

**MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR  
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE  
UNIVERSITE MENTOURI DE CONSTANTINE**

**FACULTE DES SCIENCES DE LA TERRE, DE GEOGRAPHIE  
ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE  
ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

N° d'ordre.....

Série.....

***MEMOIRE***

**POUR L'OBTENTION DU DIPLOME DE MAGISTER**

**EN AMENAGEMENT URBAIN**

OPTION :

**THEME**

**LE FONCIER URBAIN DANS LA PETITE REGION DE TAHER ;  
DISPONIBILITE, MOBILISATION ET CONTENTIEUX**

**Présenté par :  
Mr/ BOUGASSA .ABDELHAFID**

**Sous la direction de :  
Mr/ CHERRAD. SALAH EDDINE  
PROFESSEUR**

**Jury d'examen :**

-Président : Larouk MD-Hadi

Professeur

Université de Constantine

-Rapporteur : Cherrad Salah Eddine

Professeur

Université de Constantine

-Examineur: Layeb Hafid

Professeur

Université de Constantine

-Examineur: Kabouche Abdelatif

Maître de Conférences

Université de Constantine

Avril / 2009

**LE FONCIER URBAIN**  
**DANS LA PETITE REGION DE TAHER**  
**(Wilaya de Jijel)**

**DISPONIBILITES, MOBILISATION**  
**ET CONTENTIEUX**

# INTRODUCTION GENERALE

Le phénomène urbain constitue une des préoccupations majeures de notre époque en raison de la cadence des transformations profondes que connaissent nos villes en particulier et celles du monde en général.

Depuis le début du siècle dernier la problématique générale de l'urbanisation s'articulait essentiellement autour de la définition des facteurs de production et de croissance urbaine d'une part et de la détermination des meilleures formes et procédures pour la cohérence et l'homogénéité de l'évolution urbaine d'une autre part. De ce fait la réflexion sur la ville est ancienne, elle est généralement étudiée dans un contexte de dualité entre sociétés et institutions administratives qui la régissent par des dispositifs réglementaires dont le but est de gérer, organiser, équiper, loger, circuler, travailler, contrôler et cerner son développement et son extension. Des procédures ont été mises au point et appliquées dans le cadre d'un aménagement urbain.

Le sol constitue, sans conteste, l'assise primaire, basique, du développement urbain des territoires, mais également, et à un stade antérieur déjà, lors de la conception de ce développement et la programmation de sa concrétisation, un des éléments déterminants.

La conception et la réussite de tout projet demeurent en effet tributaires de la générosité ou de l'austérité, ou encore de la complexité de cet élément fondamental. Ainsi les sociétés sont favorisées ou défavorisées, par les caractéristiques physiques et juridiques du sol sur lequel elles sont établies, pour la satisfaction de leurs besoins vitaux ; et notamment pour la construction de leurs habitations et la réalisation de leurs lieux d'activités économiques, culturelles, sanitaires, éducatives et récréatives.

Toute politique d'aménagement urbain définie par la collectivité et dont l'objectif est soit un renouvellement urbain soit une extension urbaine se doit de prendre en compte la composante foncière. Le patrimoine foncier de nature juridique privée ou publique (il n'existe pas de terre sans propriétaire moral ou physique) est de ce fait l'objet de textes qui le réglemente. Le droit de construire, de lotir, est désormais encadré, enserré, par des règles strictes car tout changement radical de la vocation initial du sol ne va pas sans poser de problèmes à cause des réactions de la société ou de la contestation du propriétaire initial du terrain qui se verra privé partiellement ou totalement de son bien (terrain) par la puissance publique sans que cette dépossession soit forcément négociée et préalablement indemnisée.

Or la capacité des villes à répondre à la demande du foncier est décisive en matière de développement économique et social, surtout dans les circonstances actuelles. La maîtrise du sol donc, est un levier essentiel de la politique locale d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'habitat, et les politiques foncières ayant pour but la régulation des formes de production, d'utilisation et de mobilisation des sols ainsi que leurs ressources, leurs modes d'accès et de transmission, constituent un enjeu central de la gouvernance du foncier urbain, de la planification et de la gestion urbaine au sens large du terme .

Cependant il existe une forte concurrence entre les usages et les acteurs d'une part et le poids du droit et des pratiques informelles d'autre part et ceci contribue au creusement du fossé entre la légalité et la légitimité des politiques publiques. Il en résulte des confusions et des conflits dommageables car de nombreux exemples sont là pour nous rappeler que les rapports de la société à l'aménagement du territoire sont souvent caractérisés par l'ambiguïté. En effet souvent on assiste d'un côté à une satisfaction, à une réjouissance, quant à la réalisation d'équipements publics et de l'autre à une protestation, à une réclamation du propriétaire foncier car s'estimant déposséder ou mal indemnisé par la puissance publique.

En Algérie et depuis l'indépendance en 1962, des transformations importantes ont été opérées tant sur le plan socio- économique, politique qu'institutionnel. Pendant les décennies de transition – du statut colonial à l'état national-, le processus volontaire de planification spatiale et de gestion urbaine a été caractérisé par une centralisation excessive réduisant parfois le rôle des élus, des acteurs locaux et de la société civile en générale à sa plus simple expression.

Ainsi la décentralisation de la gestion foncière et urbaine entamée à la suite de l'avènement de la constitution de 1989, ne s'est pas accompagnée d'un transfert réel des compétences aux collectivités locales. Et les stratégies de développement socio-économique et de la planification urbaine ont rarement pris en compte les réalités foncières locales.

La situation actuelle est dans une très large mesure la résultante d'un passé composé du patrimoine matériel et immatériel socio-historique, politique et culturel, d'une colonisation, d'une lutte pour l'indépendance et d'une succession de différentes politiques et stratégies de développement et de ce fait elle est d'une extrême complexité. Dans ces conditions, il est évident que l'urbanisme par ses moyens de conception, d'élaboration et d'action n'a pas pu agir sur les systèmes urbains de manière à préserver et développer des formes de développement et de gestion cohérentes. Son processus d'évolution est en lui-même problématique car les villes et leur espace environnant sont soumis à de fortes pressions liées à l'accroissement démographique, à la construction de logements et à la réalisation des diverses infrastructures.

La politique de développement économique qui a adopté une stratégie fondée sur les industries (lourde et de transformation) a engendré des mutations spatiales caractérisées entre autres par les déséquilibres et les disparités tant à l'échelle nationale, régionale, que locale.

Au niveau local, les conséquences sont perceptibles à travers l'exode rural et agricole, l'émergence de nouvelles fonctions dans les exploitations agricoles et les zones périphériques des agglomérations.

L'extension démesurée des agglomérations causée par l'habitat et les activités économiques entraînant un gaspillage d'espace, témoigne des imperfections de la politique d'urbanisme adoptée. Les découpages administratifs et territoriaux et les maillages résultants de la décennie 1980 effectués dans le but de corriger les déséquilibres économiques et territoriaux, ont a contrario accentué les mouvements migratoires vers les centres urbains dans beaucoup de régions.

Cette situation s'est aggravée durant la décennie 1990 en raison des événements tragiques qu'a connus le pays. Les installations des populations fuyant les zones d'insécurité se sont opérées dans des conditions d'urgence, de désordre et d'anarchie. Ainsi, des centres urbains

de toute taille, hameaux et mechtas ont fixé ces populations et sont confrontés à des déficits en matière de logements et d'équipements dont la prise en charge est nécessaire.

Que ce soit dans les centres urbains ou en zone éparses l'ampleur des formations urbaines non réglementaires est une réalité incontestable. L'émergence et la croissance de groupements d'habitat ou d'agglomérations créées ex-nihilo sont la traduction de plusieurs réalités.

Celles-ci ont des objectifs variés qui vont de l'espoir d'obtenir gratuitement un logement social à une reconnaissance de la parcelle foncière occupée illégalement. Il en résulte une véritable sédimentation du foncier urbanisable utilisée tant les pratiques sont nombreuses.

S'il est évident que de l'organisation et de la gestion physique et sociale des agglomérations et centres urbains incombe à l'Etat en premier lieu et par la suite à ses différents acteurs qui les utilisent et contribuent à leur transformation, la question de l'absence de l'administration ou de son impuissance à exercer son autorité par le biais des lois et des règlements ainsi que par la répression aussi symbolique soit-elle par rapport à l'occupation et à l'appropriation illicite et informelle du foncier urbain demeure posée.

Toute analyse se fonde sur le fait que la puissance publique en plus de tous les pouvoirs de la production foncière urbaine qu'elle détient et des moyens et instruments dont elle dispose pour constituer une véritable offre foncière adaptée aux diverses demandes qui se manifestent localement, elle a aussi le pouvoir d'organiser l'espace urbain selon des plans dressés préalablement effleure à peine les éléments fondamentaux qui constituent cette problématique.

La question de la mobilisation du foncier urbain et sa mise à la disposition du développement urbain déterminent largement les politiques urbaines et leur efficacité à maîtriser la production du sol urbanisable, à organiser la formation et la transformation de l'espace bâti dans le cadre d'une gestion économe des sols.

L'urbanisation et le processus de son extension spatiale deviennent de plus en plus préoccupants en raison des problèmes auxquels sont aujourd'hui confrontées les agglomérations et les centres urbains et l'analyse du phénomène de l'étalement urbain (continu ou discontinu) passe nécessairement par celui du facteur foncier. Dans ces conditions une urbanisation cohérente ne peut se concevoir sans une politique foncière

performante qui prenne en compte les rapports entre propriété privée et propriété publique, la liberté des transactions et les politiques publiques à l'égard de la question foncière.

Ainsi dans la région que nous nous proposons d'étudier, à savoir le bassin de Taher, les terres de toute nature et de différentes vocations se trouvant autour des agglomérations chef lieux de Taher, Emir Abdelkader, Chekfa et El Kennar ainsi que celles de leurs agglomérations secondaires notamment Tassoust, Bazoul, Tleta, Faza font l'objet d'une urbanisation qui est accompagnée d'un nombre considérable de modes d'utilisation des sols.

Ce phénomène qui est sous tendu par l'importance des formes illégales de l'appropriation et des mécanismes occultes de l'accès au sol produit des structures particulières d'occupation de l'espace par la population.

C'est à partir de cette introduction que nous inscrivons notre réflexion sur les mécanismes et les conditions de production du foncier urbain, de sa mobilisation et de sa consommation dans la région de Taher dans la wilaya de Jijel.

## **1) PROBLEMATIQUE :**

L'organisation spatiale actuelle de la wilaya de Jijel est le résultat de la conjugaison de facteurs historiques, socioéconomiques et de conditions géographiques à l'impact considérable.

Cette wilaya située au nord-est du pays et ouverte sur la méditerranée a fait l'objet de divers programmes de développement dans le cadre du plan d'aménagement de la wilaya (PAW) émanant des schémas régional et national d'aménagement du territoire (SRAT et SNAT). Ainsi elle a bénéficié d'un certain nombre d'équipements et d'infrastructures de base structurant notamment un port (Djendjen), un aéroport (à Taher), une centrale électrique, un axe routier et un axe ferroviaire, un pôle universitaire, des zones industrielles et des zones d'activités.

Cependant il y a lieu de relever que l'essentiel de ces réalisations est localisé dans un territoire assez réduit. Ce sont les plaines et la frange littorale (18 % de la superficie de la wilaya) et plus particulièrement les principaux centres urbains de la wilaya à savoir Jijel Taher et El

Milia qui ont bénéficié de ces efforts de développement. Quant au reste de la wilaya qui est un espace montagneux (82 % de la superficie de la wilaya), aux conditions naturelles difficiles il demeure enclavé, sous-équipé et marginalisé.

Cette dualité spatiale ne peut dissimuler les problèmes posés avec acuité en raison des distorsions existantes entre ces deux grandes entités géographiques distinctes et de ce fait les répercussions sur les principaux centres urbains sont importantes. Ainsi dans notre aire d'étude qui se situe dans la zone septentrionale centrale de la wilaya et qui est composée des territoires des 4 communes suivantes à savoir Taher, Chekfa, El Kennar et Emir Abdelkader elles se sont traduites par un fort courant de peuplement et d'installation. Ceci a abouti d'une part à une expansion et à un étalement des chefs lieux de ces communes (particulièrement Taher devenu un véritable pôle urbain), et à l'émergence de nouvelles agglomérations urbaines qui étaient il y a encore une vingtaine d'années de petits groupements ruraux à l'image de (Tassoust, Tleta, Bazoul, Djimar et Faza).

En réalité, l'état des lieux de ces localités (agglomérations chef lieux de communes et agglomérations secondaires) indique les marques d'une urbanisation non maîtrisée, inachevée et voire débridée comme en témoigne l'occupation du sol et l'hétérogénéité architecturale du tissu urbain qui résulte d'auto construction anarchique et d'une propagation sans limite de l'habitat illicite. A titre d'exemple ces types d'habitat qui couvrent 50% de la superficie totale de l'agglomération de Taher et 95% de la superficie de Faza sont dans une large mesure la conséquence de la politique locale de développement et de la planification urbaine.

Pourtant ce n'est pas une région qui a évolué à la marge des règlements en vigueur à l'échelle nationale. Elle a fait l'objet d'une couverture successive des instruments d'urbanisme planifiant et déterminant l'affectation du foncier urbain depuis 1979 date de l'avènement du PDU de Taher en particulier. Progressivement toutes ces communes ont été dotées d'instruments d'urbanisme (PDAU, POS) pour prendre en charge leurs besoins en urbanisme. Mais au final ces outils de planification spatiale se sont avérés inopérants car les espaces prévus à différentes échéances temporelles ont été déjà utilisés, occupés et par conséquent de grands déficits et carences en matière du foncier urbain sont enregistrés

Ainsi un constat déjà réalisé en 1990 révèle une situation accablante car il fait apparaître divers problèmes et contraintes qui sont dues essentiellement à l'extension spatiale des ACL

des communes en raison des constructions illicites et anarchiques érigées sur des espaces devant servir d'assiette pour l'implantation des différents programmes d'habitat, d'équipements ou d'investissements prévus.

La première génération d'instruments d'urbanisme mise en œuvre, celle d'avant 1990, n'a pas répondu aux attentes alors qu'elle disposait de la presque quasi totalité des pouvoirs en la matière (constitution de réserves foncières communales, plan d'urbanisme provisoire...) en raison de la nature du foncier local complexe, des situations d'urgence dues à des catastrophes naturelles (glissements de terrains à Chahna liées aux intempéries de l'année 1982 et aux incendies de forêts de la zone de Bordj T'har en 1983 ). Ces deux événements ont provoqué des déplacements de population des zones sinistrées vers les petits centres de Faza et Djimar. En outre, l'ouverture des grands chantiers de travaux durant la décennie 1980 a contribué à employer un grand nombre de travailleurs venus de l'arrière pays montagnard et par la suite à les fixer définitivement dans les localités de la plaine. Il s'en est suivi une forte croissance démographique avec comme corollaire un mitage de l'espace rural, la naissance de petites bourgades...

La seconde génération d'instruments d'urbanisme initiés à partir de 1991 (PDAU et POS) n'a pas donné satisfaction car elle ne semble pas avoir atteint les objectifs escomptés par les collectivités et l'administration locale. En raison de l'accentuation du processus de peuplement et d'installation des populations fuyant les zones d'insécurité et dans le cas présent c'est l'ensemble de l'arrière pays montagnard, celles-ci n'arrivent pas à répondre aux demandes et aux exigences actuelles en matière d'urbanisme en raison de la saturation des secteurs à urbaniser et à équiper d'une part et de l'impossibilité de mobiliser des assiettes foncières urbaines disponibles d'une autre part.

Il est donc facile de constater les carences et l'impuissance de ces communes face aux exigences du développement cohérent des agglomérations

Certes le législateur a fourni aux collectivités locales de larges prérogatives leur permettant d'intervenir dans la production du foncier urbain par le biais des instruments d'aménagement et d'urbanisme (PDAU et POS) qui d'ailleurs peuvent être appliquées en priorité aux disponibilités foncières publiques domaniales et communales car étant théoriquement facilement mobilisables. En plus la réglementation par l'exercice du droit de préemption et

d'expropriation pour cause d'utilité publique des terrains de nature juridique privée permet aux collectivités locales d'intervenir. A ces dispositifs s'ajoute tout un arsenal juridique relatif au contrôle et à la lutte contre les constructions anarchiques et l'occupation illicite du sol urbain (sachant que l'un des premiers principes des lois sur l'urbanisme est que le droit de construire est fondé sur la propriété et il rend impossible, en théorie sa violation). Mais force est de constater que la question du foncier demeure toujours un obstacle majeur pour la mise en œuvre de la politique urbaine tracée par les instruments d'urbanisme.

En 2008, la situation révèle qu'en plus de la persistance du non règlement des contentieux et des entraves à la mobilisation du foncier on constate l'émergence de nouvelles préoccupations et de nouveaux facteurs liés à politique de protection de l'environnement et du littoral, qui vont sans doute diminuer davantage les potentialités foncières favorables à un urbanisme planifié.

Enfin, dans le souci de cerner la problématique de notre thème de recherche, on peut résumer les constats précédents dans l'équation suivante : A chaque fois qu'il est question de la mobilisation d'un terrain urbain pour l'implantation d'un projet auquel il est destiné selon le plan y afférent, une multitude de contraintes apparaissent et qui sont liées à sa vocation, à son régime ou en raison d'un contentieux lié à sa nature juridique. Le projet en question soit il accuse du retard dans sa réalisation, soit il est déplacé ailleurs soit il est carrément remis en cause.

Dans ce processus il est aussi à relever le rôle des acteurs à qui incombent l'élaboration et la mise en œuvre des documents de la planification et de la gestion urbaine et foncière. Ils ont toujours tendance à officialiser des constructions illicites érigées sur des terrains que les institutions publiques n'ont pas pu mobiliser dans le cadre de l'exécution des plans d'urbanisme. A cette première « irrégularité » va s'ajouter une seconde « irrégularité » puisqu'ils vont remettre en cause des espaces déclarés non urbanisables par les PDAU et les POS en les transformant en secteur à urbaniser dans le cadre de la révision de ces instruments d'urbanisme. Le bien fondé de ces démarches est de palier au manque, au déficit de disponibilités foncières et aux carences enregistrées au niveau des agglomérations.

A la lumière de ces constats il s'avère évident que la maîtrise du sol qui est à la base de toute opération d'urbanisme et de toute politique urbaine cohérente est une donnée non maîtrisée au niveau des communes que nous nous proposons d'étudier. Ceci suscite des interrogations et nous incite à poser les questions suivantes :

**Premièrement** : Quels sont les facteurs déterminants dans l'organisation spatiale actuelle de notre aire d'étude (facteurs géographiques, historiques et socioéconomiques) ?

**Deuxièmement** : Quel est l'origine et le mode de production du foncier urbain ? Quels sont les paramètres nécessaires à sa mobilisation ? Quels sont les contraintes et les contentieux existants ?

**Troisièmement** : Comment peut-on dépasser l'obstacle du foncier à l'échelle de l'aire d'étude pour pouvoir favoriser l'utilisation des sols urbains d'une manière qui soit conforme aux objectifs de la politique d'urbanisme ?

**Quatrièmement** : Comment maîtriser l'urbanisation et promouvoir un développement urbain durable tout en prenant en compte les besoins de l'urbanisme en matière d'espace étant donné les contentieux, les contraintes, l'occupation illicite des terrains et la violation des normes et règlements relatifs à la construction .?

**Cinquièmement** : Quelle est la genèse de l'état de fait actuel du foncier urbain à l'échelle du cadre de l'étude et quelles sont les perspectives du foncier urbain devant l'étalement sans précédent des centres et agglomérations urbaines ?

**Sixièmement** : Le foncier concernant plusieurs secteurs et plusieurs acteurs et intervenants (l'Habitat, la Justice, l'Agriculture, les Finances, l'Hydraulique, les Travaux Publics, le Cadastre, l'Environnement, les Collectivités Locales, les promoteurs, la société civile...) en quels termes se pose sa gouvernance ?

## **2) PRÉSENTATION DE L'AIRE D'ETUDE :**

Le cadre retenu pour notre étude est la petite région de Taher qui fait partie de la zone septentrionale centrale de la wilaya de Jijel. Elle recouvre sur le plan administratif les 4 communes qui sont avec Taher celles d'Emir Abdelkader, Chekfa et El Kennar. Ce petit territoire littoral d'un seul tenant est limité au nord par la mer méditerranéenne, au sud par les communes de Texenna Oudjana, Chahna et Bordj Thar. A l'ouest nous avons les communes de Jijel et Kaous alors qu'à l'est c'est la commune de Sidi Abdelaziz. Il se situe entre 02 grands pôles économiques : Jijel le chef lieu de wilaya à l'ouest et El Milia chef lieu de daïra à l'est.

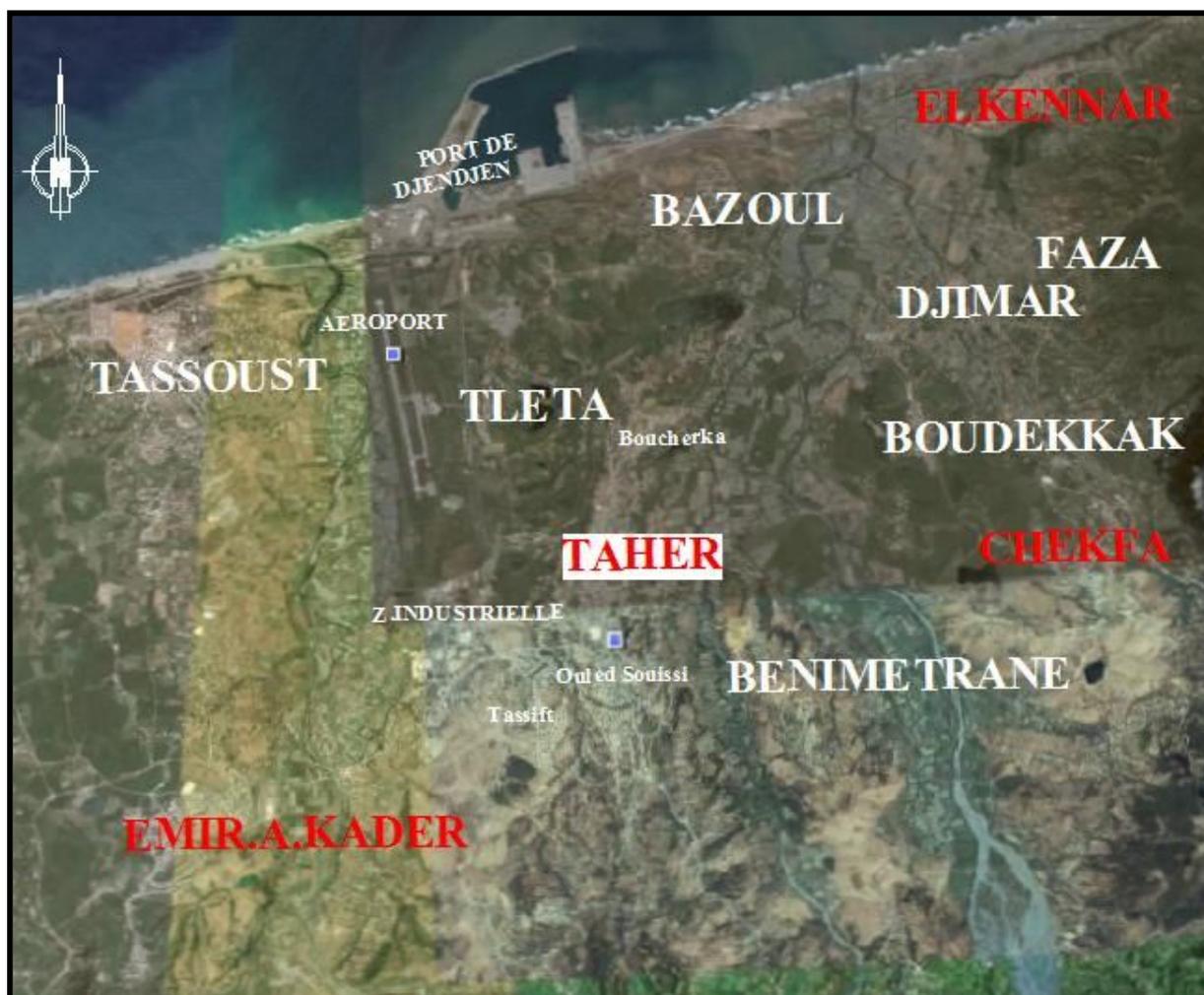
Ce territoire qui se situe à la périphérie de la ville de Jijel compterait en 2008 une population de 157.055 habitants soit 24,82% de la population totale de la wilaya. Sa superficie est de 224,4 km<sup>2</sup> soit 9,35% de la superficie totale de la wilaya. La densité est de l'ordre de la population est de 699 hts / km<sup>2</sup>.

Le fait marquant dans la localisation de la population est sa répartition sur l'ensemble des plaines et promontoires naturels et surtout à proximité des infrastructures et équipements économiques et sociaux (zone industrielle, port, aéroport, pole universitaire...).

