر عمليات التطهير العقاري و المضاربة و ارتفاع أسعار العقار. و للحد من كل هذا تم اتخاذ جملة من التشريعات في مدة تزيد عن 60 سنة، حيث تم التوجه إلى اقتصاد السوق و تحرير المعاملات العقارية من أجل تعزيز الملكية العقارية. و هو ما حدث في بداية 1990 من تغيرات في الأوضاع السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي أثرت تأثيرا مباشرا على القوانين الحضرية. وعلى الرغم من التوجهات الإصلاحية المنتهجة في إطار أدوات التهيئة و التعمير التي من ضمنها ضبط المجال العمراني لمدينة عين الدفلى، فإن تنفيذها واجه العائق الرئيسي للمدينة الا و هو إشكالية الملكية العقارية.

في ظل التوجهات المتعكسة المنتهجة سواء من طرف الحكومة، من إنجاز لمشاريع السكن و شط للطرق و تطوير للاستثمار. أو من طرف السكان المقيمين المتمثلة تحديدا في الحصول على السكن أو على الوعاء العقاري الذي يضمن الاستثمار المستقبلي، بغض النظر عما إذا كان بطرق قانونية او غير قانونية. يظهر دور طبيعة الملكية من خلال النصوص التشريعية كعامل رئيسي في تنظيم المجال العمراني.

**الكلمات المفتاحية :** مدينة عين الدفلى، السكن، إنتاج العقار، إثبات الملكية، المضاربة، ارتفاع أسعار العقار، المجال العمراني، طبيعة الملكية العقارية.

## Summary

Since its administrative promotion in 1984 to the rank of chief town of wilaya, the city of Ain Defla, has experienced a rapid population growth by benefiting from many achievements of equipment and housing and generating a significant urban land production. Its site, which is sandwiched between the mountainous massif of El Ouarsenis and fertile farmland, has conditioned its linear spatial development by making land in a very hurry, which has led residents to consume land illegally through the birth of spontaneous neighborhoods.

To speak of land is inevitably to evoke a whole historical process in which land was the main issue both during colonization and during the postcolonial period. Urban land management has become more complicated in Algeria, the contentious colonial legacy, the multiplication of reforms after independence and stakeholders, the difficulty of property authentication, gestation in regularization, speculation and increases prices. To deal with this problem of land, a whole legal arsenal has been put in place for more than 60 years, particularly for the creation and liberalization of the land market to facilitate land deals in order to increase access to land. Indeed, after the year 1990 there were changes in political, economic and social situations, which directly influenced the urban laws. However, and despite the ambitious guidelines of the planning and development instruments that have provided the regulatory framework in which the urbanization of Ain Defla has been made, their good performance faces the problem of the legal nature of real land constrained urban for the city of Ain Defla.

Under a multitude of opposable orientations maintained by the public authorities by producing housing, open traffic lanes, welcome businesses and develop activities, and by citizens on the other hand, by taking up housing ground support for future investment, regardless of whether it is regular or informal. The legal nature of land ownership remains the primary influencing factor through legislation, in the organization of urban space.

**Key words:** the city of Ain Defla, Habitat, land production, property authentication, speculation, price increases, urbanization of Ain Defla, the legal nature of land.