Ces quatre communes forment un espace continu car les communes qui le composent sont contiguës, juxtaposées. Ce territoire qui recouvre des unités naturelles différents (piémont, plaine et bande littorale) pourrait constituer un espace « minimal » certainement apte à fournir des solutions locales et également globales aux contraintes et problèmes qui se posent à ces entités administratives, qu'aucune d'entre elles n'a les moyens pour les résoudre toute seule.

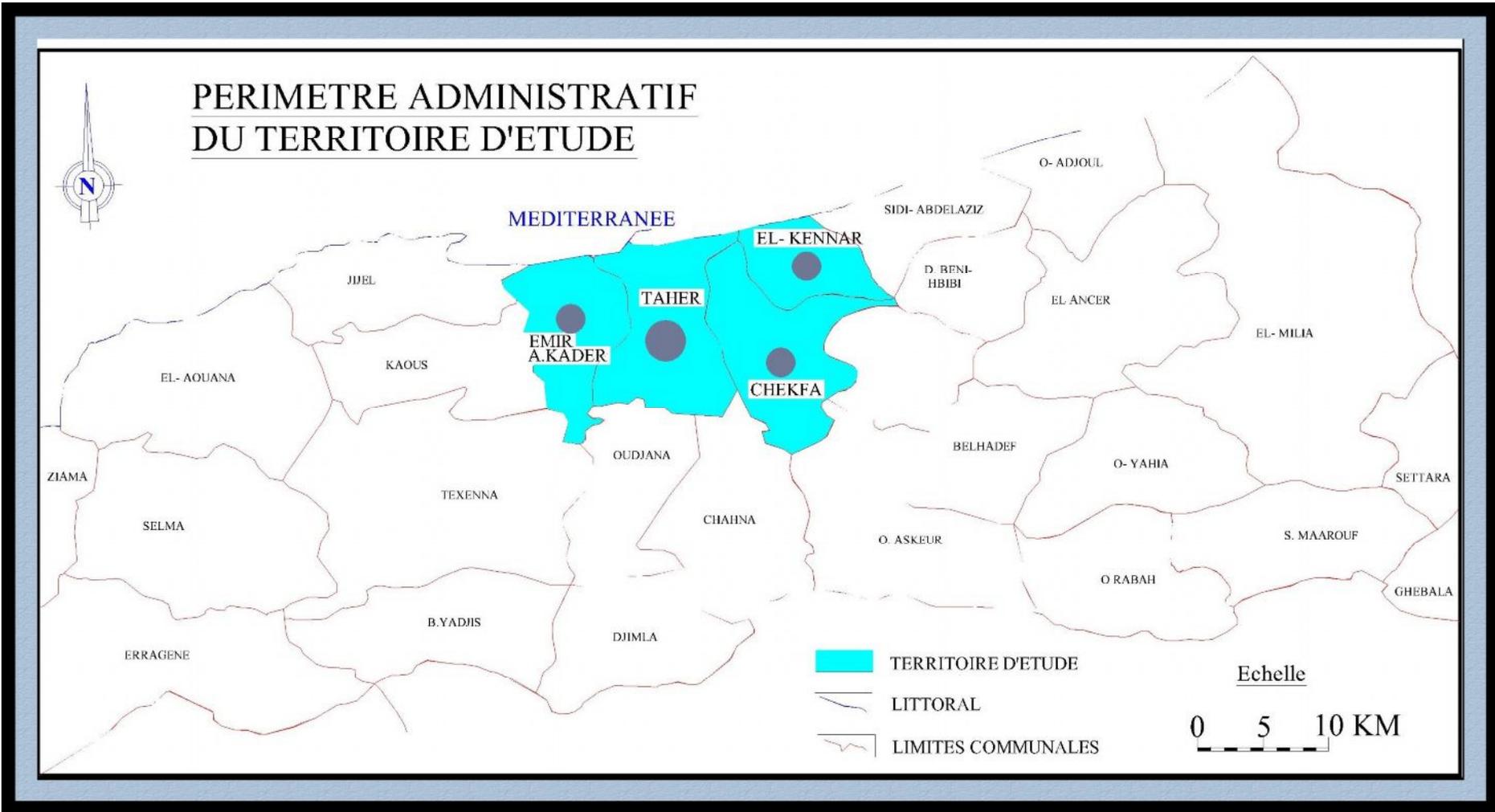
### Photo Satellite n° 1

*Territoire d'étude en 2008*



*Source : Google*

Carte n° 1 : Périmètre administratif du territoire d'étude



### **3) METHODOLOGIE :**

Cette recherche consistera en la mise en évidence de la question du foncier comme élément essentiel et déterminant dans le dysfonctionnement qui affecte l'espace de l'aire d'étude en

général et les agglomérations urbaines en particulier. Aussi, nous essayerons de montrer dans un contexte de développement durable, qu'il est nécessaire d'appréhender le foncier en terme de ressource non renouvelable devant être valorisée et protégée contre tout abus et mauvaise gestion.

Pour y parvenir nous tenterons d'établir un diagnostic précis en analysant et saisissant les différents lieux (agglomérations, localités) dans leurs multiples mutations car ils sont façonnés dans différentes dimensions : géographique, historique, socioéconomique, juridique et urbaine.

L'investigation des lieux étudiés, consistera en une analyse diachronique et synchronique. De ce fait la démarche adoptée consistera dans un premier temps à retracer la progression de l'urbanisation à l'échelle de la zone d'étude d'une part, et à mettre en relief d'autre part les contraintes et contentieux qui n'ont pas permis d'atteindre les objectifs fixés par l'administration et les collectivités locales par le biais des instruments d'urbanisme, des outils de planification dans le cadre des différents programmes de développement inscrits dans cette petite région.

L'exploitation des données issues de l'interprétation des photographies aériennes successives et leur comparaison avec la carte topographique au 1/25 000 nous permet de quantifier de la progression de l'urbanisation mais aussi d'entrevoir les nouveaux espaces susceptibles d'être urbanisés. Cette démarche étant insuffisante, nous complétons notre information par des enquêtes auprès des A.P.C. de la DPAT, DUC, Domaines, Cadastre, Conservation Foncière, Conservation des forêts, Services de l'Agriculture, Agence Foncière....

A l'échelle de notre zone d'étude et principalement pour les chefs lieux de commune et les agglomérations secondaires principales, la confrontation entre les processus d'urbanisation tels qu'ils se développent sur le terrain par rapport aux orientations de la planification spatiale, nous révélera la structuration de l'espace qui est envisagée et recherchée. Ceci nous permettra d'évaluer et quantifier les espaces produits d'une manière « irrégulière ou illicite ».

En outre les biens fondés qui commandent les accommodements et régularisations sont à prendre en considération comme l'importance de leurs effets est également à étudier car ils conditionnent l'ensemble du processus d'urbanisation dans sa partie amont et aval.

#### **4) CHOIX, OBJECTIFS ET IMPORTANCE DU THEME :**

Mes différentes observations sur le foncier des agglomérations urbaines m'ont permis de saisir son rôle, son importance et ses impacts sur les instruments d'aménagement et d'urbanisme (PUP/ PUD/ ZHUN/ PDAU/POS/) tant en aval qu'en amont. Autrement dit, les caractéristiques physiques, juridiques du sol constituent un préalable, une des conditions de la réussite ou bien de l'échec des outils de planification urbaine et au-delà la concrétisation effective ou non des programmes prévus.

Durant ma carrière professionnelle, je me suis constamment posé la question de la persistance des contentieux qui surgissent entre les propriétaires et les utilisateurs des terrains urbains d'une part et l'existence de grandes discordances et problèmes liés souvent au manque de coordination entre les acteurs et les intervenants (communes, wilaya, services d'urbanisme, des domaines, du cadastre, des finances, de la justice, des promoteurs, de la société civile...) d'autre part. Et de ce fait, ma profession a été de dénouer ces problèmes, de trouver des solutions au cas par cas dans le cadre des lois et des règlements. C'est donc une assez longue expérience acquise dans la gestion simultanée du foncier et de l'urbanisme.

L'équation du foncier dans le contexte de l'aménagement en général et de l'urbanisme en particulier m'a incité d'abord à me documenter et par la suite à entreprendre une recherche scientifique et académique. Celle-ci serait un apport qui contribuerait à enrayer le déclin et la dégradation des centres et agglomérations locaux. En outre elle serait une étude qui relancerait le débat sur le foncier urbain qui demeure peu abordé par les universitaires afin de mettre en évidence la nécessité d'appréhender le foncier comme matière première dans toute projection ou planification urbaine.

Dans ce cadre notre recherche s'ordonnera en trois parties. Elle s'appuie sur de nombreuses sources d'informations qu'il a fallu d'abord reconnaître.

La première partie consiste en la mise en relief du territoire de notre étude en l'appréhendant dans ses diverses mutations qui le produisent sous leurs différentes dimensions : géographiques, historiques, socioéconomiques, juridiques et urbaines.

Aussi, afin de construire une vision prospective sur notre espace, faudrait –il d'abord l'investigation et l'exploration des lieux dans le but de comprendre et partir de l'existant .En se penchant de près, sur notre cas d'étude, notre analyse procédera selon une hiérarchie temporelle et spatiale du territoire en mettant en évidence les éléments qui le composent.

Les richesses et les faiblesses déduites de l'analyse de ce territoire, nous mèneront à supposer les premières hypothèses susceptibles de justifier les facteurs déterminants d'abord dans l'état de peuplement de cette petite région par rapport aux espaces environnants.

Dans la deuxième partie ; nous accéderons à l'étape percutante de notre recherche. Nous commencerons par l'analyse et l'étude de l'armature villageoise. Pour comprendre la genèse de son état actuel, nous l'appréhenderons le maximum de ses composantes historiques, géographique, socio économique et urbaine.

La lumière sera ainsi mise sur l'effet et l'impact du foncier dans toutes ces variables et constantes, dans l'extension et l'évolution des agglomérations réparties à l'échelle de l'aire d'étude. Qu'il s'agit des espaces urbains volontairement créés ; anciens centres coloniaux, les programmes urbains notamment la zhun de Taher et les VSA villages socialistes d'Elkennar et Adouin (Boulaanab) à Chekfa.

Notre plan de travail comprend les parties et les chapitres suivants :

Introduction générale

- 1)- Problématique
- 2)- Présentation de l'aire d'étude.
- 3)- Méthodologie.
- 4)- Choix, objectifs et importance du thème.

Première partie : Analyse spatiale et socio économique du territoire.

Chapitre 1 : Un territoire agricole bien doté

Chapitre 2 : Analyse socio économique

Deuxième partie : Armature villageoise et réalité du foncier

Chapitre 3 : Une armature villageoise en formation

Chapitre 4 : Réalités du foncier à bâtir

Troisième partie : Aspects du foncier urbain

Chapitre 5 : les instruments, les programmes d'urbanisme et les contentieux du foncier urbain.

Chapitre 6 : Les acteurs et la gouvernance du foncier urbain.

Conclusion

# **PREMIERE PARTIE**

## **ANALYSE SPATIALE ET SOCIOECONOMIQUE DU TERRITOIRE**

# CHAPITRE PREMIER

## UN TERRITOIRE AGRICOLE BIEN DOTE

Ce chapitre consistera en la présentation des éléments les plus significatifs de ce petit territoire afin d'apprécier les diverses potentialités naturelles et les vocations qu'elles peuvent produire. De même que les handicaps seront exposés. L'état des lieux fera ressortir également les forces et les faiblesses de ce territoire.

### 1) UN MILIEU PHYSIQUE BIEN AGENCE

Ce territoire est limité au nord par la mer méditerranée et au sud par une chaîne de montagnes qui forme une barrière presque continue. A l'ouest et à l'est ce sont de petites élévations et de petits chaînons qui ont constitué les limites de cette plaine. En réalité nous sommes en présence d'un grand amphithéâtre tourné vers la mer. Les versants des montagnes se terminent par de vastes replats.

Dans le détail le milieu naturel est caractérisé par les éléments suivants :

-La plaine qui occupe la moitié de la superficie globale du territoire s'étend d'ouest en est. En réalité comme elle est entrecoupée par les différents oueds (oued Sayoud, Nil, Boukraa, Djendjen, Mencha) qui la traversent nous sommes beaucoup plus en présence d'une série de petites plaines juxtaposées. Celles-ci sont limitées au nord par un cordon dunaire littoral.

Ces plaines autrefois inondables et marécageuses n'ont pas fixé les principales agglomérations et de ce fait elles ne recèlent que des agglomérations secondaires et des mechtas. A proximité du cordon dunaire celle d'El Kennar s'est développée durant les dernières décennies.

- Les montagnes forment un large demi cercle présent du sud - ouest jusqu'au nord - est. Si les altitudes ne sont pas très élevées (Djebel Sidi Ali) puisque les sommets s'établissent entre 600 et 800 mètres, par contre les versants ont des pentes très raides et les dénivelés sont importants.

- Entre l'encadrement montagneux et les plaines alluviales s'élèvent des collines, des plateaux qui prennent une direction sud - nord. Leur altitude est modeste (moins d'une centaine de mètres). Ce sont des replats terminaux du piémont.

Dans le détail on relève que l'éperon sur lequel s'est développée la ville de Taher sépare la plaine en deux parties: celle de l'oued Nil et celle de l'oued Djendjen. Cette dernière est limitée à l'ouest par l'éperon sur lequel est établie l'agglomération d'Emir Abdelkader. En général les pentes sont moyennes à fortes (de 18 à 25%) en allant vers le nord c'est-à-dire à leur terminaison et assez douces (moins de 8 %) en allant vers le sud.

Cet élément physique qui se termine par les localités de Dekkara au sud et Bazoul au Nord a vu le développement de quelques grosses mechtas (Bouake, Fouilla, Ouled Fadel, Ouled Soussi, Redjla....)

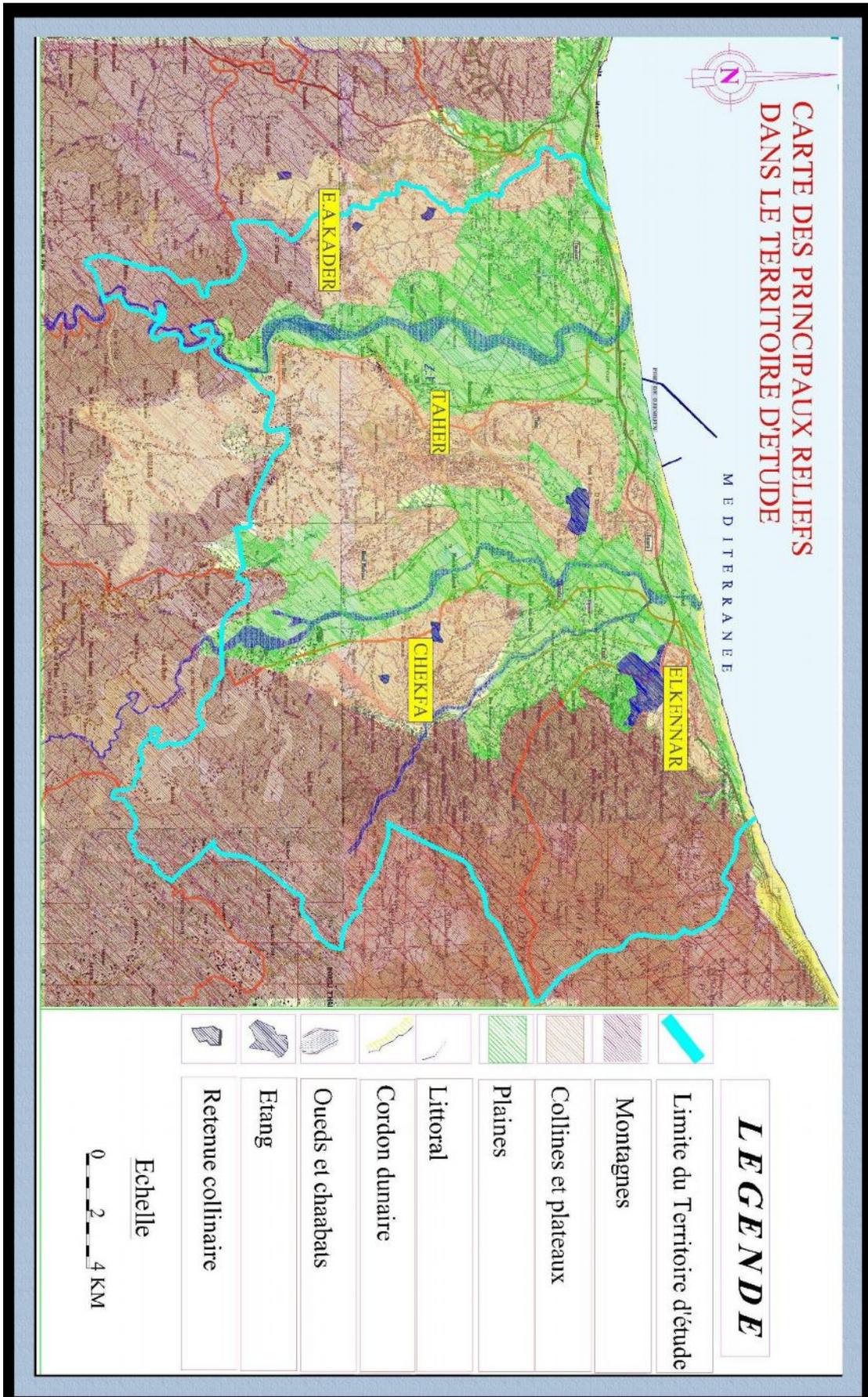
## **2) UNE GEOLOGIE AUX TRAITS SIMPLES**

Les traits de la géologie locale sont très simples. La région de Taher appartient au bassin néogène marin de Jijel. Il est constitué de dépôts datant du mi-pliocène (tertiaire) et constitués par des marnes, des argiles, des calcaires et de dépôts actuels (quaternaire) qui correspondent aux sables dunaires, aux dépôts de terrasses alluviales et à des dépôts sur les versants (éboulis de blocs et conglomérats ...).

## **3) UN CLIMAT CLEMENT**

La région de Taher fait partie de la zone littorale. Son climat est sous influence maritime. Les étés secs et tempérés, et des hivers doux et humides. La température est très douce en hiver (11° en moyenne au mois de janvier) et la chaleur est tempérée par la brise de mer en été (26° en moyenne au mois d'Août). Cette petite région est soumise à des précipitations fréquentes particulièrement en saison hivernale puisqu'elle reçoit une tranche d'eau supérieure à 1 000 mm. Celle-ci atteint les 1 200 mm au niveau des sommets des contreforts montagneux.

Carte n° 2 : Les principaux reliefs dans le Territoire d'étude



#### **4) HYDROLOGIE**

Les plaines sont les débouchés des cours d'eau. Les plus importants d'ouest en est sont: L'oued Mencha, l'oued Djendjen, l'oued Nil, l'oued Boukraa et l'oued Sayoud. Ces oueds qui proviennent de l'encadrement montagneux disposent de bassins versants relativement petits. Leur régime est irrégulier puisqu'ils sont presque à sec en été et ils se remplissent rapidement en hiver pouvant provoquer des inondations. Ces oueds et leurs affluents se déversent dans la mer méditerranée car il n'existe qu'un seul barrage réservoir situé au sud de la commune d'Emir Abdelkader. Cependant on relèvera que le petit oued Tassift prend fin au niveau du ghedir d'El Merdj à proximité de la localité de Tleta et il en est de même pour l'oued Toussel au ghedir Béni Hamza à côté de l'agglomération de Faza.

#### **5- SISMICITE ET GEOTECHNIE**

Cette région est classée dans la zone II<sub>a</sub> selon le règlement parasismique algérien (RPA). Elle est donc de sismicité moyenne mais pouvant entraîner des dégâts forts importants. Il serait nécessaire de prendre des précautions dans les zones à risque naturel (inondation, glissement de terrain) et dans les zones côtières.

Quant à la géotechnie, la région dispose d'une large gamme de zones. Celles qui sont favorables à la construction sont déjà utilisées (ville de Taher, agglomérations d'El Kennar, Emir Abdelkader, Chekfa et les petites localités de Bazoul, Béni Metrane, Tassoust., Tleta, Dekkara et Boudekkak.

Leurs terrains sont stables, bien portant, non tassant, constitués d'argiles brunes légèrement sableuses, consolidées, présentent un relief non apparent avec des pentes faibles à douces de l'ordre de 05-15%. De ce fait, ils n'auront aucune influence sur le coût de l'investissement.

Les zones présentant des caractéristiques défavorables sont constituées de terrains à propriétés médiocres, à matériaux non consolidés, instables affectés par les phénomènes de glissement et d'inondation. Ainsi nous avons des terrains glissants, escarpés et à pente supérieure à 25% qui sont situés aux bords des chaâbats notamment au niveau des agglomérations d'Emir Abdelkader, de Chekfa, de Dekkara et de Tleta.

Quant aux terrains inondables, ils se situent tout au long des principaux oueds et chaâbats.

## **6) LE COUVERT VEGETAL:**

Cette région disposait dans le passé d'une importante couverture forestière constituée de différentes formations végétales et notamment le chêne-liège. Cette richesse naturelle est en voie de disparition en raison des incendies répétés et de l'urbanisation sous ses différents modes. Le cas de la forêt de Faza dans le territoire de la commune d'El Kennar est très significatif. En effet celle-ci d'une superficie de 200 ha était un véritable petit parc naturel riche de sa biodiversité, de sa flore et de sa faune jusqu'au début des années 1980. Par la suite elle a été convertie en une grande agglomération.

## **7) LES SERVITUDES ARTIFICIELLES**

Ce sont les éléments qui constituent un obstacle au développement urbain. Ils sont l'objet d'une réglementation précise. Les principales servitudes artificielles sont constituées par :

- La RN 43 avec un couloir de servitudes de 35 m de part et d'autre de l'axe.
- le CW 135 et 147 avec un couloir de servitudes de 35 m de part et d'autre de l'axe.
- Les lignes électriques de HT dont la marge de recul est de (25 m x 2) et celles de MT dont la marge de recul est de (15 m x 2).
- La ligne de chemin de fer nécessitant un couloir de (40 m x 2).
- Le gazoduc nécessitant un couloir de 150 m (75 m x 2).
- La centrale électrique.

## **8) LE RESEAU ROUTIER ET FERROVIAIRE**

Ce territoire est équipé d'un réseau routier composé de route nationale, de chemins de wilaya qui le quadrille et le dessert convenablement.

- La route nationale N° 43 : C'est un axe essentiel puisqu'il a une double fonction. D'une part elle assure les relations intercommunales du fait qu'elle traverse la partie nord de toutes les communes et d'autre part elle relie ce territoire aux wilayas environnantes (Bejaia, Mila et Constantine). En réalité cette route a été transformée en voie express.
- Le chemin de wilaya N° 147 : il assure la liaison du chef lieu de la commune de Taher à la RN 43. Il dessert également une briqueterie, l'aéroport et la zone industrielle.
- Le chemin de wilaya N° 135 : Cet axe est un ancien tracé qui permet de relier les chefs lieux des communes de Taher, Emir Abdelkader et Kaous).

- Le chemin de wilaya N° 135 B : il assure la liaison de la ville de Taher avec les chefs lieux des communes limitrophes (Chekfa, Chahna, Ouled Askar) tout en desservant les agglomérations secondaires de Beni Metrane et Bouachir.

A ce réseau routier s'ajoute la voie ferrée qui relie Jijel à Constantine. Elle traverse la partie nord du territoire et à proximité de l'agglomération de Bazoul a été implantée une grande gare de triage.

## **8- LES RESSOURCES MINIERES**

La région renferme d'importants gisements de substances utiles pouvant favoriser l'émergence et le développement d'unités de matériaux de construction pour les besoins locaux et régionaux (les argiles pour les produits rouges / briques, tuiles, poterie ; le gypse, le plâtre, le sable et gravier pour la construction; les calcaires...). Certains gisements sont en fonction.

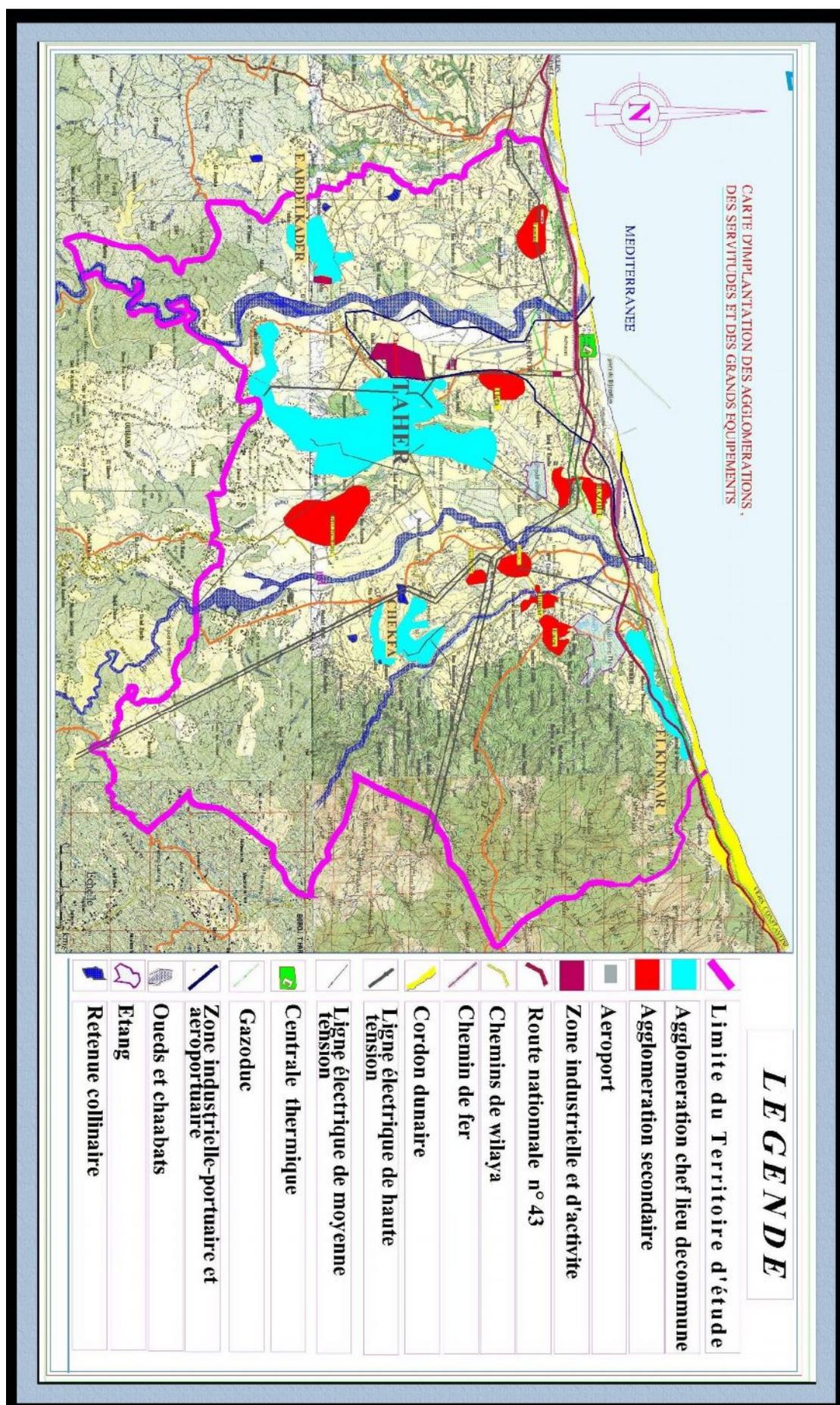
## **9) LA MER**

L'aire d'étude est ouverte sur la mer dans sa partie septentrionale sur une trentaine de kilomètres. De ce fait les communes d'Emir Abdelkader, Taher, Chekfa et El Kennar sont littorales. Cependant il n'existe pas d'agglomération littorale proprement dite et mis à part la présence de du port de Djendjen, l'absence de toute activité maritime est à relever.

## **Conclusion :**

Ce petit territoire qui se situe à la périphérie de la ville de Jijel dispose de plusieurs atouts naturels dont certains ont été largement valorisés depuis plusieurs décennies. Des sols de bonne valeur pour l'agriculture, des disponibilités hydriques et hydrauliques, une absence d'obstacle naturel, des terrains favorables à la construction, ont favorisé le processus d'installation des populations. Celles-ci se sont établies aux alentours des agglomérations et le long des axes routiers. Mais c'est un développement qui s'est effectué en ne prenant en compte que rarement la donnée foncière qui demeure toujours le support de toute planification et dynamique socio économique, faute de quoi ces atouts restent mal ou sous-exploités.

Carte N°3 : Implantation des agglomérations, des servitudes et des grands équipements



## **CHAPITRE DEUXIEME**

### **ANALYSE SOCIOECONOMIQUE**

Historiquement cette petite région fut tour à tour occupée par les phéniciens, les carthaginois, et les romains durant l'Antiquité. Au XIII et XIV siècle, des colonies italiennes venues de Pise puis de Gènes s'établirent à Jijel. En 1660, les turcs se sont installés dans la région et l'occupèrent jusqu'en 1839 date du début de la colonisation française après l'occupation de Jijel. Les vagues de peuplement français ne débutèrent réellement qu'après 1871. Ainsi en 1880 un arrêté est pris portant la création des centres coloniaux de Taher, Emir Abdelkader (alors dénommée Strasbourg), Kaous (Duquesne) et Chekfa. De cette date à 1957, Taher est le chef lieu d'une commune mixte qui comprend 13 douars. Durant quelques années ces douars ont été érigés en communes dont certaines ont pour centre Chahna, Chekfa et Sidi Abdelaziz. En 1963, ces communes sont remembrées et 4 communes en sont issues : Taher, Chekfa, Chahna et Sidi Abdelaziz. En 1984, ce sont les communes d'Emir Abdelkader et d'El Kennar qui sont créées à leur tour.

A la fin de la décennie 1970 le centre urbain de Taher ainsi que les petites localités de Chekfa et d'Emir Abdelkader étaient en réalité des satellites de la ville de Jijel. Celle-ci chef lieu de wilaya était le pôle le plus attractif de la région qui centralisait la majorité des équipements (administratifs, scolaires, sanitaires et sociaux) et concentrait l'ensemble des activités économiques (unités industrielles).

Cependant dans le cadre de l'implantation d'un complexe sidérurgique à El Achouat, Taher ainsi que les petits centres de la région reçurent d'importants programmes et principalement d'habitat et d'activités de première nécessité à travers les outils de planifications de l'époque. Les problèmes juridiques du foncier urbain remontent à cette période.

## 1-LA POPULATION :

Cette petite région dont la superficie est de 224,4 km<sup>2</sup> dispose de 04 groupements urbains de différentes tailles qui sont chefs lieux de commune et de 9 agglomérations secondaires (Bazoul, Béni Metrane, Tleta, Tassoust, Djimar, Boudekkak, Faza et Mzair).

### 1.1. Evolution de la population

La région de Taher comptait 66.881 habitants en 1977, 99.253 habitants en 1987, 138.574 habitants en 1998. En 2008 elle a atteint 157.055 habitants. Il en résulte plus qu'un doublement de la population en 30 années. C'est un fort mouvement de peuplement qu'a connu cette région avec un taux de croissance annuel moyen de l'ordre de 3 % par an. Ainsi en plus de la croissance naturelle, la plaine est devenue un espace d'accueil, un lieu d'arrivée.

Durant la décennie 1977-1987 la population totale s'est accru de 39 881 personnes soit un taux de croissance de 66,8 % qui correspond à un taux annuel de 6,6 %. Celui-ci est supérieur au taux de la wilaya (3,7 %) et à celui du pays (3,6 %).

Durant la période 1987-1998 la population totale a augmenté de 38 318 personnes soit un taux de croissance de 38,3 % qui correspond à un taux annuel de 3,4 %. Celui-ci est supérieur au taux de la wilaya (2,1 %) et à celui du pays (2,7 %).

Quant à la période 1998-2008 la population totale se serait accru de 19.156 personnes soit un taux de croissance de 12,19% qui correspond à un taux annuel de 1,22%. Celui-ci serait supérieur au taux de croissance de la wilaya (.....%). Les motivations ou bien les origines de cet exode rural sont totalement différentes pour chaque période.

Si pour la décennie 1977-1987 c'est la recherche d'un emploi, d'une meilleure condition socioéconomique qui en est la cause, par contre celle de 1987-1998 est motivée par la recherche d'un lieu sécurisé, d'un abri, étant donné les événements tragiques qu'a connus l'ensemble de la région et plus particulièrement l'encadrement montagnard.

Quant à la période 1998-2008, et bien que le volume de la croissance de la population ait diminué les causes fondamentales demeurent présentes. Ainsi ce territoire a connu une évolution totalement différente par rapport à celle qu'a connue le pays. La situation sécuritaire dans les zones rurales et surtout en montagne a accentué le mouvement de peuplement.

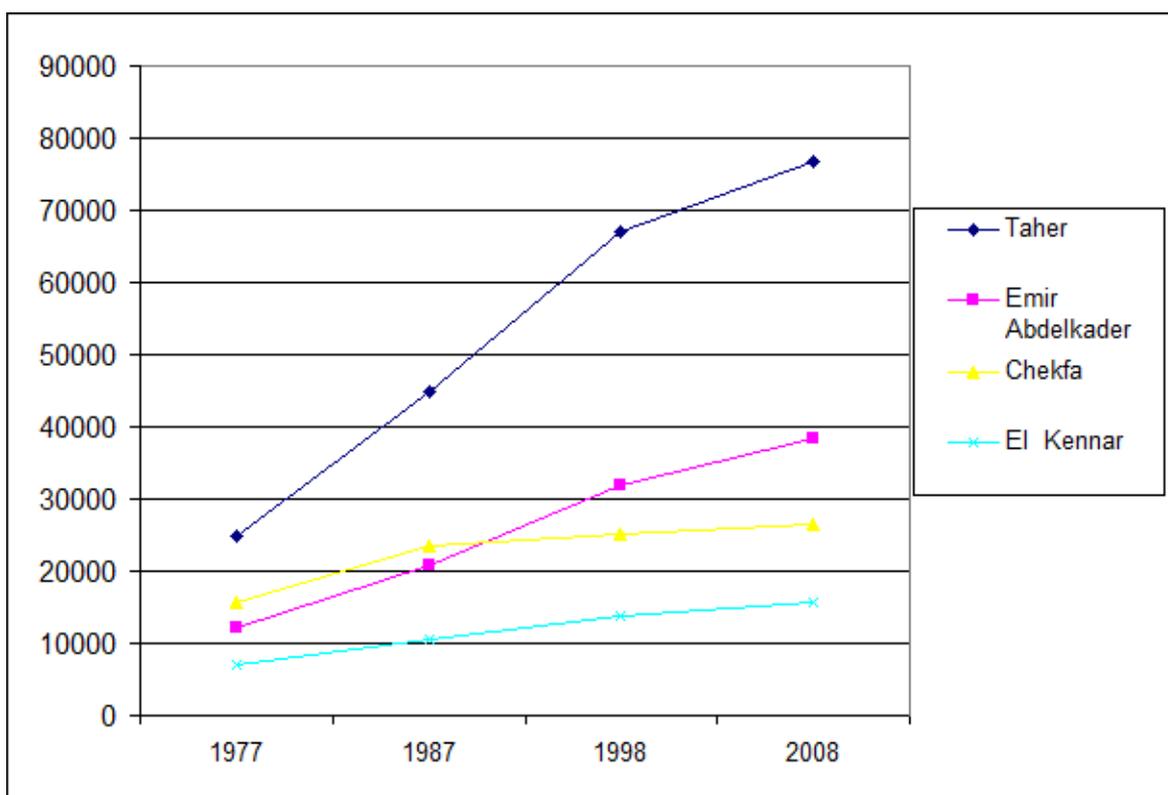
La densité est passée de 266 hts / km<sup>2</sup> en 1977, à 442 hts / km<sup>2</sup> en 1987, à 617 hts / km<sup>2</sup> en 1998 à 699 km<sup>2</sup> en 2008. C'est une croissance vertigineuse de l'ordre de 14,43 % dans

l'intervalle de trente années. En 2008, la densité de ce territoire est nettement supérieure à la densité moyenne de la wilaya.

**Tableau n° 1** : Evolution de la population par commune

Commune	RGPH 1977	RGPH 1987	RGPH 1998	RGPH 2008
Taher	24 800	44 895	67.095	76.658
Emir Abdelkader	12 100	20 764	31.870	38.325
Chekfa	15 800	23 467	25.187	26.466
El Kennar	7 000	10 455	13.747	15.606
Total	59 700	99.581	137.899	157.055
Wilaya	342.500	472.312	573.208	632.650
% Territoire /Wilaya	20,23	21 ,05	23,77	24,82

**Figure n° 1** : Evolution de la population par commune :



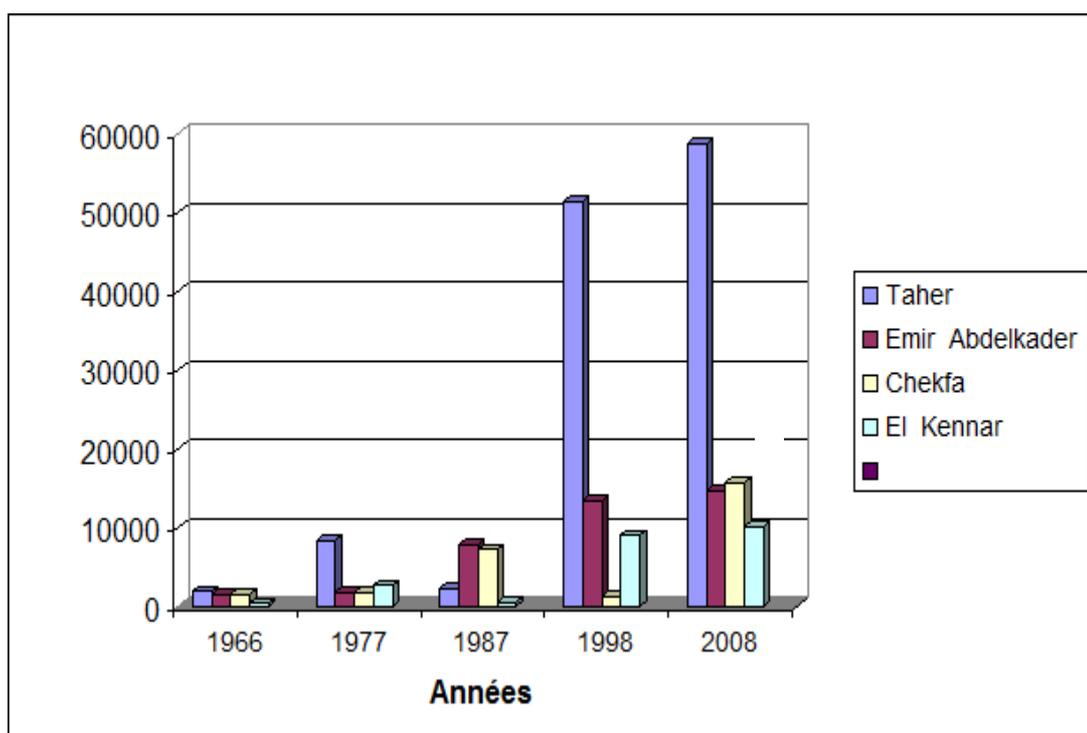
## 1.2. Une population inégalement répartie:

Le RGPH de 2008 évalue la population à 157.055 personnes dont 99.270 résideraient dans les agglomérations principales soit 63,2 % et 51.265 dans les agglomérations secondaires soit 32,6 %. C'est donc une répartition spatiale inégale.

**Tableau n° 2 :** Evolution des Agglomérations Chefs – Lieux de commune (1966 – 2008)

Agglomération Chef lieu	1966	1977	1987	1998	2008
Taher	1 .923	8 .311	22. 990	51 .311	58.813
Emir Abd-el- Kader	1 .448	1 .799	7 .759	13 .334	14.636
Chekfa	1 .616	1 .867	7 .225	13 .460	15711
El Kennar	387	2 .677	5 .090	9 .013	10.110
Total	5 .374	14. 654	43 .064	87. 118	99.270

**Figure n°2 :** Evolutions des Agglomérations chefs lieux de commune(1966-2008)

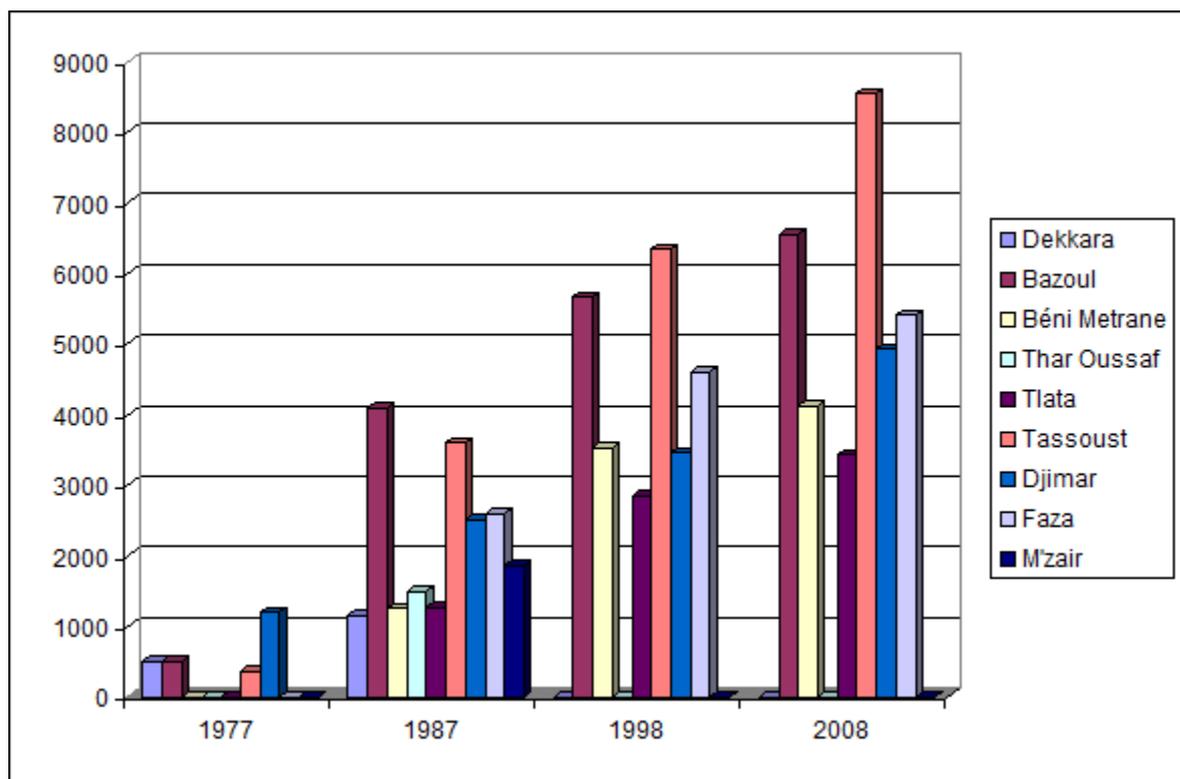


**Tableau n° 3 : Evolution des Agglomérations Secondaires (1977-2008)**

Localité (A.S)	Commune	1977	1987	1998	2008
Dekkakra	Taher	507	1 155	Incluse dans l'ACL	Incluse dans l'ACL
Bazoul	Taher	507	4 090	5 662	6 543
Bouachir	Taher	-	1 170	1327	1424
Béni Metrane	Taher	-	1 251	3528	4 116
Démina	Taher	-	812	Incluse dans l'ACL	Incluse dans l'ACL
Thar Oussaf	Taher	-	1 487	Incluse dans l'ACL	Incluse dans l'ACL
Tlata	Taher	-	1 273	2846	3 425
Tassoust	Emir Abdelkader	361	3 601	6 334	8 543
Djimar	Chekfa	1200	2 503	3450	4930
Adouin	Chekfa	-	1 527	1794	1744
Sbet	Chekfa	950	1 048	1250	2347
Lahmimra	Chekfa	543	1 322	1600	1768
Boudekak	Chekfa	650	1200	1	1866
Faza	El Kennar	-	2 587	4 597	5402
M'zair	El Kennar	-	1 860	Incluse dans l'ACL	-
TOTAL		1 375	25 686		

**Source : RGPH 2008**

**Figure n° 3 : Evolution des Agglomérations Secondaires (1977-2008)**

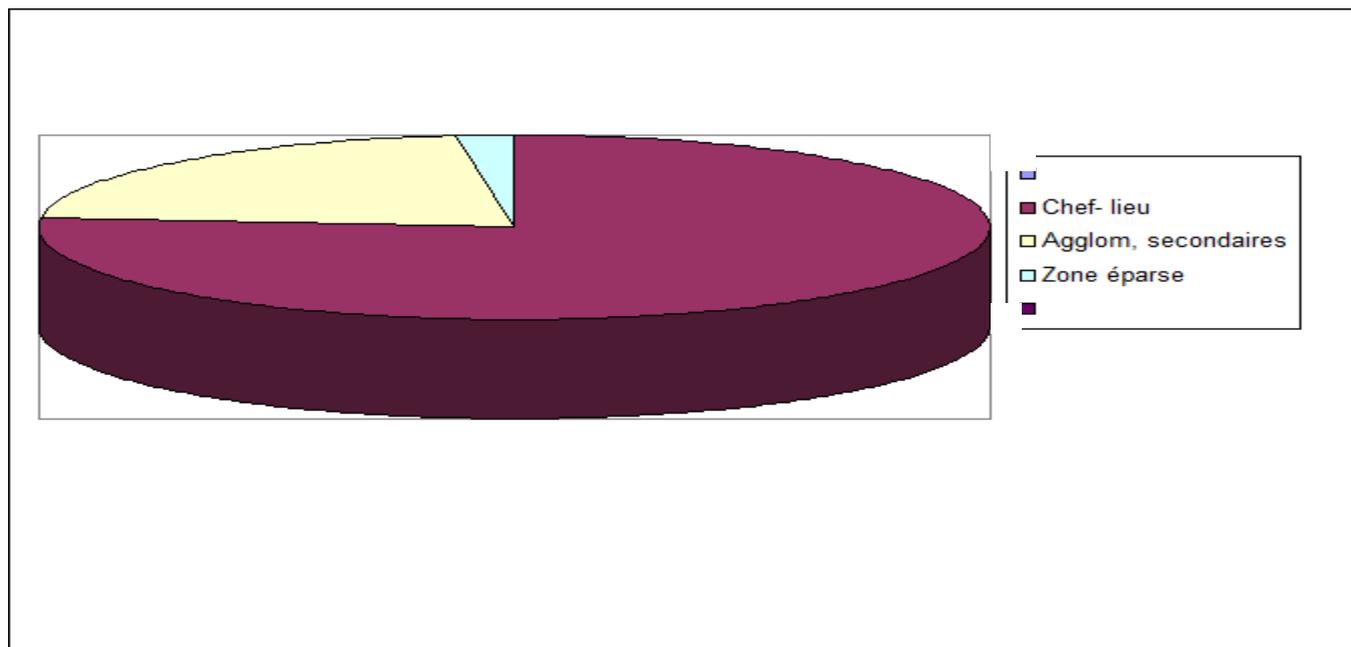


**Tableau n° 4 : Répartition de la population par type de localisation en 2008**

<i>Commune</i>	<i>Population Totale</i> <i>1</i>	<i>Chef lieu</i> <i>2</i>	<i>Agglomération secondaire</i> <i>3</i>	<i>Zone éparsé</i>	<i>Taux d'agglomération</i> $2+3 \div 1$	<i>Densité pop/KM<sup>2</sup></i>
TAHER	76.658	58.813	16.440	1.405	98,1	1181 ,53
EMIR A/KADER	38.325	14.636	20.897	2792	92,71	758,61
CHEKFA	26.466	15.711	8.526	2.229	91,57	504,49
EL-KENNAR	15.606	10.110	5.402	94	99,39	276 ,06
Total	157.055	99.270	51.265	6.520	95.84	699,91

Source : RGPH 2008

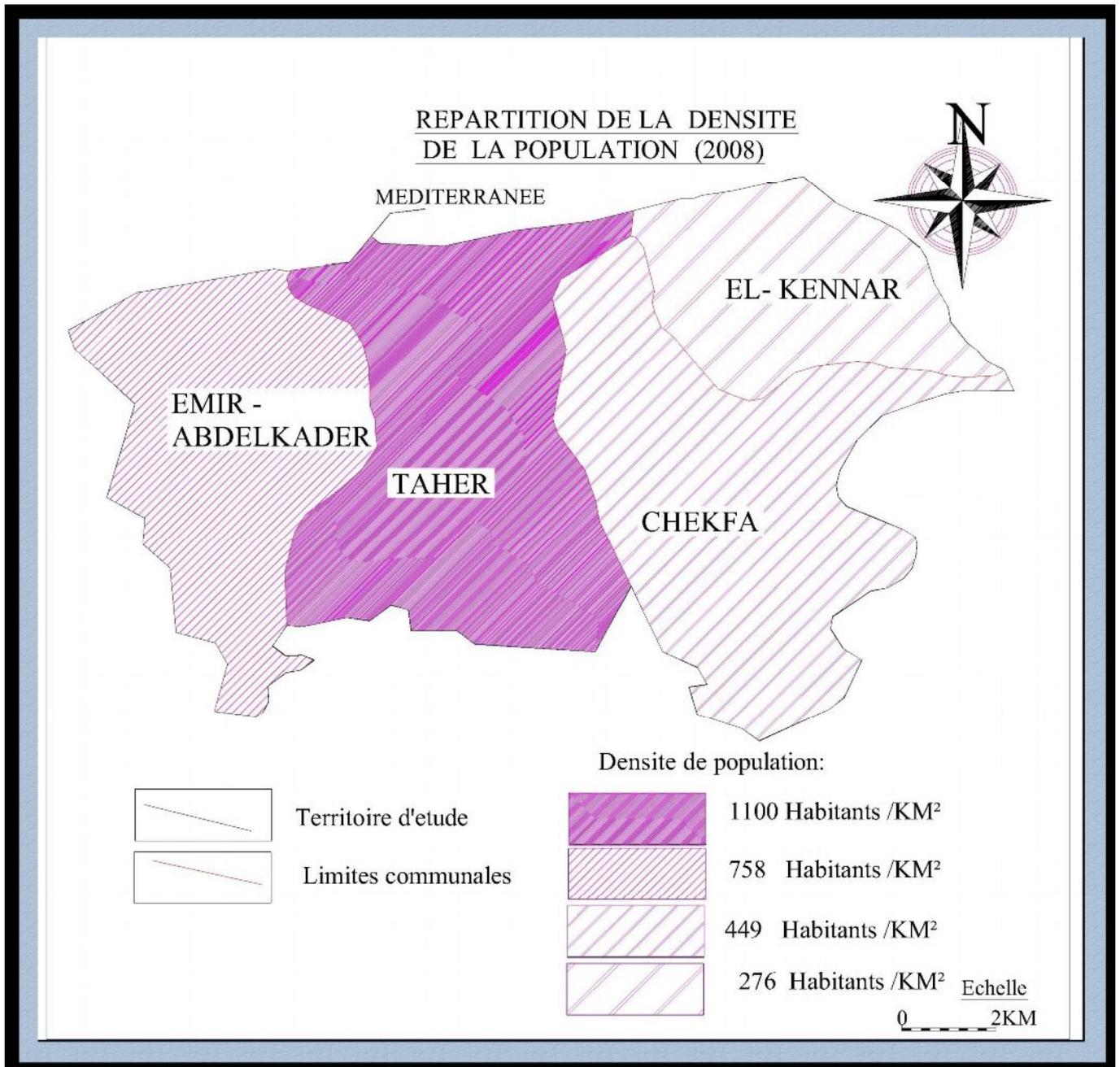
**Figure n°4 : Répartition de la population par type de localisation en 2008**



Cette densification de la plaine a pris différentes formes : il s’agit tout à la fois de la forte croissance des 4 chefs lieux de commune, de celle des petites agglomérations secondaires existantes (Bazoul, Tleta, Beni Metrane, Thar Ouassaf, Djimar et Faza et de la création de petites mechtas en zone éparses.

Cet afflux, cette dynamique d’installation s’est répercutée directement sur l’état des agglomérations et sur leurs besoins en foncier urbanisable et également en foncier devant servir d’assiette d’implantation aux nouveaux équipements.

Carte n° 4 : Répartition de la densité de la population



Source : RGPH2008

## 2-EMPLOI ET ACTIVITE

La région dispose des différents facteurs nécessaires (terre, eau, travail, capital, technique...) à la production des biens et des services. Cependant ces derniers existent dans des proportions inégales. De ce fait les activités économiques concernent tous les secteurs à savoir l'industrie, l'agriculture, les bâtiments, les commerces et services.

### 2.1 Population active :

Cette population est définie comme étant l'ensemble des individus en âge de travailler c'est-à-dire comprise entre 15 et 59 ans, qu'elles soient occupées ou en chômage.

En 1998, la population active comptait 37.294 personnes. En 2006, le nombre elle est estimée à 51.829 personnes soit un ajout de 14 535 personnes. C'est donc une importante force de travail qui est venue sur le marché.

### 2.2, Population occupée

Les occupés qui sont les personnes qui disposent d'un emploi dans les différents secteurs d'activités économiques privé et public. Leur nombre serait passé de 22.962 personnes en 1998 à 44.070 personnes en 2 006 selon les estimations de la DPAT soit un ajout de 21.108 personnes par rapport à 1998.

### 2.3. Population au chômage

Le problème du chômage figure parmi les plus importants problèmes de la région. Après avoir atteint un taux très élevé, de l'ordre de 38,4 % en 1998, il a baissé pour se situer à 17,2 % en 2006 selon les données de la DPAT, et de ce fait il aurait été divisé par deux en 9 ans. Les taux ne sont pas uniformes, ils varient d'une commune à une autre.

**Tableau n°5 : REPARTITION DE LA POPULATION**

ANNEE	COMMUNE	Population active	Population occupée	Population en chômage	Taux de Chômage
1998	TAHER	18564	11740	6824	36, 76
	EAK	8012	4452	3560	44, 43
	CHEKFA	6818	4316	2502	36, 69
	EL-KENNAR	3900	2454	1446	37, 06
	TOTAL	37294	22962	14332	38, 42
2006	TAHER	26298	22594	3704	14,08
	EAK	10119	8133	1986	19,62
	CHEKFA	9866	8362	1474	14,94
	EL-KENNAR	5546	4981	565	10,18
	TOTAL	44.829	44.070	7.729	17,24

**Source :** RGPH 1998 et estimation 2006 DPAT

#### 2.4 Répartition de la population occupée selon les secteurs d'activités :

En 1998, la situation se présentait ainsi : le secteur tertiaire arrivait très loin en première position avec 15 073 employés soit 65,6 % du total des employés. Arrive en seconde position le BTP avec 3 626 employés soit 15,7 % du total et en troisième position l'agriculture avec 3 006 occupés soit 13 % et en quatrième et dernière position le secteur industriel avec 1 056 employés soit 4,5 %. Ainsi la désaffection pour le travail était encore manifeste et les BTP étaient encore un secteur peu développé.

Les estimations de 2006 montrent une situation toute autre puisque le nombre des occupés a augmenté dans tous les secteurs d'activité.

Dans le secteur tertiaire ils se sont accrus de 5 848 occupés soit 38,7 %, alors que dans les secteurs de l'agriculture et du BTP ils ont augmenté respectivement de 7 939 occupés soit 264 % et de 7 086 occupés soit 195 %. Quant au secteur industriel, ses effectifs se sont accrus de 436 employés soit 41,2 %. Cette croissance des effectifs est la traduction d'un regain d'activité dans l'ensemble des secteurs.

Dans la répartition des occupés par secteur c'est le secteur tertiaire qui est toujours en première position avec 20 921 employés mais sa proportion par rapport à l'ensemble des

occupés a diminué puisqu'elle n'est plus que de 47,4 %. Arrive en seconde position le secteur agricole avec 10 945 occupés soit 24,8 % du total. A la troisième place arrive le secteur du BTP avec 10 712 employés qui est un effectif du même ordre que celui de l'agriculture et 24,3 % du total. Quant au secteur industriel, il est en quatrième et dernière position avec 1 092 occupés soit 2,4 % du total.

Cette évolution si elle se confirme par les données du RGPH de 2008 est le produit de la politique de relance économique opérée depuis le début de l'actuelle décennie sous ses différentes formes mais elle est aussi le résultat de la politique de réconciliation nationale qui dans cette région trouve toute son expression et son illustration.

**Tableau n°6 :** Répartition de la population occupée selon les secteurs d'activité en 1998 et 2006.

Année	Commune	Agriculture		B.T.P		Industrie		Tertiaire		Total des occupés
		Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	
1998	Taher	976	8,31	1990	16,95	663	6,64	7900	67,29	<b>11740</b>
	EAK	578	12,98	1026	23,04	190	4,26	2668	59,92	<b>4452</b>
	Chekfa	510	11,81	296	6,85	154	3,56	3356	77,75	<b>4316</b>
	El Kennar	942	38,38	314	12,79	49	1,99	1149	46,82	<b>2454</b>
	<b>Total</b>	<b>3 006</b>	<b>13</b>	<b>3 626</b>	<b>15,7</b>	<b>1 056</b>	<b>4,5</b>	<b>15 073</b>	<b>65,6</b>	<b>22 962</b>
2006	Taher	3 675	16,26	6 215	27,50	873	3,86	11 831	52,36	<b>22 594</b>
	EAK	2 519	30,97	2 244	27,59	216	2,65	3 154	38,78	<b>8 133</b>
	Chekfa	2 840	33,96	1 454	17,38	217	2,59	3 851	46,05	<b>8 362</b>
	El Kennar	1 911	38,36	799	16,04	186	3,73	2 085	41,85	<b>4 981</b>
	<b>Total</b>	<b>10 945</b>	<b>24,8</b>	<b>10 712</b>	<b>24,3</b>	<b>1 492</b>	<b>3,3</b>	<b>20 921</b>	<b>47,4</b>	<b>44 070</b>

Source : RGPH 1998 et estimation 2006 DPAT

### **3. L'AGRICULTURE :**

Jusqu'à l'avènement de l'indépendance, la vie de la presque de la population de la région était intimement liée à la terre et à l'agriculture, qu'elle pratiquait avec des moyens sommaires pour assurer sa subsistance. Cette zone était marquée par un modèle de vie et de consommation qui a prévalu jusqu'à la fin des années 1960. Il était basé sur un équilibre remarquable des composantes de l'environnement sur son respect.

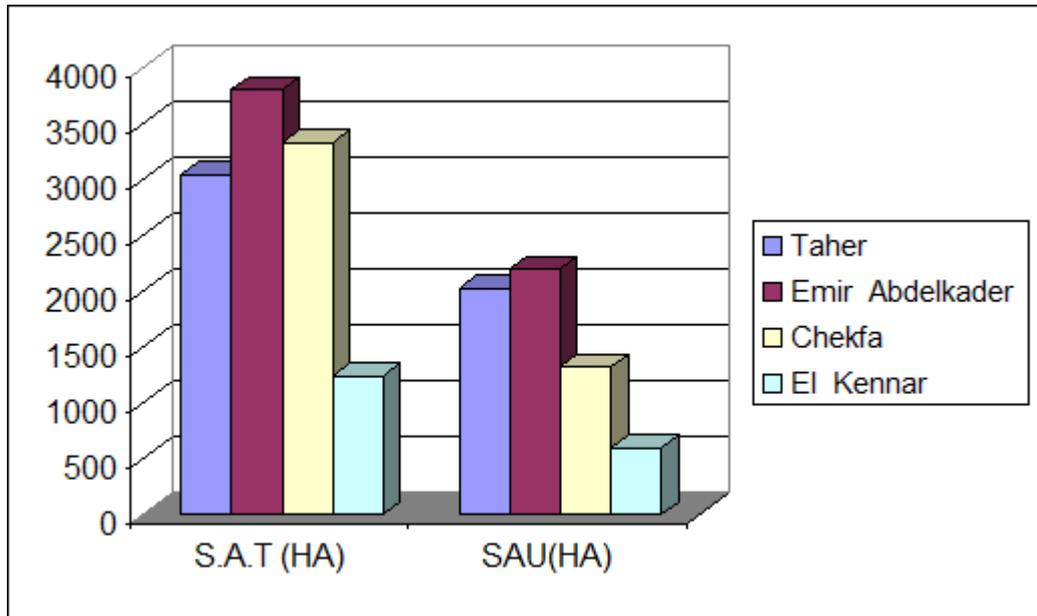
Actuellement elle contribue à la satisfaction d'une grande partie de la demande du marché régional en matière de fruits et légumes et notamment en produits maraîchers (poivron, piment, tomate, oignon...). Cependant elle est soumise à une série de facteurs contraignants qui altèrent et menaçant sa vocation : pollution des oueds et de la nappe phréatique, avancée de l'urbanisation et surtout développement des constructions illicites qui participent à un processus de mitage de l'espace rural.

**Tableau n° 7 : Répartition de la SAU par commune**

COMMUNE	S.A.T (HA)	SAU (HA)	SAU / SAT
Taher	3041	2024	66
E Abdelkader	3807	2194	57
Chekfa	3329	1318	39
El Kennar	1245	595	47
TOTAL	11.422	6131	53,6

Source : DSA de la Wilaya de Jijel 2008

**Figure n° 5 : Répartition de la SAU par commune**



**Photo n° 1**



*La vallée d'Oued Nil : espace à vocation agricole*

Ainsi cette région dispose d'une SAT de 11.422 ha dont 6 131 hectares sont en SAU soit 53,6 % de la surface. Cette importante potentialité est exploitée intensivement et il en résulte

Une activité agricole orientée principalement vers la pratique de cultures maraichères de plein champ et sous serre dans les plaines. Celles-ci sont soutenues par les petits élevages.

La production agricole qui a pris son essor au début des années 1980s'est intensifiée et s'est diversifiée (voir tableau ci-dessous) avec l'adoption du nouveau système de culture sous serre.

L'activité agricole en général et les cultures maraichères sous serre en particulier se concentrent dans les plaines alluviales de l'Oued Djendjen, de l'Oued Nil et de l'Oued Sayoud en raison du substrat physique et des axes de communication. Dans ces conditions ce sont les localités de Tassoust pour la commune de l'Emir Abdelkader et celle de Djimar pour celle de Chekfa qui sont les « petites capitales » de l'agriculture locale.

Ainsi nous sommes dans un milieu qui tire une grande partie de ses richesses des produits du sol qui sont constamment recherchés et demandés par le marché de consommation.

**Tableau n° 8 :** Production agricole par culture

Commune	Céréales		Légumes secs		Cultures Maraichères Sous Serre		Cultures industrielles	
	HA	QX	HA	QX	HA	QX	HA	QX
Taher	17,4	261	06	61	784	231 569	12	2 640
Emir Abdelkader (Tassoust)	06	56	----	----	474	153 487	47	7 440
Chekfa (Djimar)	----	----	17	194	518	159 420	14	1 680
El Kennar	----	-----	1	10	339	138 377	----	----
<b>TOTAL</b>	<b>23,4</b>	<b>322</b>	<b>24</b>	<b>265</b>	<b>2115</b>	<b>682 853</b>	<b>73</b>	<b>11 760</b>

Source/DSA de la Wilaya de Jijel 2008

Le nœud central de cette activité est sans aucun conteste la zone de Djimar car cette agglomération est le siège d'un marché de gros régional des fruits et surtout de légumes.

## Photo n°2



*Agglomération de Djimar : Bien qu'il ne soit pas aménagé ,l' aire d'influence du marché de gros de fruits et de légumes est d'une importance (régionale).*

## 4)-L'INDUSTRIE :

La région de Taher a été appelée dans un passé récent à devenir un pôle industriel d'envergure régionale. En effet, à la fin des années 1970, l'implantation d'un complexe sidérurgique a été projetée dans la zone d'El Achouat qui se situe dans la commune de Taher. Mais ce projet a été transféré dans la commune d'El Milia à Bellara et a été abandonné par la suite.

Cette opération avortée n'a pas empêché outre mesure le développement de ce secteur. Ainsi une zone industrielle fut implantée à Ouled Salah c'est-à-dire dans la partie orientale de la vallée de l'oued Djendjen et qui situe entre les communes d'Emir Abdelkader et de Taher. Un certain nombre d'unités y ont été implantées dans cette zone industrielle dotée d'une superficie de 84,39 ha. En outre une autre zone d'activité (ZAC) a été créée.

Elle se situe sur la rive occidentale de l'oued Djendjen et elle dispose d'une superficie de 4,68 ha.

ZONE INDUSTRIELLE	SUPERFICIE (HA)	NOMBRE DE LOTS
Z.I. Ouled Salah (EAK)	84,39	58
ZAC (EAK)	4,68	33

Les réformes menées dans le cadre des différents programmes ont engendré des pertes de poste d'emploi. Toutes les entreprises publiques installées dans la zone industrielle d'Ouled Salah ont vu leurs effectifs diminués. Toutefois, suite à la politique de la promotion de l'investissement, celles-ci avec des entreprises relevant du secteur privé ont à nouveau commencé à démontrer leurs capacités dans les industries alimentaires et celles des matériaux de construction.

Il y a lieu de relever que parallèlement à la mise en place de ces équipements industriels, de nombreux projets d'accueil et d'accompagnement ont été programmés et réalisés dans la perspective de répondre aux besoins futurs. Ces programmes d'accueil étaient prévus dans le cadre des outils de planification de l'époque (notamment ZHUN, les ZET et les PUD).

*Photo n°3*



*La zone industrielle, portuaire et aéroportuaire d'El Achouat : un élément déterminant dans l'organisation spatiale.*

## **5) LE TOURISME :**

Le littoral de la région est la zone touristique par excellence. Une zone d'expansion touristique (ZET) située entre le débouché de l'oued Djendjen et l'oued Mencha a été créé en 1988. Elle s'étale sur une superficie de 103 hectares mais elle ne recèle qu'un seul hôtel (Les Emeraudes) d'une capacité de 80 lits et quelques bungalows appartenant à des privés. Parmi les contraintes qui empêchent le développement de ce secteur nous citons celles liées au foncier en premier lieu.

## **6) EQUIPEMENTS ET SERVICES:**

Ce territoire paraît être assez privilégié en matière d'équipements et de services, mais ils sont inégalement repartis malgré son maillage administratif, représenté dans ses 4 centres chefs lieux de communes dont 2 chefs lieux de Daïra, ainsi qu'un réseau d'agglomérations secondaires. Ces agglomérations ont été créées successivement et ont évolué dans des contextes différents il s'en est suivi une hétérogénéité des niveaux d'équipement.

### **6. 1-Enseignement et équipements scolaires**

#### a- L'enseignement primaire et moyen :

Il existe au niveau de la région 15 établissements dont 11 sont situés dans les chefs lieux. A la lecture des données fournies par la direction de l'éducation de la wilaya, on remarque que le nombre de classes utilisées par rapport au nombre de classes disponibles est élevé dans tous les établissements des différentes agglomérations (ACL, AS). Ceci est la marque de la croissance de la population scolarisée qui n'est pas accompagnée de la construction de nouveaux locaux ou établissements scolaires (extension et ouverture d'annexes).

Pour l'année scolaire 2004/2005, Le taux d'occupation des classes (TOC) était très élevé puisqu'il était de 44 élèves/classe dans les ACL et il est encore plus élevé dans les agglomérations secondaires avec 49 élèves/classe.

Le taux d'occupation par classe, qui est défini comme étant le rapport des élèves scolarisés par rapport au nombre de classes est de 41,76 élèves par classe. Il est très élevé puisque il est au dessus de la moyenne établie par le ministère de l'éducation qui est de 30 élèves/classe.

Cependant on constate une inégalité des taux d'occupation entre établissements localisés dans les agglomérations secondaires : celui de Bazoul à un taux d'occupation très élevé de 52 élèves/classe parce qu'il scolarise les élèves des localités de Tleta, d'une partie de Redjla contrairement à celui de Béni Metrane qui a un taux faible avec soit 26 élèves/classe.

Pour remédier à cette situation il est nécessaire de construire d'autres établissements dans ces nouvelles agglomérations secondaires. Cela implique déjà la recherche à court terme de nouvelles assiettes foncières et révèle l'enjeu du foncier urbain.

b- Enseignement secondaire :

La région compte 5 lycées et un technicum, dont 3 d'entre eux ainsi que le technicum sont localisés à Taher. La capacité d'accueil de ces lycées est nettement insuffisante car le taux très élevé, est de 55,1 élèves par classe et 41,1 élèves par groupe pédagogique.

**6.2- La formation professionnelle** :

La région dispose d'un centre de formation (CFPA) qui est localisé à Taher. Les spécialités enseignées sont la coiffure, la couture, le prêt à porter, la boulangerie et la pâtisserie.

**6.3- Les équipements administratifs et techniques** :

Taher et Chekfa, chefs lieu de daïra, sont dotés d'un nombre suffisant de services (agence PTT, sous-direction de l'urbanisme, de l'hydraulique et des travaux publics...). En plus en raison de son ancienneté, Taher dispose des sous-directions des impôts, des forêts, de l'agriculture, d'un tribunal, d'agences bancaires (CPA, BADR, BDL), d'assurances (SAA), de voyages (Air Algérie) et d'autres services publics (Sonelgaz, ADE). Quant aux autres agglomérations chefs lieux de commune elles n'en disposent point.

**6.4- Les équipements sanitaires** :

L'infrastructure sanitaire est concentrée à Taher et elle comprend un hôpital de 240 lits, 2 polycliniques, une salle de soins et un centre de rééducation pour handicapés moteurs.

Quant aux chefs lieux des communes d'Emir Abdelkader, Chekfa et El Kennar ils ne disposent que des centres de soins exerçant pendant la journée.

Dans les agglomérations secondaires de Bazoul, Béni Metrane, Bouachir et Tlata les infrastructures sont réduites à des salles de soins.

#### **6.5) Les équipements socioculturels :**

Le nombre de ce type d'équipement est très réduit par rapport au nombre important de la population. Ainsi il existe une crèche, 5 maisons de jeunes et 1 auberge de jeunes et 5 bibliothèques communales dont 3 en cours de réalisation. Ces équipements sont situés au niveau de Taher.

#### **6.6) Les équipements sportifs :**

Les chefs lieux des communes sont dotés de stades communaux et des stades de proximité. Taher dispose d'un stade omnisports (complexe de proximité) et de 2 salles spécialisées dans les sports de combat (judo - karaté).

#### **6.7) Les équipements culturels :**

Les équipements culturels sont représentés par les mosquées qui existent dans chaque agglomération.

#### **6.8) Les équipements structurants:**

En raison de sa proximité immédiate avec Jijel qui est une grande ville, la région de Taher dispose d'autres équipements qui sont de grande envergure. Cet territoire est le lieu d'accueil d'équipements structurants tels que le pôle universitaire situé à Tassoust, l'aéroport d'El Achouat, le port de Djendjen, la centrale électrique, la gare de triage de Bazoul, le marché de Djimar. Ces équipements, de haut niveau, lui confèrent un rôle important dans le développement de la région et de la wilaya en général.

### **Conclusion**

Ce petit territoire de plaine qui dispose d'importants terroirs agricoles connaît actuellement une mutation de grande ampleur. Les récents bouleversements socioéconomiques et politiques ont contribué à lui donner une nouvelle orientation qui à terme pourrait lui créer des contraintes majeures aux effets irréversibles.

## **DEUXIEME PARTIE**

### **ARMATURE VILLAGEOISE ET REALITES DU FONCIER**

## **CHAPITRE TROISIEME**

### **UNE ARMATURE VILLAGEOISE EN FORMATION**

En quelques décennies ce territoire situé à proximité immédiate de la ville de Jijel s'est doté d'une armature villageoise. Cette petite région est un ancien foyer de peuplement en dépit de son appartenance à un pays montagneux (Petite Kabylie) et de son enclavement dans le passé. L'essor de son peuplement a débuté avec la colonisation foncière et surtout avec la création d'un chapelet de villages agricoles constitué par celui de Kaous (ex Duquesne) en 1872, d'Emir Abdelkader (ex Strasbourg en 1873), Taher en 1878, Chekfa en 1881.

Cette région et celle de Jijel en général ont depuis très longtemps connu une grande dynamique de peuplement. Elle est la conséquence de l'exode rural de populations fuyant les espaces montagnards pauvres et marginalisés en plus des événements tragiques (guerre de libération, décennie sanglante).

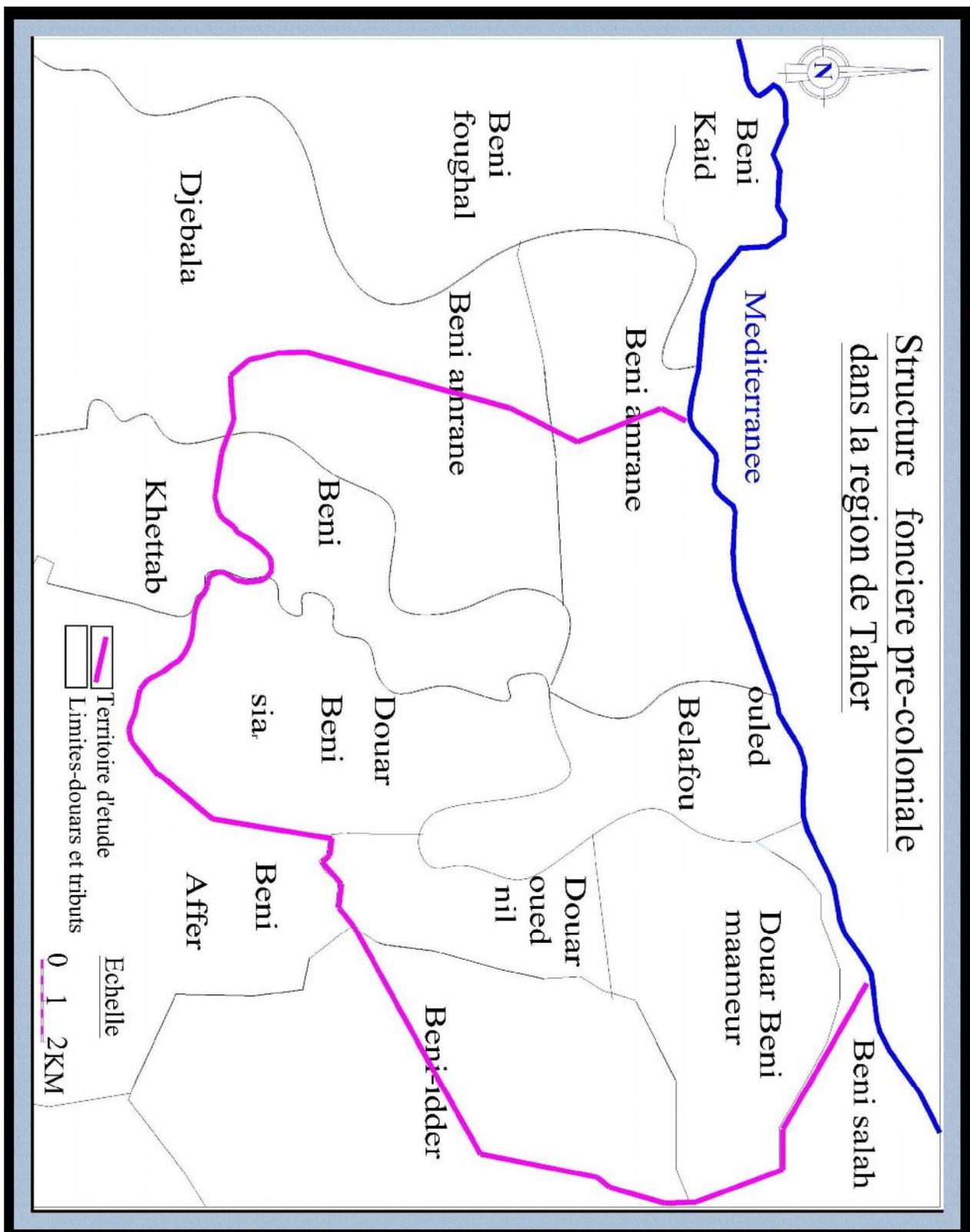
La plaine et les premières hauteurs sont devenues forcément des espaces d'accueil dans lesquelles les tissus urbains sont constitués d'une typologie d'habitat assez diversifiée et dont les aspects reflètent les différentes étapes de l'évolution des composantes historiques, socioéconomiques et culturelles.

L'armature villageoise est composée des 4 centres à savoir Taher, Emir Abdelkader, Chekfa et El Kennar qui sont les chefs lieux de leurs communes respectives.

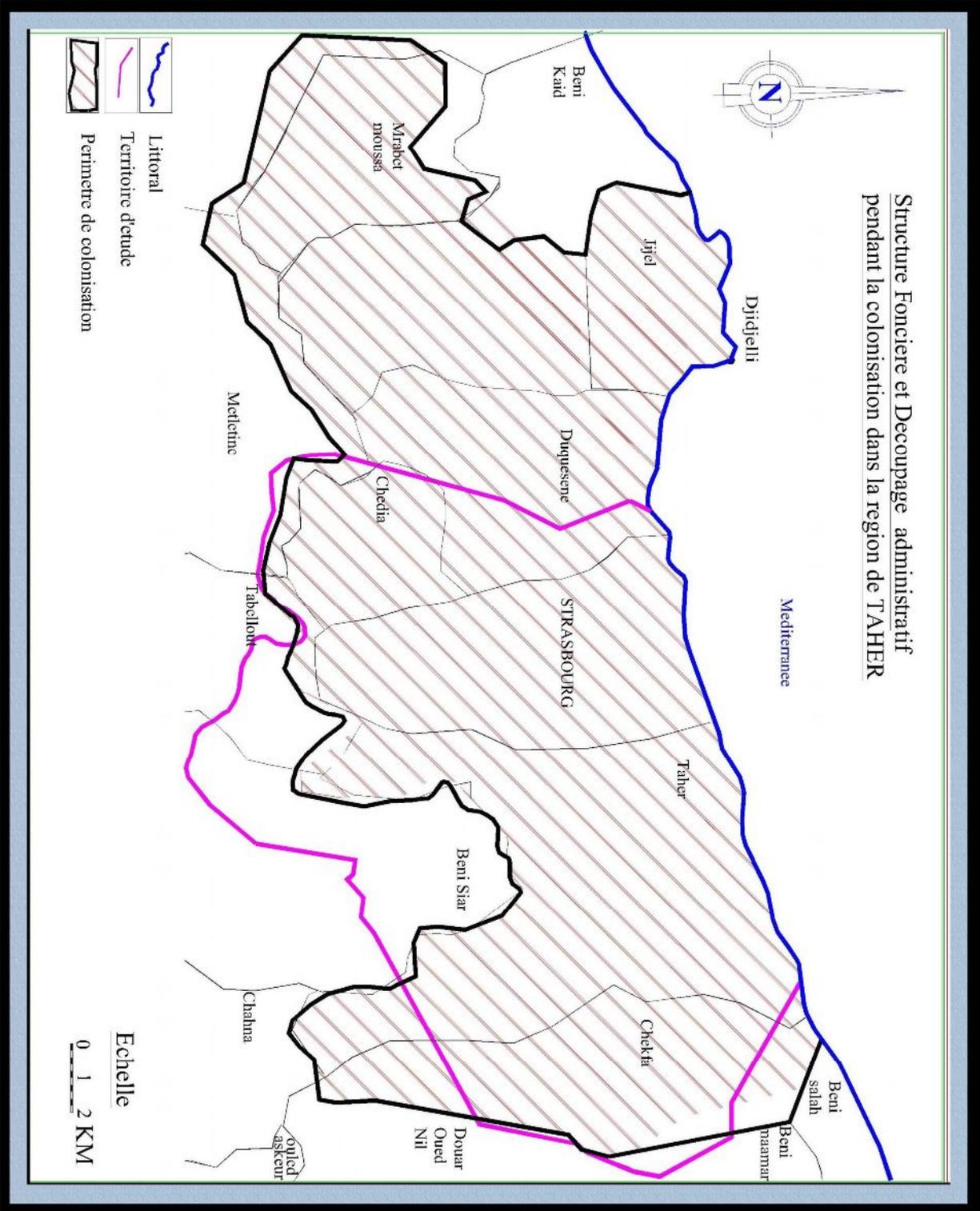
A un niveau inférieur il existe 9 agglomérations secondaires qui sont Tassoust, Bazoul, Djimar, Béni Metrane, Boudekkak, Faza, Mzair, Tleta.

En dernier nous avons un ensemble de mechtas disséminées dans la zone éparse : Bouhamdoune, Redjla, Tazouda, Sbet et Lahmimra.

Carte n° 5 : Structure foncière précoloniale dans la région de Taher



Carte n° 6 : Structure Foncière et Découpage administratif pendant la colonisation



## 1) TAHER : UN CENTRE URBAIN DYNAMIQUE

Taher est un village de création coloniale datant des années 1880. Il est chef lieu de commune depuis la période coloniale et chef lieu de daïra depuis 1974.

Situé à l'est du chef lieu de la wilaya et distant d'à peine 18 km, ce centre comptait 1 923 habitants en 1966, 8 311 habitants en 1977, 22 990 habitants en 1987, 51053 habitants en 1998 et 58.813 personnes en 2008. Sa population a été multipliée par 30 en quarante années. L'une des conséquences de cette croissance démographique est l'extension démesurée du noyau urbain puisque ce centre s'étale désormais sur une superficie totale de 1 547 ha.

En réalité cette ville est à classer dans la strate des villes moyennes en raison des effectifs de sa population selon la loi N° 06 du 20 /02/ 2006 ou loi d'orientation de la ville. L'existence de nombreux équipements et services publics renforce cette classification. Cette ville moyenne qui est un pôle local exerce, un rayonnement, une attraction particulière sur sa petite région et elle en est devenue sa capitale.

L'une des conséquences est que son noyau urbain a connu une extension démesurée et des problèmes de consommation illicite et anarchique du foncier sont nés.

En réalité les tentatives de maîtrise des extensions urbaines par le biais des instruments et des programmes d'urbanisme à partir de 1982, n'ont pas réussi à améliorer la situation.

En effet, le PUD en 1982, le PDAU en 1995 et enfin la reprise en cours de ce même PDAU qui n'est pas encore arrivée à terme, sont les témoins d'une certaine impuissance des acteurs de la ville devant les problèmes posés en matière de mobilisation du foncier pour les besoins d'une extension cohérente.

*Photo n°4*

*Prémices d'une occupation anarchique et de consommation avant terme du foncier du plateau de TASSIFT au sud ouest de l'agglomération de TAHER.*



Photo n°2



AGGLOMERATION DE TAHER EN 1973-

Source : photo aérienne

Photo Satellite n° 3



AGGLOMERATION DE TAHER EN 2008 / VUE GENERALE

Source : Google

**Photo Satellite n°4**



**AGGLOMERATION DE TAHER EN2008 -PARTIE NORD-**

Source : Google

**Photo Satellite n°5**



**AGGLOMERATION DE TAHER EN2008 -PARTIE Sud-**

Source : Google

## **2) LES AGGLOMERATIONS CHEFS LIEUX DE COMMUNE**

### **2.1. Emir Abdelkader:**

C'est un village de création coloniale datant des années 1880. Ce centre qui a été érigé en chef lieu de commune en 1984 comptait 1 448 habitants en 1966, 1799 habitants en 1977, 7 759 habitants en 1987, 13 334 habitants en 1998 et elle est évaluée à 14.636 habitants en 2008. Sa population a été multipliée par 10 en quarante ans.

Ce centre qui surplombe un vaste terroir agricole de grande qualité se situe à proximité de la ville de Jijel. Il a connu une évolution considérable et il est en particulier l'objet d'une urbanisation anarchique.

Son noyau initial étant complètement saturé, les constructions et les différentes occupations du sol (ZI et ZAC) devraient aboutir à la création d'un continuum d'emprises spatiales allant de Tassoust au nord et El Kandoula au sud – est.

La mutation d'Emir Abdelkader en agglomération urbaine selon la loi N° 06 du 20 /02/ 2006 portant loi d'orientation de la ville le prédispose à être une réserve foncière.

Seulement l'urbanisation se heurte à deux contraintes principales à savoir la vocation agricole des terrains qui n'est plus à démontrer et la nature juridique des propriétés.

**Photo n°6**



**AGGLOMERATION D'EMIRABDELKADER EN 1973** Source : Photo aérienne 1973

**Photo Satellite n°7**



**AGGLOMERATION DE L'EMIR-ABDELKADER EN 2008** Source : Google

## **2.2- Chekfa :**

C'est un village de création coloniale datant de 1883 qui se situe sur les premières hauteurs du piémont. Il abritait 1 616 personnes en 1966, 1 867 personnes en 1977, 4 272 personnes en 1987, 13 460 personnes en 1998 et elle est évaluée à 15 711 personnes en 2008. Sa population a été multipliée par presque 10 en quarante ans.

Jusqu'aux années 1980 cette agglomération urbaine était connue pour être un lieu de rencontre, un carrefour, de la population rurale de l'ensemble de cette région et cela grâce à son souk.

Contrairement à celui des autres agglomérations, le périmètre urbain de Chekfa est resté confiné dans les limites héritées de la période coloniale jusqu'au début des années 2000.

En réalité l'évolution du cadre bâti s'était effectuée d'une part dans la partie nord de la plaine (Djimar, Tazouda, Belalioui) et d'autre part à travers la succession de petits groupements d'habitat qui longent les routes.

Photo n° 8



AGGLOMERATION DE CHEKFA EN 1973 Source : Photo aérienne de 1973

Photo Satellite n° 9



AGGLOMERATION DE CHEKFA EN 2008 Source : Google

### **2.3 El Kennar :**

El Kennar, contrairement aux précédentes agglomérations chefs lieux de communes, n'était qu'une petite mechta jusqu'à l'indépendance du pays. De 1962 à 1984, ce hameau faisait partie de la commune de Sidi Abdelaziz. Ce hameau s'était renforcé dans les années 1970 par la construction d'un village socialiste. Et lors du découpage administratif de 1984, il est promu chef lieu de sa commune nouvellement créée.

Cette agglomération comptait 387 personnes en 1966, 2 677 personnes en 1977, 5 090 personnes en 1987, 9 013 personnes en 1998 et elle est évaluée à 10 110 personnes en 2008. Sa population a été multipliée 26 fois en quarante ans.

L'agglomération est située sur le cordon dunaire littoral. Sa position géographique d'une part et la nature juridique des terrains qui l'entourent (privée) et leur fonction (agricole) d'autre part interdisent pratiquement toute extension de l'urbanisation.

Les solutions d'aménagement résideraient en un report des constructions, du développement urbain, dans les axes El Kennar - Faza ou El Kennar – Mzair.

Photo n°10



AGGLOMERATION D'ELKENNAR Source : Photo aérienne EN 1973

Photo Satellite n°11



AGGLOMERATION D'ELKENNAR EN 2008

Source : Google

### **3- LES AGGLOMERATIONS SECONDAIRES**

#### **3.1-Bazoul :**

Bazoul est à l'origine une ferme coloniale. Ce petit hameau est devenu une agglomération secondaire en 1977 qui comptait 507 habitants. Sa population est passée à 4 090 habitants en 1987 et à 5 662 habitants en 1998. En 2008, elle a atteint 6 543 habitants. En trente années sa population a été multipliée par 13. Cette agglomération a fixé des effectifs très importants.

C'est déjà une agglomération urbaine au sens de la loi d'orientation de la ville. Elle est située en bordure de la RN N°43 et de la ligne de chemin de fer qui relie Jijel à Constantine, à proximité du port de Djendjen, la zone industrielle, la gare ferroviaire.

Bazoul est composé de deux noyaux urbains qui se délimitent l'un par rapport à l'autre par une petite dépression dans laquelle coule un petit oued qui longe le site d'ouest en est.

Le premier, situé au nord ouest de l'agglomération, est une extension de l'ancienne ferme agricole héritée de la colonisation et il est composé de constructions individuelles et d'équipements.

Le second qui se localise au sud s'articule autour de la cite agricole créée au début des années 1980. Celle-ci était destinée à l'origine aux travailleurs du secteur autogéré. Composé d'habitat individuel uniquement, ce noyau est une cite dortoir car il a une vocation entièrement résidentielle.

Photo n°12



AGGLOMERATION DE BAZOUL EN 1973 Source : Photo aérienne de 1973

Photo Satellite n°13



AGGLOMERATION DE BAZOUL EN 2008 Source : Google

### **3.2-Tassoust :**

Tassoust est également à l'origine une ancienne ferme coloniale devenue un domaine autogéré. Située à quelques centaines de mètres du littoral, cette mechta a connu un développement considérable durant ces deux dernières décennies. D'un petit hameau de quelques centaines d'habitants elle s'était transformée, suite à une forte croissance de ses effectifs, en une petite agglomération. Ainsi elle comptait 361 habitants en 1977, 3 601 habitants en 1987, 6334 en habitants en 1998. En 2008, elle a atteint 8 543 habitants. En trente années sa population a été multipliée par 23.

Désormais, elle est le centre dans lequel se reportent certains équipements de la ville de Jijel : habitat avec ses différentes formules, équipements, infrastructures universitaires... Elle est déjà une agglomération urbaine au sens de la loi d'orientation de la ville. Sa situation périphérique par rapport à Jijel, son accessibilité (RN N°43) et surtout ses disponibilités foncières la prédestinent à devenir un centre urbain de première importance dans la plaine de Taher.

Cette agglomération connaît un véritable dilemme du point de vue de l'aménagement et de l'urbanisme car elle est appelée à répondre à des besoins énormes en foncier pour l'urbanisation future. Cependant les supports fonciers potentiels nécessaires pour la satisfaction des besoins futurs induits par l'implantation des grands équipements (Université) sont pris en otage par le phénomène perpétuel de l'occupation illicite du foncier public et de la construction anarchique.

La mobilisation du foncier et la mise en œuvre des instruments d'urbanisme à l'échelle de cette agglomération se heurtent en plus aux contraintes connues dans les autres centres, à des considérations sociopolitiques et à des rapports de forces divergents.

**Photo n°14**



*AGGLOMERATION DE TASSOUST EN 1973 Source : Photo aérienne de 1973*

**Photo Satellite n°15**



*AGGLOMERATION DE TASSOUST EN 2008*

*Source : Google*

### **3.3-Béni-Metrane :**

L'agglomération secondaire de Béni Metrane est située au sud - est de la commune de Taher et à une distance de 6 km par rapport au chef lieu. Localisée sur un promontoire elle est limitée à l'ouest par l'oued Boukraa à l'ouest et l'oued Nil à l'est. Cette agglomération qui est desservie par le CW N°135A s'étend sur une superficie de 138 ha. Elle comptait 1 251 habitants en 1987 et elle dispose de 4 116 habitants en 2008. Ses effectifs ont été multipliés par 3,2 en 21 années.

Selon le PDAU de Taher de 1992 (approuvé en 1995), celle-ci est considérée comme une zone de développement urbain de deuxième niveau. Cette agglomération est caractérisée par le développement des constructions à usage d'habitation au point où le foncier est devenu très rare et cela contrairement à la période antérieure à 1998 où un lotissement créé par l'Agence foncière en 1994 est resté en mévente jusqu'à 1999 ! Son périmètre actuel est cerné par les terres agricoles au nord et par les oueds à l'est et à l'ouest.

La cite de recasement qui constitue le noyau de cette agglomération est à l'origine de sa naissance.

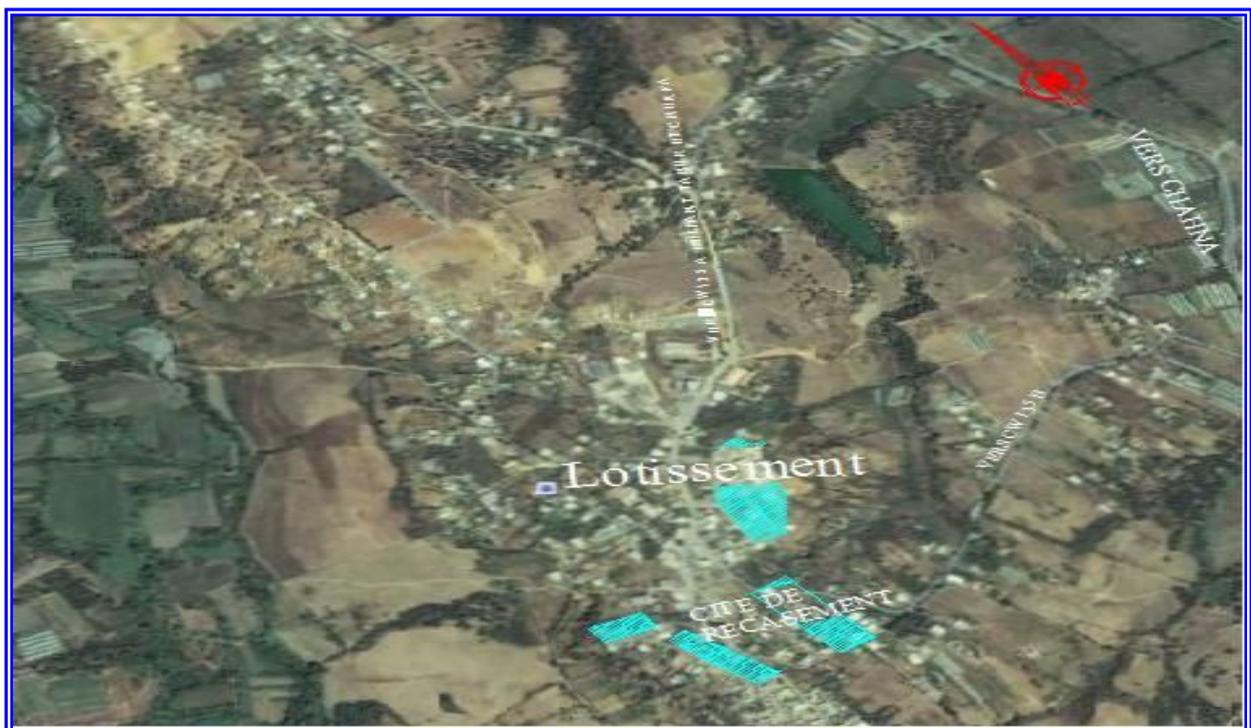
Son extension régulière avant 1990 était due à une croissance démographique naturelle.

Photo n°16



LOCALITE DE BENIMETRANE EN 1973 Source : Photo aérienne de 1973

Photo Satellite n° 17



AGGLOMERATION DE BENI METRANE EN 2008 Source : Google

Cet espace géographique situé au sud du chef lieu de la commune de Taher dont il dépend, est limitrophe au territoire de la commune de Chahna. Cette localisation a entraîné l'amorce d'une occupation illicite et anarchique de l'espace dans cette localité.

Hormis la cité de recasement, le lotissement et quelques équipements implantés après 1990, son cadre bâti est prédominé par l'habitat individuel spontané du à l'exode d'une population venue s'y installer en masse à partir des montagnes de Chahna.

### **3.4-Tleta :**

L'agglomération de Tleta est située sur un promontoire, terminaison d'un replat du piémont, et plus exactement au nord - ouest de la commune de Taher. Elle surplombe au nord - est et à l'est des étendues marécageuses et à l'ouest des terrains agricoles. Cette agglomération secondaire qui s'étend sur 112 ha est desservie par l'axe routier (CW N°147) reliant Taher à la RN N°43.

Elle comptait 1 273 habitants en 1987 et elle dispose de 3 425 habitants en 2008. Sa population a été multipliée par 2,6 en 21 années. En raison de sa situation périphérique par rapport à Taher, elle est considérée comme une zone de développement urbain du premier degré (PDAU de Taher, URBAJ/1992). Actuellement c'est l'habitat individuel qui y domine.

L'agglomération de Tleta est à l'origine une cite de recasement héritée de la période coloniale et à proximité de laquelle sont venues se construire anarchiquement des habitations. Elle a commencé à subir une extension majeure au début des années 1990. Elle se distingue des autres agglomérations par l'effet de la ville de Taher dont la distance ne dépasse pas un kilomètre à vol d'oiseau. Dans ces conditions elle accueille le trop plein du centre de Taher qui s'est effectué anarchiquement. C'est une urbanisation par substitution.

Depuis la réalisation de l'opération d'amélioration urbaine, qui a permis à cette agglomération d'être dotée des réseaux divers (réseau de voirie interne, réseau d'alimentation en eau potable, réseau d'assainissement d'eaux usées, énergie électrique et l'éclairage public), les prix du foncier ont connu une hausse considérable. La promotion foncière, la construction, réalisées illicitement s'effectuent à grande échelle.

Photo n° 18



LOCALITE DE TLETA EN 1973 Source : Photo aérienne de 1973

Photo Satellite n°19



AGGLOMERATION DE TLETA EN 2008

Source : Google

### **3.5-Djimar**

L'agglomération de Djimar est située le long de la route qui mène de la RN °43 à Chekfa et plus exactement à l'intersection allant vers Taher. Au départ c'est une ferme coloniale qui s'est transformée par la suite en un DAS.

Comme dans beaucoup de cas, elle a attiré et a fixé des travailleurs de l'autogestion. Cette agglomération secondaire comptait 2 503 habitants en 1987, 3 450 habitants en 1998 et 4 930 habitants en 2008. Sa population a été multipliée par 2 en 21 années.

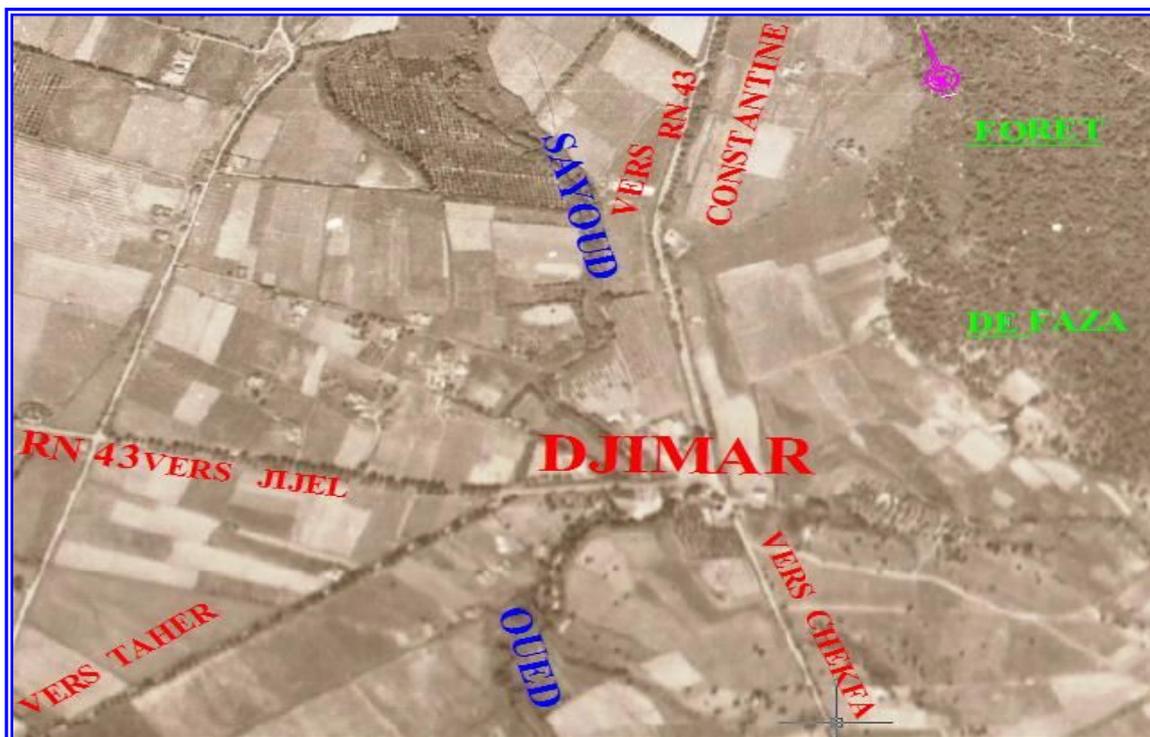
Sa localisation dans la plaine alluviale de l'oued Nil et à mi distance entre Chekfa et El Kennar lui a permis de se développer et de s'étendre d'une manière discontinue.

Située sur l'ancien axe reliant Jijel à Constantine, au milieu de larges espaces agricoles des plus fertiles de la Wilaya, Djimar à l'origine est au centre d'un terroir de plaine qui s'étale de l'oued Nil à l'ouest jusqu'à la forêt de Faza à l'Est, de Azaroud au nord, de Tazouda, Germain et Boutalab au sud. L'agglomération actuelle était jusqu'aux années 1970 connue sous l'appellation d'El Kantara d'Oued Sayoud (le pont) qui assurait la circulation entre Constantine et Jijel jusqu'à la fin des années 1980.

Cette situation de carrefour entre plusieurs axes routiers a permis une diversité dans l'origine géographique des habitants.

En raison des servitudes existantes dans l'espace périphérique de Djimar et qui sont le réseau hydrographique (oued Sayoud et oued toussel) et la zone inondable, les routes ainsi que la nature juridique ou la vocation agricole des terrains, les services de la commune et ceux de l'Etat n'ont trouvé de solution pour l'implantation des équipements que la prise de possession illégale, de la ferme Ayadi et la démolition de ses hangars. En effet, ils réaliseront une double action « illicite » avec d'abord la démolition des bâtisses existantes (hangars hérités de la période coloniale) et par la suite avec la construction des nouveaux équipements !

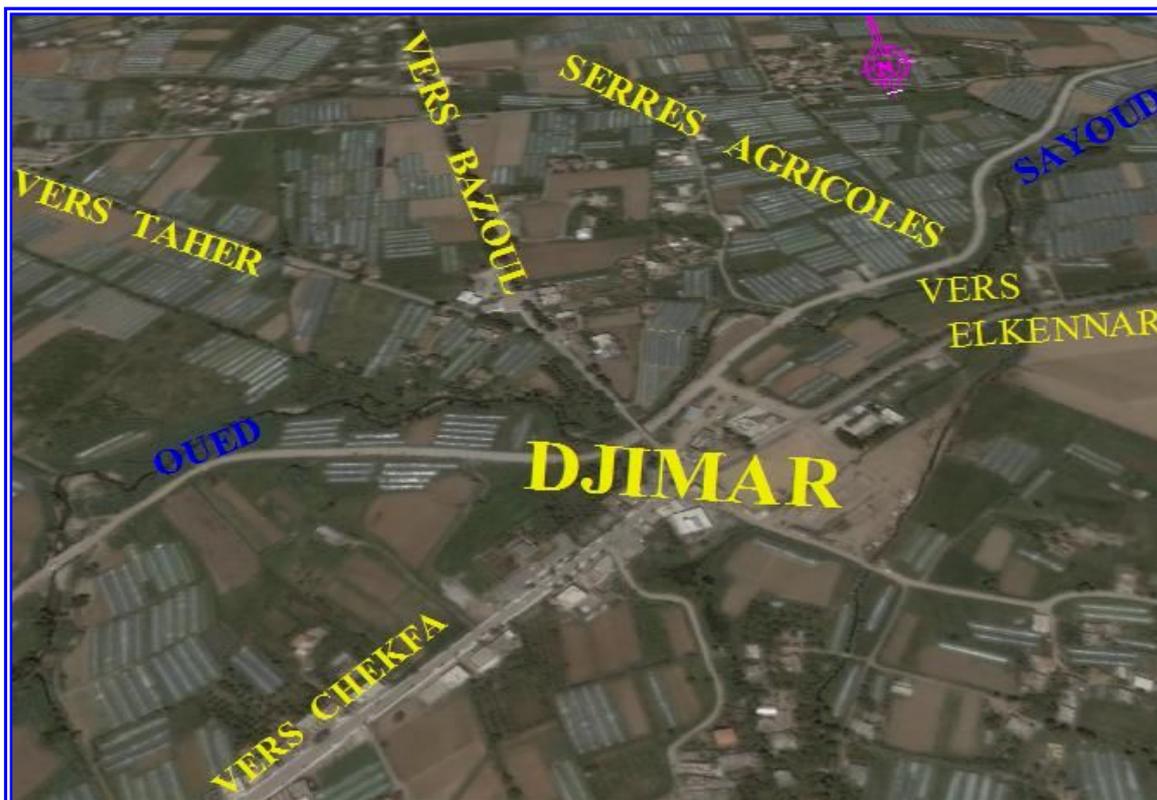
Photo n°20



LOCALITE DE DJIMAR EN 1973

Source : Photo aérienne de 1973

Photo Satellite n°21



AGGLOMERATION DE DJIMAR EN 2008

Source : Google

### **3.6-Faza :**

L'agglomération de Faza s'est créée à l'origine dans une forêt assez dense de chêne liège qui se situe dans la plaine de l'oued Nil. Sa création est très récente car elle remonte au début de la décennie 1980. Ce sont des populations, connues sous le nom des Béni Affer, provenant de l'arrière pays montagnard (région de Chahna) et qui ont abandonné leurs biens à la suite des incendies de forêt de l'été 1983. Ces montagnards s'établirent dans cette forêt qui appartient au domaine de l'Etat.

L'occupation initiale des lieux prenait une forme précaire avec la construction de gourbis tout en clôturant sommairement le maximum de superficie forestière. L'objectif des premiers installés est de réserver des superficies au reste de leur famille restés en montagne ou installés provisoirement ailleurs dans la plaine. Une fois l'appropriation effectuée on procédait à l'abattage des arbres et au débroussaillage avant de construire en dur. La forêt fut complètement défrichée durant la décennie 1990.

Contrairement aux autres agglomérations le processus et les mécanismes de formation de celle de Faza sont l'expression ou la réalisation pure et simple d'une greffe opérée par une tribu dans un territoire loin de son espace original. Pour y arriver, la conjonction des éléments suivants a été nécessaire :

-Chaque ménage de cette population recèle en son sein un maçon ou artisan versé dans la construction.

-La plus part des ménages ont un ou plusieurs travailleurs émigrés en France qui les pourvoient en devises et qu'ils convertissent à des taux très élevés (12 à 15 fois le dinar algérien). Ceci leur facilite l'achat des matériaux de construction.

-Cette population en quittant sa montagne a vendu le cheptel qu'elle possédait (ovin et surtout bovin). Cela lui a permis sans grandes difficultés de s'installer, de subvenir aux besoins élémentaires, d'entreprendre la construction de la maison et de s'intégrer dans la nouvelle vie.

-Les actifs de cette population ont été recrutés assez facilement dans le secteur de l'agriculture de la zone de Djimar toute proche. En effet ils constituèrent la main d'œuvre des domaines agricoles socialistes de l'époque (Ayadi Ahmed et Ghediri Mokhtar).

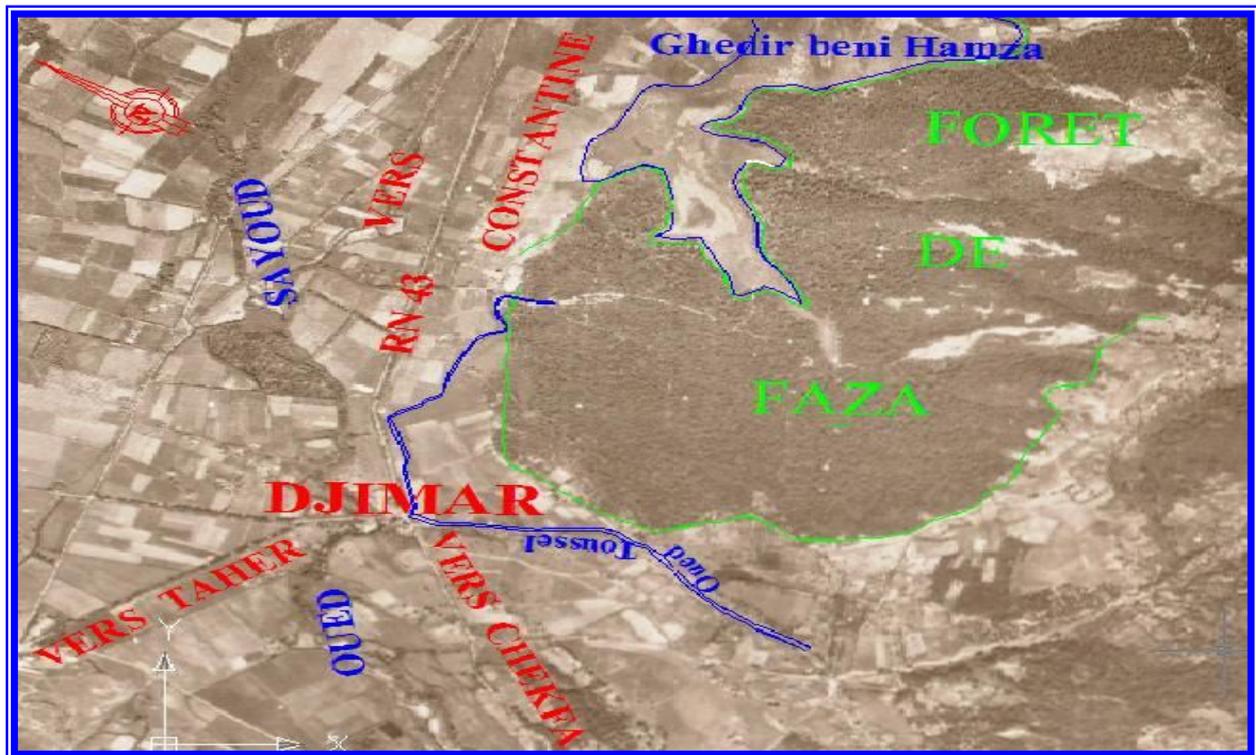
Mais le fait le plus marquant c'est qu'après leur recrutement saisonnier, la réorganisation des domaines agricoles en 1987 leur a permis d'être intégrés dans les exploitations agricoles collectifs (EAC).

Ainsi, elle est devenue une agglomération secondaire en raison des effectifs de la population puisqu'elle comptait 2 587 habitants en 1987, 4 597 habitants en 1998 et 5402 habitants en 2008. Sa population a été multipliée par 2,3 en 21 années.

Cette agglomération qui s'étend sur une superficie de plus de plus 120 hectares dispose de 658 habitations et elle occupe la deuxième place dans la hiérarchie de la commune d'El Kennar. Elle a bénéficié de certains équipements de proximité tel qu'une école primaire, un centre de soin, une agence postale...

Le mode et surtout la forme de l'occupation actuelle du sol est anarchique, désordonnée et démesurée au point où la satisfaction des besoins en équipements ne peut s'effectuer qu'en prélevant des terrains situés dans sa périphérie. Et dans cette optique, une centaine d'hectare de terrains avoisinants est programmée pour l'urbanisation au bénéfice de cette agglomération.

Photo n°22



FORET DE FAZA EN 1973

Source : Photo aérienne de 1973

Photo Satellite n°23



AGGLOMERATION DE FAZA EN 2008

Source : Google

#### **4. LE CADRE BATI ET SON EVOLUTION**

Le constat réalisé auprès des nouveaux ou des anciens espaces bâtis au sein des agglomérations, révèle l'existence de 3 structures : en damier, irrégulier (désordonné) et mixte. L'histoire des agglomérations peut se lire aisément à travers l'analyse des formes de ces différents tissus qui sont parfois juxtaposés dans le même site.

##### 4.1- La structure régulière :

Ce type de structure du tissu urbain est caractérisé par la régularité et par l'alignement des constructions. Le cadre bâti est marqué par l'ordonnement du tissu urbain donnant l'image d'une forme géométrique grâce à la disposition des rues, places et équipements.

Ce modèle imposé par l'Etat que ce soit l'héritage colonial ou par les permis de lotir et de construire, se retrouve particulièrement dans :

- A- les anciens centres coloniaux de Taher, Emir AbdelKader et Chekfa.
- B- Les deux villages socialistes de Boudekkak à Chekfa et d'El Kennar.
- C- Les lotissements des coopératives immobilières situées dans la ville de Taher et dans l'agglomération de Tassoust.
- D- Les anciens et nouveaux lotissements créés par les communes dans le cadre des réserves foncières et par l'Agence Foncière de Taher dans le cadre de la promotion foncière.
- E- Les cités de type RHP créées dans le cadre de la résorption de l'habitat précaire.
- F- Les lotissements informels créés par des propriétaires sans autorisation ni permis de lotir. les lots de terrain à bâtir ayant été vendus avec des actes sous seing privé.
- G- Les sites d'habitat collectif réalisés exclusivement par les opérateurs du secteur public au niveau des agglomérations chefs lieux de commune ainsi qu'à Bazoul pour le programme logement socio participatif (LSP).

##### 4.2- La structure irrégulière :

La structure irrégulière répond à un dessin désordonné, à une absence de géométrie. Elle reflète une appropriation anarchique et illicite des terrains généralement de nature juridique publique. Chaque nouveau constructeur positionne sa maison en fonction d'une série de paramètres et de considérations personnelles. La trame produite renvoie un peu l'image de

son douar d'origine qui dans la totalité des cas se situe dans la zone la plus reculée de l'arrière pays de Taher et qui est la région de Chahna.

Le fait marquant est que ces appropriations illégales et ces constructions illicites se réalisent sur les terrains de l'Etat. Finalement ce sont de nouveaux grands douars urbanisés qui ont été construits car ils sont constitués d'habitations réalisées sans aucune autorisation légale de construction et ne répondant, que très peu, à la structure organisée d'un site avec ses rues. Ces cas de figure s'appliquent à toutes les agglomérations dont la nature juridique prédominante du site est publique. C'est notamment Tassoust, Tleta, Bazoul, Béni Metrane et Faza.

#### 4.3- La structure mixte :

Cette une forme d'habitat qui résulte de plusieurs procédés existe dans toutes les agglomérations. Cette structure juxtapose généralement un ou plusieurs programmes publics d'habitat ou d'équipement ainsi que des constructions privées est le résultat de l'initiative de la population qui impose une trame qui dessine un tissu régulier. C'est une façon comme une autre qui facilitera ultérieurement la régularisation foncière.

Bien que l'appropriation des terrains et les constructions soient illicites, la référence à un plan communal (PDAU ou POS) ou parfois même à un lotissement initié par l'Agence foncière est présente. Le tissu produit est de type régulier à l'exemple de Tassoust à qui s'applique bien ce cas de figure. Mais cette catégorie de construction caractérisée par le non respect des alignements préétablis est aussi le fait d'une opération de promotion foncière illégale réalisée par des réfugiés initiaux qui se sont opposés à l'agence foncière.

Ce type de structure est aussi le fait d'implantations résidentielles, commerciales et artisanales, légales et illégales, situées à l'intérieur comme à l'extérieur des agglomérations et le long des routes. Les tissus urbains présentent des alignements réguliers le long des façades donnant sur la route mais par contre c'est le désordre qui domine à l'intérieur. Cette morphologie du bâti est répandue plus spécialement à Taher le long du chemin d'Ouled Souici qui est caractérisé par une importante activité commerciale et sur les principaux axes routiers (Taher – El Achouat, Tassoust – Emir Abdelkader, Taher – Bazoul, Djimar –

El Kennar. Ces axes sont devenus les lieux privilégiés des commerces relatifs aux matériaux de construction, à la pièce détachée, aux stations service et à la restauration rapide au point où des tronçons de la route nationale N° 43 (Jijel – Constantine) et du chemin de wilaya N° 135 reliant la route Taher à RN N° 43 sont complètement transformés.

Si le phénomène de la construction illicite est partout présent à travers ce territoire, ses effets les plus néfastes se retrouvent essentiellement dans les agglomérations de Taher, Emir Abdelkader, Tassoust, Bazoul, Tleta, Faza car les terrains occupés appartiennent dans leur totalité au domaine de l'Etat.

Si durant la première décennie de l'indépendance, les autorités locales n'avaient à gérer que les agglomérations urbaines et le parc de logements hérités de la colonisation et notamment celles de Taher, Chekfa, Emir Abdelkader ; par contre elles eurent beaucoup à faire à partir de 1974, avec la refonte de l'ensemble des textes réglementaires et la mise en œuvre des instruments d'urbanisme et de maîtrise de la croissance urbaine avec la concrétisation des PUD de Taher et de Chekfa, de la zone d'habitat urbaine nouvelle (ZHUN de Taher) et de la zone industrielle d'Emir Abdelkader.

Le phénomène d'occupation des terrains publics par l'habitat illégal a commencé à cette période au milieu des années 1970 et il résultait d'un grand besoin d'accession à la propriété foncière car à l'époque l'accès à la propriété foncière légale était limité à une catégorie de citoyens ainsi que du désir des propriétaires privés de réaliser un maximum de profit de leurs terrains situés à l'intérieur du PUD. En effet au sens de l'ordonnance 74/26 ces derniers sont intégrables dans les réserves foncières communales et de ce fait ils sont susceptibles d'être utilisés par la commune dans des projets qui ne sont pas forcément d'intérêt général d'autant plus que l'indemnisation accordée ne leur permettait pas d'acheter un autre terrain en remplacement.

A cela s'ajoutent les conflits familiaux ou l'absence de titre de propriété actualisé ainsi que l'interdiction des transactions foncières qui ont incité les propriétaires fonciers à vendre sous-seing privé leurs terrains en créant ainsi des situations inextricables sur les plans juridique et urbanistique.

Depuis la fin de la décennie 1980, ce territoire comme le reste du pays a vécu au rythme des mutations politiques, économiques et sociales. Il y eut la promulgation de nouvelles lois et de nouveaux textes réglementaires (code de la commune, code de la wilaya, loi d'orientation foncière, loi sur l'aménagement et l'urbanisme, loi domaniale en 1990...) complétés par des textes d'application (permis de lotir, certificat de morcellement, permis de construire, permis de démolir, élaboration et approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, plan d'occupation des sols, étude d'impact sur l'environnement...).

Toutefois ces nouveaux dispositifs réglementaires n'ont pas produit l'effet escompté en raison de la crise multiforme qui s'était installée et qui était caractérisée par le

désengagement de l'Etat, l'application d'une politique d'austérité, complications et conflits entre les autorités et les municipalités élues (1990-91), instabilité des gestionnaires communaux et locaux (1992 – 1997).

Les implications au niveau des agglomérations furent multiples et elles se sont traduites par une occupation illégale des terrains publics qui a servi à de nouvelles constructions et d'une manière générale à une croissance urbaine anarchique en raison des extensions démesurées et des densifications inconsidérées.

De 1990 à nos jours, les programmes de développement ont été concentrés dans ces agglomérations en raison de la situation sécuritaire prévalant au détriment de la zone éparse. Mais elles sont arrivées rapidement à saturation et dans beaucoup de cas des espaces de servitude ou des terrains affectés par les instruments d'urbanisme à des programmes se voient déplacés ou purement et simplement annulés.

L'examen de l'évolution du parc de logement et du cadre bâti, nous permet une meilleure analyse de la situation de l'habitat dans notre zone d'étude et voir par la suite dans quelle mesure l'évolution du tissu urbain coïncide avec l'évolution démographique d'une part, la typologie dominante, sa répartition spatiale et ses formes d'occupation du sol.

L'habitat individuel qui est le type de construction le plus représenté au niveau de toutes les agglomérations est encouragé par la structure sociale et familiale de la région. Cette forme d'habitat est la plus importante et elle est suivie par les immeubles d'habitat collectifs

implantés au niveau des chefs lieux des communes et des agglomérations secondaires de Tassoust et Bazoul. Ainsi le parc logement existant est caractérisé essentiellement par :

-La prédominance du logement individuel, qui donne l'image d'une urbanisation en tache d'huile, engorgeant les centres des agglomérations et défigurant leurs périphéries et aboutissant à une consommation anarchique, exagérée et désastreuse des espaces agricoles.

-Sa relative jeunesse car la majorité des unités a été construite à partir du début de la décennie 1990. Ce parc logement a augmenté sensiblement avec la réalisation des programmes d'habitat collectif, social et socio promotionnel.

- Son irrégularité car les logements construits de 1990 à nos jours sont illicites, illégaux, mis à part les constructions individuelles érigées dans les lotissements créés par l'Agence foncière et qui sont susceptibles conformes à la réglementation régissant l'urbanisme et la construction.

-Le non respect des règles d'urbanisme et de construction porte un grand préjudice au cadre de vie des habitants et aux droits de la collectivité.

### **-Les niveaux de viabilisation**

Hormis les anciens centres coloniaux, la ZHUN de Taher, les deux villages socialistes de Boudekkak et d'El Kennar, les cités d'habitat collectif, la viabilisation de la voirie et la présence des réseaux divers est partout absente. Elle est due généralement à la régularité juridique du terrain.

Ainsi les coopératives immobilières, les lotissements créés par les communes dans le cadre des réserves foncières ou par l'agence foncière où les clauses figurant dans les cahiers des charges sont plus ou moins respectées constituent de véritables enclaves, isolas, par rapport à leurs environnements immédiats en raison de la trame du parcellaire et de la voirie. Cependant certains d'entre eux demeurent toujours problématiques car inachevés (lotissement de Tassoust, la 1ere, 2eme, 3eme et 4eme partie à Taher, les lotissements implantés au niveau des agglomérations de Tleta, Béni Metrane, Emir Abdelkader, Boudekkak...).

En outre des opérations ont été initiées par les autorités locales par le biais de l'agence foncière qui consistèrent à réaliser une ou plusieurs greffes résidentielles légales sur des fragments d'habitat spontané. Ces opérations de restructuration de lotissement eurent lieu à Chekfa, à l'ancienne gare de Taher, à Laaricha à Emir Abdelkader, à El Kennar (première tranche)....

Si avant l'an 2000 on pouvait facilement faire la différence entre un groupement d'habitat légal et un autre illégal et cela à la lumière des commodités correspondant à la viabilisation du site (électricité, alimentation en eau potable, assainissement, voirie, gaz de ville, téléphone...). Actuellement il est difficile d'établir la distinction entre un quartier réglementaire et un quartier non réglementaire à l'intérieur du périmètre urbain de toutes les agglomérations en raison de la nouvelle politique des pouvoirs publics.

En effet, les programmes d'amélioration urbaine qui sont des programmes de viabilisation ciblent en premier lieu les noyaux d'habitat illicite et spontané et ils aboutissent à la régularisation tacite des occupations illicites.

Sur un autre plan, les lotissements créés par les communes ou l'agence foncière, à l'exception des lots dits sociaux, sont viabilisés sur l'apport personnel des acheteurs de lot de terrain. Ceci crée un sentiment d'injustice chez ces derniers car ils considèrent que les pouvoirs publics transgressent les lois et les règlements par la régularisation tacite des occupations illicites par le biais des programmes de viabilisation, alors qu'eux en respectant les lois sont obligés de payer chèrement le terrain y compris les frais de sa viabilisation.

En définitive cette amorce d'urbanisation a modifié considérablement les structures de la société et du territoire. Les effets se font sentir dans le domaine de l'économie, du social et du politique. Ainsi l'habitat sous – intégré qui se situe au bas de l'échelle de la condition socioéconomique a vu la production de ses formes évoluer en quelques décennies. A titre d'exemple, le bidonville d'El Kennar qui est à classer dans la catégorie précaire, a été remplacé en 1994 par un groupement d'habitat individuel dans le cadre du programme de résorption de l'habitat précaire (RHP) lancé par l'Etat. Par la suite ce sont construits à sa périphérie des logements relevant de la catégorie de l'illicite et de l'informelle. Ces derniers sont synonymes de l'extrême difficulté des autorités à répondre à la demande des logements sociaux.

## **5) -LE TAUX DE POPULATION AGGLOMEREÉE**

Ce taux est le rapport entre la population agglomérée (habitants des agglomérations chefs-lieux et secondaires) et la population totale. En 2008, ce taux à l'échelle du territoire est estimé à 95,8 % et il varie entre 91,5 et 98,1 % d'une commune à une autre.6)-

### **PROBLEMES ET PERSPECTIVES :**

Paradoxalement, on peut relever que c'est durant la mise en œuvre de la politique urbaine la plus rigoureuse ou plutôt la plus encadrée c'est-à-dire celle initiée à partir de 1974 que la fragmentation des espaces situés aux marges des agglomérations a pris forme et a commencé à se développer.

En effet, la constitution des réserves foncières au profit des communes a été détournée astucieusement de ses objectifs par les pouvoirs locaux. Ainsi dans le cas de Taher le plan d'urbanisme (1979) et celui de la ZHUN (1986) n'ont pas été d'une grande utilité car les gestionnaires, chargés de l'application et de la concrétisation de ces instruments, ont été les premiers à transgresser leurs orientations spatiales.

La procédure suivie dans l'élaboration du premier instrument d'urbanisme couvrant la commune de Taher de l'Algérie indépendante peut être résumée comme suit :

Au regard de la loi qui a rendu obligatoire l'établissement d'un PUD pour les agglomérations dont la population a dépassé le seuil de 10.000 habitants en 1977, la commune est devenue commanditaire de son aménagement et de son chef lieu. Il a été initié en 1979 c'est-à-dire qu'il a confié sa réalisation à un bureau d'études public (CADAT) sous la tutelle directe du Ministère de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Habitat. Toutefois son suivi sur le plan technique et administratif était assuré par les différents services techniques et administrations décentralisées au sein de la wilaya.

Sur le plan territorial, le PUD est appelé à assurer la cohérence de la planification locale avec la planification régionale et même nationale dans la répartition et la localisation de l'implantation des différents programmes de développement (logements, équipements, infrastructures, zones d'activités et zones industrielles). Cet instrument de la planification globale à l'échelle de la commune de Taher a permis à l'administration locale de l'époque d'identifier les besoins à court, moyen et long terme et procéder ensuite à leur inscription

auprès des services de la planification afin d'obtenir leur financement. Et pourtant l'évolution ultérieure fut toute autre.

L'expérience tirée de l'élaboration des instruments actuels en l'occurrence le PDAU et le POS montre également qu'il faudrait aboutir à une sélection des acteurs habilités à fixer les objectifs du développement en optant toujours pour un mode d'exclusion des autres acteurs, qu'ils s'agissent des utilisateurs et consommateurs futurs ou de ceux mobilisés par le projet et bien que la philosophie de ces instruments d'urbanisme préconise une large concertation et une opposition au tiers .

Le décalage patent entre d'un côté, le discours officiel qui tenait à garantir à chaque citoyen un habitat décent dans les campagnes et dans les villes, et d'un autre côté la réalité observée sur le terrain, a mis en relief les limites des pouvoirs publics dans le domaine de l'habitat. La politique urbaine de l'époque et son populisme ont purement et simplement occulté la dimension foncière et surestimé les autres considérations liées aux capacités financières, juridiques, et organisationnelles de l'administration et des collectivités locales.

A cette accumulation de facteurs négatifs s'ajoute les réactions d'une population ayant un sentiment d'amertume en raison du partage inégal du patrimoine foncier au profit exclusif d'une catégorie de citoyens au détriment d'une qui en outre se retrouve expropriée et chichement dédommée. Ainsi les plus values financières ont été acquises par des promoteurs et des lotisseurs autres que les propriétaires originels.

Il en résulta des dommages énormes et irréparables au sein des espaces urbains à tel point que les agglomérations de Taher, Emir Abdelkader et Tassoust ont été, en moins de deux décennies, complètement transformées. Par contre, au niveau de l'agglomération de Chekfa, la situation est toute autre puisque le sentiment, l'attitude des propriétaires fonciers s'est traduite par une inertie au point où l'agglomération elle est restée presque confinée dans son ancien centre hérité de la période coloniale.

On pourrait conclure que la dérive urbanistique est le résultat d'un certain nombre de conflits structurels et structurants représentés essentiellement dans :

### -Le conflit : ADMINISTRATION-CITOYENS

Les procédures d'élaboration et de mise en œuvre des instruments d'urbanisme montrent clairement l'absence d'un acteur essentiel qui est le citoyen. A ce titre, l'application du premier PDU de Taher ainsi que du PUD de Chekfa, pourtant précocement établis, n'ont pas été d'un grand secours pour l'administration locale de ces deux communes car ils leur auraient servi de leçon pour changer ou bien améliorer les méthodologies d'approche dans l'application des outils de planification tels qu'il est préconisé dans la nouvelle législation urbaine et foncière (loi 90/25 et loi 90/29).

Pour les citoyens, ce sont les concepteurs des PUD et de la ZHUN qui sont à l'origine des échecs car ces projets n'ont été point été efficaces alors qu'ils ont été initiés en leur nom et pour leur intérêt. Ces instruments (PUD et ZHUN) qui ont été établis par des spécialistes dans l'optique d'organiser l'agglomération à des fins du développement global de la société n'ont pas pris en compte les aspirations des citoyens. Ils n'ont pas requis sa contribution et le considèrent comme étant incompetent et incapable d'organiser son environnement.

C'est incontestablement une des stigmates d'une longue période coloniale qui a abouti à ce que les algériens voient en leur administration un agent oppresseur et répressif. L'attitude du citoyen consiste alors à « cacher ce qu'il fait et à s'opposer à tout ce qu'elle compte faire ». Et même l'option du socialisme qu'a vécu le pays et la perspective de construire un Etat fort, n'ont pas réduit l'antagonisme qui existe entre les citoyens et l'administration.

### -Le conflit : PRIVE-ETAT

La distinction entre un lotissement public et un lotissement privé est en principe très facile à réaliser car dans le premier la trame de l'habitat est aérée, régulière, alors que dans le second cas elle est resserrée, compacte. Dans un cas comme dans l'autre il y a des aberrations, des exagérations. Il n'existe pas de mesure médiane, conciliatrice.

### -Le conflit : RURAL -URBAIN :

Les agglomérations de notre territoire à l'instar des nombreuses agglomérations du pays connaissent une dégradation du cadre de vie que l'on qualifie de ruralisation des villes. La présence de vaches, de moutons et de chèvres au sein des cités à proximité des immeubles est un constat quotidien.

Si dans le passé, le paysan en s'immergeant dans la ville perdait les caractères de sa ruralité devant l'afflux massif des montagnards la ville n'a pas pu transformer ces nouveaux arrivants et leur ingérer la citoyenneté. Ces derniers se donnent un cadre de vie conforme à leur culture de paysan qui inclut une pratique spécifique de l'espace en reproduisant leur mechta ou leur douar en ville.

#### -Le conflit: SAVOIR-IGNORANCE

L'administration a essayé de mettre de l'ordre dans ce secteur en soumettant l'achat de matériaux de constructions à la présentation d'un plan de construction réalisé par un professionnel (cabinet d'architecte), les demandeurs en réalisent à Taher sans vérification préalable. Les interférences aboutissent à des situations contradictoires, conflictuelles, qui renvoient à des facteurs de différents ordres (socioéconomique, politique, administratif, réglementaire...).

Cet ensemble d'éléments constitue la genèse de l'état des lieux de notre territoire d'étude et les facteurs de production, de gestion ou d'administration, d'affectation et de consommation du foncier urbain seront développés dans un chapitre ultérieur et dans lequel nous proposerons les conditions et les termes de la bonne gouvernance du foncier urbain.

Après la présentation de la situation actuelle qui nous a permis de saisir et d'appréhender les différents aspects relatifs à l'organisation, au fonctionnement et à l'évolution de ce territoire nous analyserons dans l'étape suivante le foncier urbain et les conditions dans lesquelles il se présente. Celle-ci repose d'une part sur la demande c'est-à-dire les besoins en équipements et en logements et par conséquent les actions et interventions à programmer à différentes périodes (court, moyen et long terme) en fonction de l'évolution de la population et d'autre part l'offre foncière qui est entachée de contraintes.

Pour cerner cette problématique nous analyserons au cas par cas les agglomérations du territoire en les restituant dans leurs différents contextes (géographiques, urbanistiques, juridiques).

## CONCLUSION :

La région de Taher à l'instar d'autres régions du pays a connu une arrivée massive de familles entières durant ces deux dernières décennies. Celles-ci proviennent essentiellement des massifs montagneux qui constituent l'arrière-pays. Elles ne sont point à la recherche d'un meilleur mode de vie, plus adéquat avec les exigences de la vie moderne, mais surtout pour des raisons sécuritaires. Leur vie était en jeu.

Cet exode massif et incontrôlable a été fortement encouragé par la situation sécuritaire et le développement économique qui régnaient dans les agglomérations et les centres urbains. Ils étaient perçus comme des « havres de paix » d'abord et comme des lieux d'emploi par la suite. Mais face à cet afflux, les supports fonciers prévus par les différents instruments d'urbanisme sont devenus insuffisants et se sont trouvés dépassés avant terme. Il s'en est suivi une prolifération de l'habitat illicite sur des terrains publics réservés et affectés par les instruments d'urbanisme aux différents usages et vocations. Il en résulta des problèmes et des contentieux difficiles à résoudre dans les conditions actuelles.

Sur le plan de l'esthétique, le paysage urbain offre une triste image car les aspects urbanistiques et architecturaux sont caractérisés par une absence totale de développement harmonieux et cohérent.

Il est vrai que le conflit entre l'agriculture et l'urbanisation est ancien, primaire, d'autres facteurs liés à l'environnement et au développement durable entrent en ligne de compte et rendent l'équation de plus en plus difficile à résoudre car il n'est pas facile ou aisé de trouver des solutions à tous les problèmes de cette région. Densément peuplée et fortement agglomérée cette région de Taher est confrontée à la problématique de la croissance spatiale de ses agglomérations.

Etant donné que les possibilités d'extension urbaine sont limitées en raison de la vocation agricole des sols d'une part et de leur nature juridique complexe (privé, étatique) d'autre part, ainsi que l'émergence de préoccupations environnementale et de développement durable les espaces périurbains actuels feront l'objet de contentieux inextricables et insolubles.

## **CHAPITRE QUATRIEME**

### **REALITES DU FONCIER A BATIR**

La région de Jijel en général et celle de Taher en particulier étaient initialement répulsives jusqu'au milieu de la décennie 1970. Leurs populations migraient et s'installaient dans les grands centres urbains (Constantine, Annaba, Alger). Depuis cette période les mouvements de départ se sont considérablement ralentis et la situation s'est inversée. Elles sont devenues des espaces d'accueil en raison de la mise en œuvre d'un grand programme de développement et de l'ouverture de grands chantiers de construction et d'équipements.

Par ailleurs, le développement rapide des activités de services, notamment ceux qui sont liés aux nouveaux statuts administratifs des agglomérations, a engendré un afflux, apport considérable de populations venues particulièrement de l'encadrement montagnard.

La stratégie de développement n'ayant pas pris en considération les particularités et les spécificités de ce territoire, notamment celles liées à la rareté de la ressource en sol urbanisable et les difficultés de sa mobilisation à cause de sa vocation agricole ou de sa nature juridique, des dysfonctionnements importants apparurent qui se sont traduits entre autres par des empiètements, des contentieux.

Durant la période coloniale, les centres de Taher, Emir Abdelkader et Chekfa ont évolué lentement, progressivement, selon des plans de lotissement bien définis et bien délimités. Mais avec l'amorce du développement local, c'est toute la région qui est en prise avec la prolifération de l'habitat.

Pour satisfaire dans l'urgence les besoins en logements l'administration et les collectivités locales ont lancé un grand programme d'habitat collectif, plus facile à réaliser et plus économique que l'habitat individuel.

Dès l'année 1985, au niveau des agglomérations des espaces sont aménagées pour recevoir des programmes de logements. Ainsi 2 ZHUN furent programmées à Taher et El Kennar (Zrara) pour répondre aux futurs besoins en logement et en équipement et cela en relation avec la construction du complexe sidérurgique de Bellara à El Milia. Mais dès son annulation les travaux furent interrompus. Par la suite, les espaces déjà viabilisés furent occupés et construits illégalement par les populations alors que les contentieux liés aux assiettes foncières n'étaient pas encore réglés. En outre le caractère urgent qui a présidé à certains lotissements a engendré une accumulation de contentieux qui entravent tout exercice de planification spatiale

Dans l'état des lieux que nous avons réalisé précédemment, nous avons fait ressortir le déséquilibre spatial patent, évident, résultant du développement des agglomérations situées le long des principaux axes de circulation notamment la RN °43 et le CW N°147. Mieux encore, l'analyse de détail a montré que ce territoire est caractérisé d'abord par une forte concentration de la population et un développement économique conséquent dans sa partie septentrionale et qu'ensuite cela concernait en premier lieu les deux communes de Taher et d'Emir Abdelkader.

La concentration de l'appareil de production avec ses infrastructures et ses équipements auquel s'ajoute le phénomène d'urbanisation très rapide, débridé, fondé sur la légalité et l'illégalité a interpellé les autorités locales puisque des tentatives ont été menées dans le but d'un rééquilibrage socioéconomique entre les différentes parties de la région et cela dans le cadre des différents plans d'aménagement et de développement.

Malgré les efforts fournis, l'analyse de la situation actuelle et des tendances constatées en matière de développement urbain révèle l'existence de points forts et de points faibles que l'on peut traduire en de 3 strates de développement.

#### Strate de développement de 1<sup>er</sup> niveau :

Elle comprend les agglomérations de Taher, Tassoust, Bazoul, Tleta, El Kennar et leur périphérie immédiate. Bien qu'elles appartiennent à des milieux physiques différents, elles

constituent la strate de développement de 1<sup>er</sup> niveau, c'est-à-dire la plus développée, la plus équipée. Leur enjeu principal peut se résumer en la valorisation et la rentabilisation des grandes infrastructures de base existantes. L'implantation de nouveaux programmes d'habitat et d'équipement devant couvrir les besoins est à prévoir. Pour cela une opération d'aménagement foncier d'envergure s'impose d'une part dans le but de combler le retard en matière d'assainissement, de structuration des espaces marginalisés et de régulation foncière et d'autre part de constituer un portefeuille foncier susceptible de répondre aux exigences futures.

#### Strate de développement de 2<sup>ème</sup> niveau :

Cette strate regroupe les agglomérations d'Emir Abdelkader, Béni Metrane, Chekfa et Djimar. Elles se localisent dans des unités physiques différentes. Leur enjeu est de contribuer à limiter la pression sur la zone de développement de 1<sup>er</sup> niveau, et d'offrir à leur population les conditions d'une vie urbaine. L'implantation de programmes d'habitat, d'infrastructures et d'équipements (scolaires, sanitaires, culturels et commerciaux) est nécessaire.

#### Strate de développement de 3<sup>ème</sup> niveau :

Cette strate est formée des agglomérations de Boudekkak, Faza, Tamilla ainsi que de mechtas ou hameaux. L'enjeu de ces petites unités qui sont des centres de vie est de limiter la pression sur les agglomérations secondaires, en offrant à leur population ainsi qu'à celle de la zone éparses les équipements de base élémentaires (éducation, santé...), des programmes d'habitat adapté et commode et surtout une infrastructure routière qui facilitera la commercialisation de leur production agricole.

Ces orientations qui permettront de minimiser les effets attractifs des agglomérations du premier et du deuxième niveau contribueront à désenclaver les mechtas, à freiner l'exode rural et à stabiliser la population rurale.

### **1- L'AGGLOMERATION DE TAHER**

Située à 18 km environ à l'est de Jijel chef lieu de la wilaya et au sud de la route express reliant Jijel à Constantine, cette agglomération occupe une place centrale dans la région. C'est le centre urbain le plus important avec près de 58 813 habitants qui le classe d'ailleurs dans la strate des villes moyennes. Il dispose de nombreux équipements et infrastructures

publics qui lui permettent de rayonner sur une partie de la plaine. Il est à la fois chef lieu de commune et chef lieu de daïra.

L'agglomération qui englobe en plus du noyau central les quartiers de Dekkara et de T'har Oussaf couvre une superficie de 1547,69 ha dont 89,43 ha sont consacrés aux équipements.

Elle est constituée de 3 groupements urbains, intercalés par des zones tampons, qui prennent la forme d'un triangle dont le sommet serait le quartier Dekkara (au nord), la partie centrale étant le centre de Taher et la base serait le quartier de T'har Oussaf (au Sud).

Elle a bénéficié d'un PDAU qui a été approuvé par arrêté du Wali sous le N° 847/95 en date du 31/12/1995. Celui-ci a affecté les terrains selon leur vocation comme le montre le tableau ci-dessous :

**Tab n°9** : Répartition des superficies foncières selon les vocations. PDAU de 1995

Secteur	Superficie (ha)	%
Urbanisé (consommé)	403,79	49,24
Urbanisable (à court terme)	99,50	12,14
Urbanisation future (à long terme)	92,20	11,25
Non urbanisable	224,41	27,37
<b>Total</b>	<b>819,90</b>	<b>100</b>

Le périmètre de l'agglomération a été limité, selon le PDAU, par l'hôpital au nord et le CFPA au sud. En fonction de l'organisation, de la typologie et la densité de l'espace bâti c'est-à-dire du tissu urbain, la ville peut être décomposée en 3 groupements ou ensembles distincts:

#### 1.1. Le Groupement urbain de Taher :

Il est constitué par le noyau originel et principal de l'agglomération. C'est ici que se concentre la majorité des équipements de la ville.

Il se compose d'une trame régulière et son style est colonial.

### Le noyau ancien :

C'est l'ancien centre colonial qui se situe au centre de l'agglomération. Sa structure en damier et sa trame régulière sont l'héritage de la période coloniale. Il est composé essentiellement de constructions basses dépassant rarement les 2 niveaux. Sa vocation principale est le petit commerce et les services.

L'une des caractéristiques de l'habitat est son état vétuste. Ponctuellement on relève des rénovations de l'habitat voire même la construction de nouvelles maisons plus élevées, plus adaptées, réalisées de façon individuelle. Dans ce domaine, une étude de rénovation du noyau urbain a été élaborée par le BET « URBAJ » en 1986 à la demande de la commune et elle devait être appliquée dans le cadre du PDU. Mais elle ne s'est pas concrétisée en raison d'une multitude de contraintes et de contentieux liés à la nature juridique privée des sols.

C'est à partir de ce noyau principal que se sont opérées les extensions de la ville.

### L'habitat organisé :

Dans cette catégorie font partie les zones d'habitat collectif qui se localisent au sud du noyau central (cités des 300 logements, des 200 logements, des 800 logements, Tassift) ; et celles qui se situent au nord du même noyau central (cité des 160 logements, des 80 logements, des 200 logements, et des 128 logements) ainsi que la zone d'habitat semi collectif et les zones d'habitat individuel organisé en lotissement à Boucherka.

Ces zones d'habitat qui forment les premiers quartiers limitrophes au noyau central sont répartis à travers l'agglomération et se localisent essentiellement le long des axes routiers menant vers Bazoul, Dekkara, Ouled Souissi et Tassift.

### L'habitat individuel spontané :

Cette catégorie est la plus répandue à travers le périmètre urbain puisqu'elle occupe plus de la moitié de la superficie de l'agglomération. Ce type d'habitat se retrouve à l'Ouest, au Sud et au Nord de la ville. Cette catégorie est illégalement, anarchiquement et spontanément constituée de constructions individuelles d'âge récent. Elles s'apparentent au type moderne avec deux à trois niveaux.

Les zones où elles sont implantées sont d'une densité faible à moyenne et elles font actuellement l'objet d'opérations combinées de restructuration et de régularisation tacite par les services d'urbanisme dans le cadre de la mise en œuvre des programmes d'amélioration urbaine.

Mais depuis la date de l'approbation du PDAU, la situation a complètement évolué : sous la pression de facteurs exogènes (exode rural suite aux événements tragiques) l'agglomération a continué à s'étendre suite à la multiplication des constructions illicites et cela dans toutes les directions. Nous avons ainsi :

Vers le Nord, en direction de l'agglomération secondaire de Redjla qui aurait pu être rejointe si ce n'était la présence de terrains classés comme défavorables à la construction suite aux prescriptions du PDAU et de leur vocation agricole.

Vers le Sud, en direction de Dekkara dont les grandes disponibilités foncières ont diminué sensiblement du fait des occupations anarchiques de l'espace notamment par les constructions individuelles.

Vers l'Ouest, en direction de Kandoula et de la zone industrielle d'Ouled Salah pour former un continuum d'habitat spontané et illicite le long du CW 135 reliant Taher à Emir Abdelkader. .

**Photo n° 5**



*Sud ouest de l'agglomération de TAHER en 2008: Une extension urbaine hétérogène accompagnée d'une consommation irrationnelle du foncier urbain depuis le début des années 1990.*



### 1.3. Le Groupement urbain de Dekkara :

Dekkara est devenu l'un des principaux quartiers de Taher qui se situe au sud de son noyau central. Entre ce dernier et ce groupement il existe une zone tampon car la densité de l'habitat y est faible.

Ce petit centre d'origine coloniale a préservé sa forme initiale allongée qui est une structure linéaire et axiale par rapport au chemin vicinal N°12 à partir duquel partent des routes et des pistes qui assurent la desserte des différents quartiers.

Les constructions à Dekkara sont à l'état vétuste et les extensions sont modestes. Elles sont caractérisées par une structure semi rurale due à sa situation en retrait de la route nationale, à la nature juridique du foncier et la faiblesse des capacités d'investissement des habitants.

On y retrouve les formes d'habitat suivantes :

#### L'habitat planifié :

L'habitat planifié est présent dans le noyau central qui est traversé par le chemin vicinal qui le relie à Oudjana plus au sud. Les constructions qui sont d'un état médiocre à vétuste (cité de recasement) pourraient constituer une assiette foncière potentielle pour les besoins de l'urbanisation dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine.

Une école primaire, un CEM, une mosquée, une antenne APC, une antenne PTT et une salle de soins sont les principaux équipements existants dans ce groupement.

#### L'habitat spontané :

Ce type d'habitat se retrouve au-delà du damier central c'est-à-dire dans la zone l'extension. C'est le lieu d'implantation des habitations individuelles spontanées, disposées de manière irrégulière et anarchique. Cette nouvelle périphérie, expression d'une croissance urbaine démesurée et non contrôlée, a abouti à un cadre de vie dégradé (absence d'équipement), à une occupation non rationnelle de l'espace et à un gaspillage des ressources foncières.

### 1.3. Le Groupement urbain de T'har Ouassaf :

Le groupement urbain de Thar Ouassaf qui se situe au sud-ouest de la commune de Taher est limité au nord par El Kandoula, à l'est par des terrains agricoles et le groupement de Dekkara, à l'ouest par oued Djendjen et au Sud par la forêt. Il est desservi par le CW N°135 reliant Taher à Emir Abdelkader.

Il est caractérisé par un habitat individuel récent, traditionnel et spontané qui forme un tissu désorganisé et discontinu car intercalé par les terres agricoles, les vergers ou les oliveraies.

Ce groupement qui est intégré dans l'espace d'urbanisation de la ville de Taher, fait désormais l'objet d'une multiplication des constructions, d'une croissance urbaine non contrôlée, qui risque d'hypothéquer toute planification urbaine qui consiste en l'extension du centre de Taher et à la réalisation de ses équipements. Ses derniers se résument actuellement à une école primaire, à un CEM, à un centre de soins et à une mosquée.

En définitive il y a lieu de relever que l'extension de l'agglomération de Taher s'est effectuée « en taches d'huile successives ». Elle s'étend sur 8 kms environ du nord au sud en épousant dans une large mesure la forme et la configuration de son plateau. Ceci est le résultat de la conjonction de facteurs endogènes et exogènes qui aboutirent à ce que les orientations et les prescriptions du PDAU de 1995 soient dépassées, abandonnées. Les disponibilités foncières prévues, près de 200 ha, n'ont pas répondu à l'attente voulue d'une part et des superficies supplémentaires ont été utilisées étant donné :

- l'impuissance de la collectivité à mobiliser les terrains sous régime forestier ou agricole et intégrés dans les secteurs d'urbanisation. Ces terrains relevant de ce régime, sur la base des levés cadastraux qui remontent dans la plupart des cas à la période coloniale, ont constitué une véritable contrainte à une extension urbaine cohérente, continue, alors qu'ils ne présentent plus d'aspect forestier ou agricole.
- L'impuissance de la collectivité à mobiliser les terrains urbains de nature juridique privée.
- La réalisation de certains projets d'habitat (exemple du RHP) ou d'équipements (siège de la garde communal) ...sur des parcelles qui ne leur étaient pas prévus initialement.
- La construction illicite d'habitations, sur des parcelles retenues par le PDAU, par les populations montagnardes fuyant leur commune.

Ainsi ces facteurs contraignants ont entraîné une forte réduction des disponibilités foncières prévues initialement par le PDAU et a obligé la collectivité et l'administration locale à le reprendre en prévoyant l'extension des périmètres d'urbanisation de ces groupements.

### 1.3. Les équipements :

La ville moyenne de Taher est privilégiée sur le plan des équipements et de la viabilisation. Elle dispose d'un grand nombre d'équipements publics qu'ils soient administratifs (siège de daïra, d'APC, diverse agences, tribunal, commissariat de police ....), scolaires (lycées, CEM, écoles primaires, centre de formation), sportifs (stade communal, complexe de proximité et salle de sports).

Ces équipements publics dont le rayon d'influence dépasse les limites de la commune sont concentrés principalement au niveau du noyau central et s'y étendent le long de l'axe routier Bazoul - Dekkara jusqu'à Boucherka vers le nord, Dekkara vers le sud et Thar Ouassaf vers le sud-ouest.

L'agglomération est dotée de différents réseaux qui sont acceptables dans l'ensemble (AEP, assainissement, électricité, gaz naturel, téléphone). Toutefois la couverture de ces réseaux diminue au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre ville. Certains quartiers périphériques ne sont pas encore des différents réseaux.

Quant à la voirie urbaine, celle du centre ville est en bon état compte tenu qu'elle vient d'être aménagée et goudronnée dans le cadre du programme d'amélioration urbaine. Cependant elle devient défectueuse à la périphérie.

### 1.4. Servitudes, nuisances, contraintes et contentieux :

Plusieurs types de contraintes entravent le développement cohérent et homogène de la ville de Taher et empêchent l'extension continue de son tissu urbain et de son cadre bâti. Elles sont d'ordre naturel, artificiel, juridique et technique.

Comme à leur habitude les instruments d'urbanisme prévoient toujours une organisation et une extension de l'urbanisation dans le temps et dans l'espace en se basant sur l'analyse des données géophysiques et socioéconomiques. Et comme depuis l'indépendance notre région a été couverte par différents outils techniques, administratifs et juridiques de planification urbaine on devrait s'attendre à l'existence de diagnostics appropriés de ces agglomérations et ces communes. Mais la réalité est toute autre car les espaces produits sont en grande mesure l'effet de l'urgence, de la spontanéité et de la démesure.

A priori au niveau de l'agglomération de Taher qui est située sur un large replat d'une superficie de l'ordre de 1 547 ha il n'existe pas beaucoup de contraintes. Cependant il y a lieu de relever que le centre de Taher est traversé du sud vers le nord par l'oued Tassift qui draine

un petit bassin versant. Cet Oued de faible gabarit, à écoulement saisonnier, peut occasionner des dégâts importants lorsqu'il est en crue en période hivernale.

Le territoire de l'agglomération de Taher peut être reparti en zones favorables et zones défavorables à la construction ainsi :

Zones favorables à la construction :

Elles occupent la partie centrale, sud et sud ouest du plateau cette zone en s'étalant sur une superficie de 875 ha soit 56,5 % de la superficie totale de l'agglomération de Taher. Elles sont constituées par des terrains stables, non tassant, constitués d'argiles brunes légèrement sableuses consolidées. Les terrains ont des pentes faibles à moyenne de moins de 15% ce qui n'influence pas beaucoup sur le coût des investissements.

Zones peu favorables à défavorables à la construction

Elles occupent une superficie de 594,7 ha soit 38,4 % du total et se situent à l'ouest et au sud et essentiellement dans la zone intermédiaire comprise entre le centre urbain et les groupements de Dekkara et de Thar Ouassaf. Ces terrains, aux propriétés médiocres, sont constitués de matériaux non consolidés et sont pentus. Cela implique nécessairement une augmentation des coûts des constructions (travaux de terrassement, murs de soutènement).

Le nouveau plan d'aménagement de l'agglomération de Taher comprend quatre secteurs d'urbanisation qui se présentent ainsi :

a) Les espaces urbanisés (consommés par l'urbanisation) :

Ils couvrent une superficie de 607,72 ha soit 39,26% de l'agglomération. Ces espaces comprennent à la fois les constructions agglomérées, les espaces destinés à la desserte des constructions et les espaces verts.

Compte tenu de la faible densité des constructions une partie considérable de ces terrains urbanisés serait susceptible de recevoir des opérations de restructuration, de densification et de rénovation.

b) Les espaces urbanisables (disponibles pour l'urbanisation à court terme) :

Ces espaces s'étendent sur une superficie de 321 ha soit 20,75 % de l'agglomération et sont situés généralement à l'ouest du noyau central et dans la partie sud de l'agglomération (Dekkara, Thar Ouassaf).

Ces espaces qui vont être l'objet d'une intense transformation sont actuellement des espaces tampons entre les secteurs urbanisés de l'agglomération centrale et les limites d'extensions prévues à long terme.

c) Les espaces d'urbanisation future (disponibles pour l'urbanisation à long terme) :

Ces espaces sont des terrains qui sont affectés pour l'urbanisation à long terme (à une échéance de 20 ans). Ils sont dotés d'une superficie totale de 356,54 ha soit 23 % du périmètre. Ils sont situés au nord et au sud-ouest de l'agglomération et devraient réaliser la jonction avec les hameaux et mechtas situées à la périphérie de l'agglomération.

d) Les espaces non urbanisables :

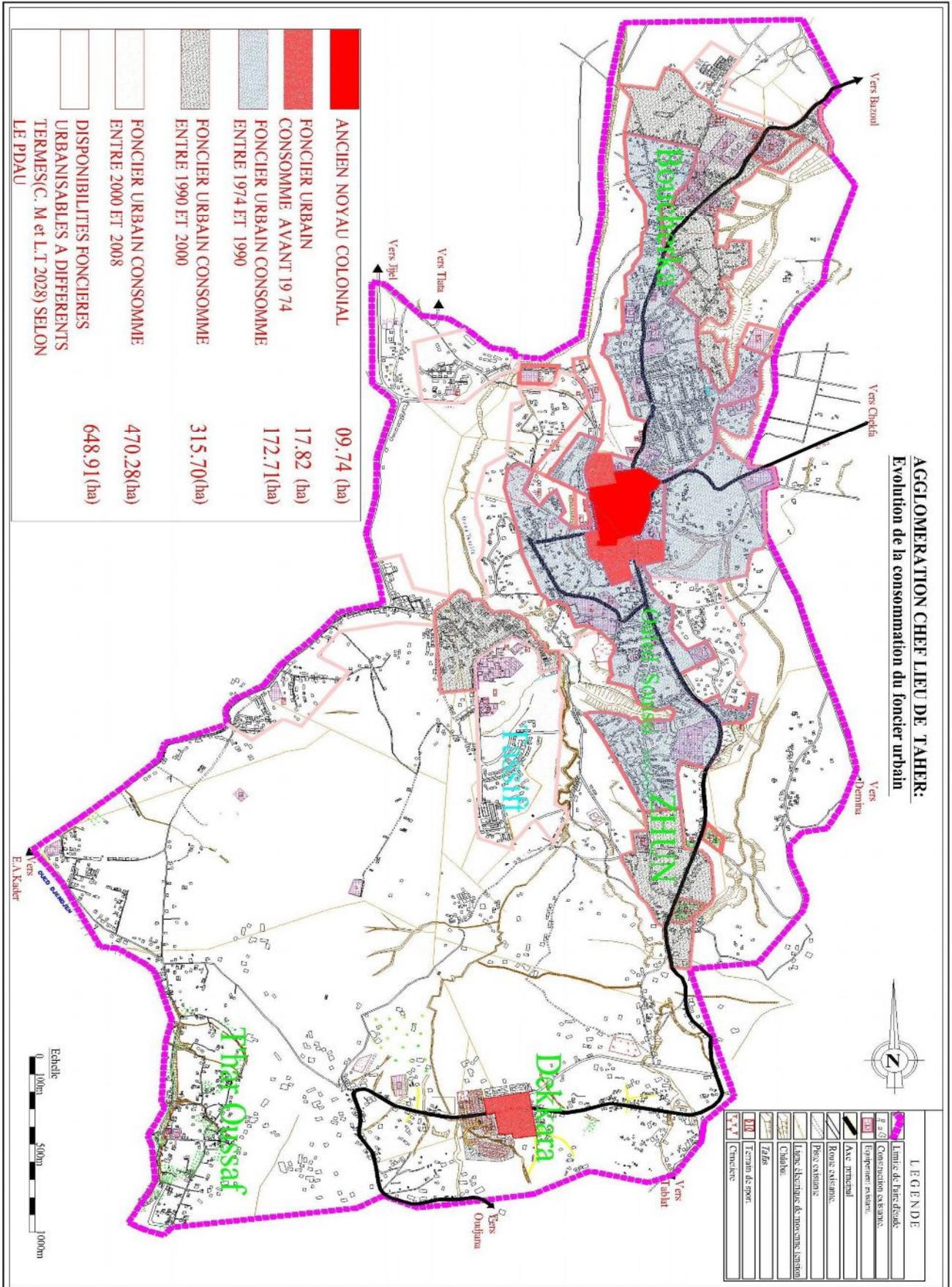
Ces espaces qui occupent une superficie totale de 262,3 ha soit 16,9 % de l'agglomération sont situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Ils sont interdits à la construction à cause des nuisances et des servitudes sinon pour certains d'entre eux le droit à la construction est réglementé dans des proportions limitées et adaptées à l'économie générale du territoire car ce sont des terrains agricoles, des terrains boisés, des talus, des oueds...

#### **Photo n°6**



*Zone de Thar – Oussaf au sud ouest de l'agglomération de Taher : Sa nature juridique privée et la carence de l'administration locale en matière de protection ou de mobilisation régulière du foncier exposent cet espace au même sort de celui d'Ouled Soussi à Taher.*

Carte n° 8: Agglomération de TAHER/ Evolution de la consommation du foncier urbain



**Tab n° 10 :** Les secteurs d'Urbanisation

Secteurs (espaces)	Superficie (ha)	%
Urbanisés (consommés)	607,72	39.26
Disponibles (urbanisables à court et moyen terme)	321,06	20.75
Disponibles pour une urbanisation future (à long terme)	356,54	23.04
Non urbanisable	262,34	16.95
<b>Total</b>	<b>1547,66</b>	<b>100</b>

Cependant toutes ces disponibilités foncières ne constituent pas réellement des potentialités réelles en raison des multiples contraintes existantes dont certaines ont été déjà évoquées.

## **2-L'AGGLOMERATION D'EMIR ABDELKADER**

L'agglomération d'Emir Abdelkader qui est le chef lieu de commune est située à 6 km à l'ouest Taher et à 12 km à l'est de la ville de Jijel. Le centre de l'agglomération est constitué l'ancien noyau colonial sous forme de la lettre **Y** qui schématise les trois axes structurants et desservant les différentes unités et quartiers. Cette agglomération comptait 7 759 habitants en 1987, 13 334 habitants en 1998 et aurait atteint 14.636 habitants en 2008. Ainsi en une trentaine d'années sa population a doublé et cette évolution eut des grandes conséquences sur l'habitat et la trame urbaine.

### 2.1. Analyse du cadre bâti:

L'accroissement spontané et illicite de l'habitat au niveau du centre urbain a abouti à un tissu urbain hétérogène sans structure et n'ayant plus de points communs avec le tissu initial.

Les différentes extensions spontanées constituent d'énormes difficultés pour l'aménagement urbain de ce centre et les plans d'urbanisme qui lui ont été appliqués jusqu'à maintenant n'ont pas réussi à l'organiser convenablement et d'une manière cohérente. Ainsi il est à relever que les équipements n'ont pas de rôle structurant en raison de leur dispersion dans l'agglomération.

L'armature de l'agglomération qui s'articule sensiblement autour de l'axe nord-sud se compose de quatre compartiments distincts :

Le premier compartiment:

C'est le noyau central qui est occupé par de vieilles constructions individuelles et des cités de recasement à l'état vétuste. Traversé par le CW N°135 qui constitue son artère central il est le siège des quelques équipements publics et des commerces de première nécessité. Cette partie centrale de l'agglomération est la plus animée.

Le deuxième compartiment:

Il est adjacent au premier et il situe à l'est du noyau central. Ce compartiment est constitué de constructions individuelles récentes qui forment une urbanisation le long de la route menant à Taher.

Le troisième compartiment:

Il est situé au nord de l'agglomération. Dans ce compartiment prédomine l'habitat de type collectif et les équipements publics.

Le quatrième compartiment:

Il est situé au sud de l'agglomération et il se compose de constructions récentes, illicites et disposées anarchiquement. Il est à considérer comme une petite nouvelle périphérie de création spontanée en rupture avec la structure initiale.

C'est la présence de terrains publics qui a permis sans grande contrainte le développement de l'habitat illicite qui a été l'œuvre des populations montagnardes de la région de Chahna.

2.2. Servitudes et nuisances:

L'agglomération d'Emir Abdelkader est grevée par les deux types de servitude :

Les servitudes naturelles sont essentiellement les petits ravins qui sillonnent le périmètre urbain ainsi que quelques plantations d'arbres fruitiers et oliveraies en plus des terres agricoles qui cernent l'agglomération de tous les cotés.

Quant aux servitudes artificielles, ce sont les lignes électriques de moyenne tension qui nécessitent un couloir de 30m ainsi que le CW N°135 qui en traversant l'agglomération la scinde en deux parties.

Le taux de raccordement au réseau d'alimentation en eau potable et au réseau d'assainissement des eaux usées est estimé à 80 % au niveau de l'agglomération. Cependant les groupements d'habitat situés à la périphérie en demeurent dépourvus.

### 2.3. Les disponibilités foncières urbaines:

A l'échelle de l'agglomération la situation foncière se présente ainsi :

#### Zones urbanisées (espaces consommés):

L'agglomération s'étend sur une superficie totale de 110 ha alors que sa partie centrale ne couvre que 34 ha. Les espaces situés hors du noyau sont de nature juridique domaniale. Ils sont entièrement occupés un habitat illicite, anarchique et quelques équipements. Ces zones qui sont complètement saturées n'offrent plus de disponibilités foncières à la collectivité pour d'éventuelles programmations sauf pour la restructuration et l'amélioration urbaine.

#### **Photo n°7**



*Agglomération de l'Emir Abdelkader : la carence de la mobilisation du foncier urbain de nature juridique privée et l'option pour les terrains publics périphériques pour l'implantation des équipements constitue un facteur de fragmentation, de discontinuité et d'hétérogénéité urbaine.*

Zones (Secteurs) urbanisables (espaces disponibles pour l'urbanisation à court et moyen terme) :

Ce sont les espaces situés à la périphérie immédiate de l'agglomération. Ils sont dotés d'une superficie de 50 ha et ils incarnent actuellement le conflit vivace entre la vocation agricole des terres et l'urbanisation rationnelle et homogène.

Une urbanisation non contrôlée de ces espaces accentuera davantage les déséquilibres existants qui se répercuteront sur l'environnement.

Zones (Secteurs) urbanisables (espaces disponibles pour l'urbanisation à long terme) :

Ces espaces sont situés au nord du centre urbain et dotés d'une superficie de 60ha. Représentant les sites d'urbanisation à long terme ils englobent des exploitations agricoles individuelles (EAI). Dans ces espaces le conflit sournois entre la vocation agricole et l'urbanisation périphérique illicite se profile déjà.

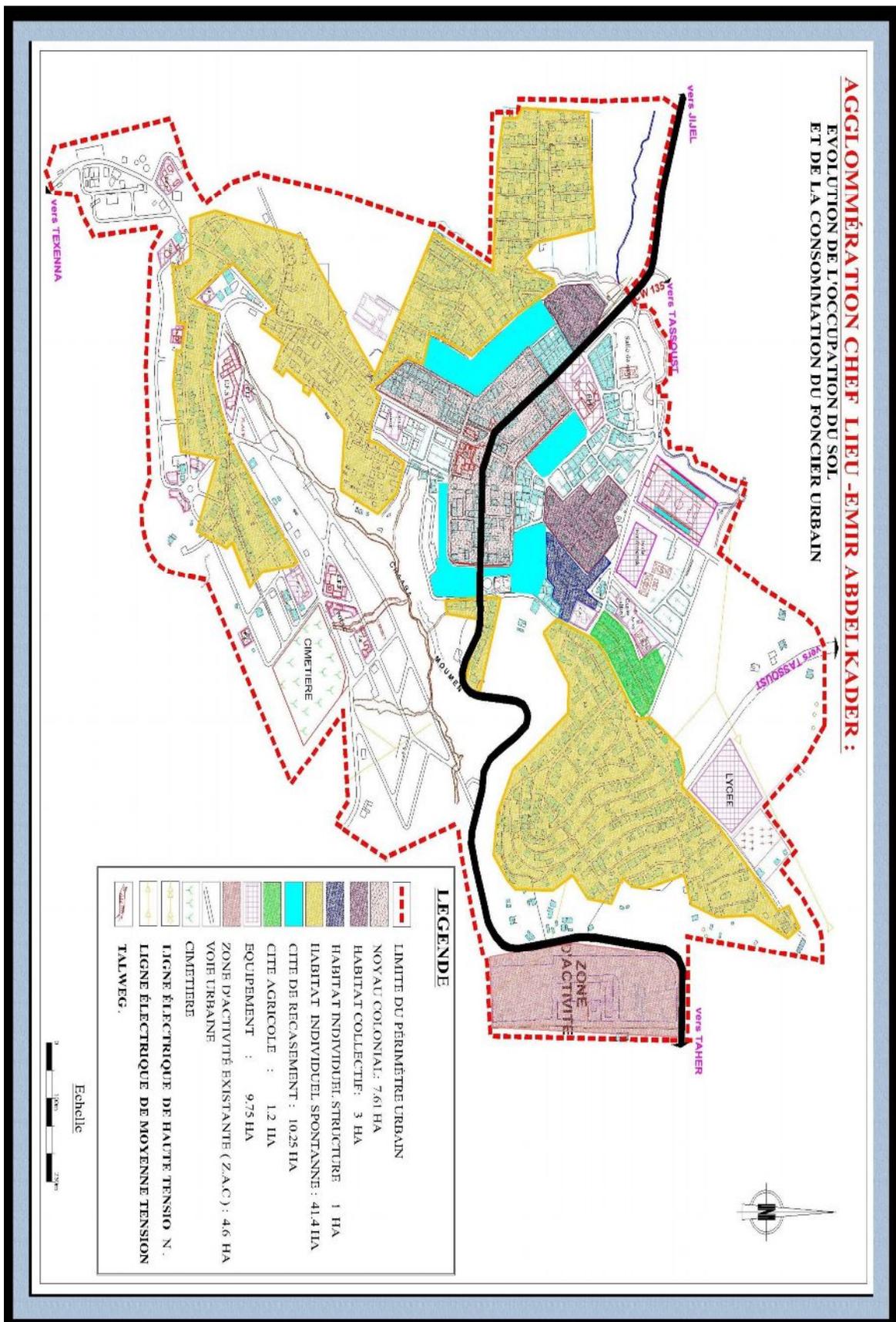
En définitive il s'avère que les besoins en foncier urbanisable à long terme de cette agglomération dépasseraient les 250 ha. Or ce potentiel est très loin d'être mobilisable. Dans ces conditions il est impératif d'opter dès à présent pour une utilisation rationnelle des tissus existants en récupérant le maximum d'espace résiduel ou mal occupé et de contrôler rigoureusement les extensions périphériques.

**Photo n°8**



*Agglomération de l'Emir Abdelkader : Le régime agricole facteur entravant la mobilisation du foncier urbain public et par ricochet l'extension évolutive et homogène du périmètre urbain.*

Carte n°09: Agglomération d'Emir-Abdelkader/Evolution de l'occupation du sol et de la consommation du foncier urbain



**Photo n°9**



*Agglomération de l'Emirabelkader : l'étalement spontané du cadre bâti*

**Photo n° 10**



*Agglomération de l'Emirabelkader/ La propriété privée constitue une contrainte à la mobilisation du foncier urbain et la mise en œuvre des instruments d'urbanisme.*

### **3-AGGLOMERATION DE CHEKFA :**

Elle est située à 25 km environ à l'est du chef lieu de la wilaya et au sud-est du territoire. Cette agglomération qui disposait de 4 272 habitants en 1987, 13 360 habitants en 1998 compte 15 711 habitants en 2008. Elle s'étend sur une superficie de 90 ha.

#### **3.1. Analyse du cadre bâti :**

Le développement de l'agglomération s'est effectué d'une manière très lente comparativement aux autres agglomérations. Chekfa n'ayant pas connu une grande extension spatiale elle est restée bloquée pendant longtemps dans son site initial.

#### **Le noyau ancien :**

C'est l'ancien centre colonial qui s'étale sur une superficie de 17 hectares. Sa configuration est particulière puisque construit sur un site de collines il a pris la forme d'une rose. Ce centre de l'agglomération, à vocation résidentielle, est occupé par des constructions généralement basses qui dépassent rarement les 2 niveaux. Elles sont vétustes et dans un état de délabrement avancé. L'habitat rénové est ponctuel. Dans ce noyau on peut inclure 4 cités de recasement desservies par une voirie simple mais formant une structure urbaine régulière.

Il abrite les sièges de la Daïra, de la Mairie et il dispose des services de la subdivision de l'urbanisme, des PTT et des petits commerces. Les freins à l'extension de l'agglomération furent multiples.

#### **L'habitat organisé et structuré :**

En ce qui concerne l'habitat collectif, durant la décennie 1980 seul un programme de 70 logements collectifs fut initié. Cette opération a été réalisée sur un terrain privé situé à 1 km du centre et à son nord-est dans le cadre des réserves foncières.

Mais à partir de 1997 les programmes de réalisation se sont accélérés :

- le programme des 70 logements réalisés sur l'assiette de l'ancien stade qui se situe à l'ouest et à proximité immédiate du noyau central.
- Le programme des 120 logements collectifs implanté à l'est du noyau central sur une assiette foncière domaniale d'une superficie de 6 ha en 1998. Or cette assiette a été

précédemment acquise et viabilisée par l'agence foncière pour la réalisation d'un lotissement à caractère résidentiel et individuel.

L'urgence de ce programme d'une part et la carence chronique de cette commune en matière de gestion ou d'acquisition des terrains d'autre part n'ont pas joué en faveur de l'agence foncière et des acquéreurs. Le lotissement fut annulé et les deux partenaires furent dépossédés du terrain. Un contentieux est apparu qui n'est pas réglé depuis 1998.

- Le programme des 50 logements collectifs implantés à l'ouest de l'agglomération et sur un terrain domanial appartenant à une EAC.

En ce qui concerne l'habitat individuel organisé et structuré, seule la moitié d'un lotissement programmé dans le cadre des réserves foncières a été réellement concrétisée. Et encore elle ne le fut qu'en 2002 par l'agence foncière.

Ce lotissement créé administrativement en 1980 est doté d'une superficie de 7 ha et il situe à l'intérieur du périmètre urbain.

Ce terrain de nature juridique mixte (domaniale et privée) n'a pas été transféré entièrement et dans les délais raisonnables à la commune comme le prévoit la réglementation. Uniquement la partie domaniale d'une superficie de 3 ha a été transférée à la commune en 2002 dans le cadre de la régularisation des détenteurs d'actes administratifs non publiés.

Et comme une partie importante du lotissement initial a été annulée il était nécessaire pour l'Agence foncière de reprendre l'étude d'aménagement en actualisant l'état des lieux c'est à dire en revoyant à la baisse le nombre de lots de terrain et en modifiant le plan de la voirie. En plus l'agence foncière s'est retrouvée seule face aux bénéficiaires qui ne voulaient pas accepter l'augmentation du coût de la viabilisation. Le contentieux n'est pas encore réglé.

Par ailleurs deux autres programmes de lotissement furent avortés : un premier lotissement situé à l'ouest du centre de Chekfa et doté de 83 lots ne s'est pas concrétisé à ce jour (2008) en raison de la nature juridique privée du terrain et cela bien qu'il ait été créé dans le même cadre réglementaire (réserves foncières communales). Un second lotissement de (83) lots également (lotissement Est 1) a été créé sur un terrain privé intégré dans les réserves foncières communales. Ce programme n'a pas abouti car le terrain n'a pas été transféré au profit de la commune en raison du laxisme de l'APC et du contentieux l'opposant à son propriétaire. Et

malgré les engagements de l'APC envers les bénéficiaires de lots de terrain qui s'étaient acquittés d'un premier versement, le lotissement fut annulé. Un contentieux s'en est suivi.

### L'habitat individuel spontané :

Dans ce domaine l'agglomération de Chekfa comparativement aux autres agglomérations constitue une exception. Elle n'a pas subi la pression de l'exode rural et bien au contraire beaucoup de ses résidents l'ont quitté pour Taher, Jijel et même plus loin à Constantine, Annaba et Alger.

Ce centre a toujours été dissuasif voire répulsif jusqu'au début des années 2000 où le phénomène de l'occupation illicite du foncier urbain a commencé à apparaître. Cette catégorie d'habitat spontané, illicite, occupe une infime partie du nord de l'agglomération. Sa densité est faible et il est constitué de constructions individuelles d'âge récent et de type moderne de deux à trois niveaux. L'apparition de ce phénomène à Chekfa est du sans doute à la saturation des autres agglomérations.

En définitive, l'agglomération n'a pas évolué considérablement et les seules constructions nouvelles à signaler sont : 2 CEM, un lycée, un CFPA, 3 groupements scolaires, une salle de soins, une maison de la culture, une bibliothèque, une maison de jeunes, une salle omnisports, et une crèche et les quelques logements collectifs et sociaux. Ils sont implantés au nord-est, au sud et au nord-ouest et principalement le long des routes menant à Djimar et à Tazouda - Boudekkak, créant ainsi un ruban de constructions discontinues.

Ainsi malgré les efforts de l'Etat visant à réaliser un maximum d'équipements et de logements tout type et toute forme confondus (collectif ou individuel, social, socio participatif) d'une part, et l'existence d'un espace urbain encore peu occupé sur un site privilégié d'autre part, l'urbanisation de cette agglomération est encore lente, limitée. Et Chekfa constitue un véritable paradoxe dans ce territoire caractérisé par un développement de l'urbanisme légal et illicite, planifié et spontané.

### 3.2. Servitudes et nuisances :

-Les servitudes naturelles : elles consistent essentiellement en l'oued Sayoud qui constitue la limite orientale du périmètre d'urbanisation ainsi que la nature argileuse prédominante du sol qui nécessite des mesures et des charges supplémentaires dans la construction.

-Les servitudes artificielles : elles sont dues à la ligne électrique de haute tension qui limite à l'ouest le périmètre d'urbanisation.

#### 4. Disponibilités foncières urbaines

Les superficies foncières susceptibles d'être mises à la disposition de l'urbanisation sont très importantes comparativement aux autres agglomérations. Ainsi Chekfa au même titre qu'Emir Abdelkader pourrait servir, par le biais des collines environnantes, de support foncier susceptible de satisfaire et de répondre aux besoins de la plaine de Taher.

##### 4.1. Les espaces urbains consommés

Le centre de Chekfa ne s'est pas beaucoup étendu et son tissu urbain proprement dit n'a pas beaucoup évolué. C'est une urbanisation lente et discontinue qui le caractérise. Faisant exception par rapport aux autres communes Chekfa n'a même pas repris l'étude de son PDAU qui a été approuvé en 1995 !

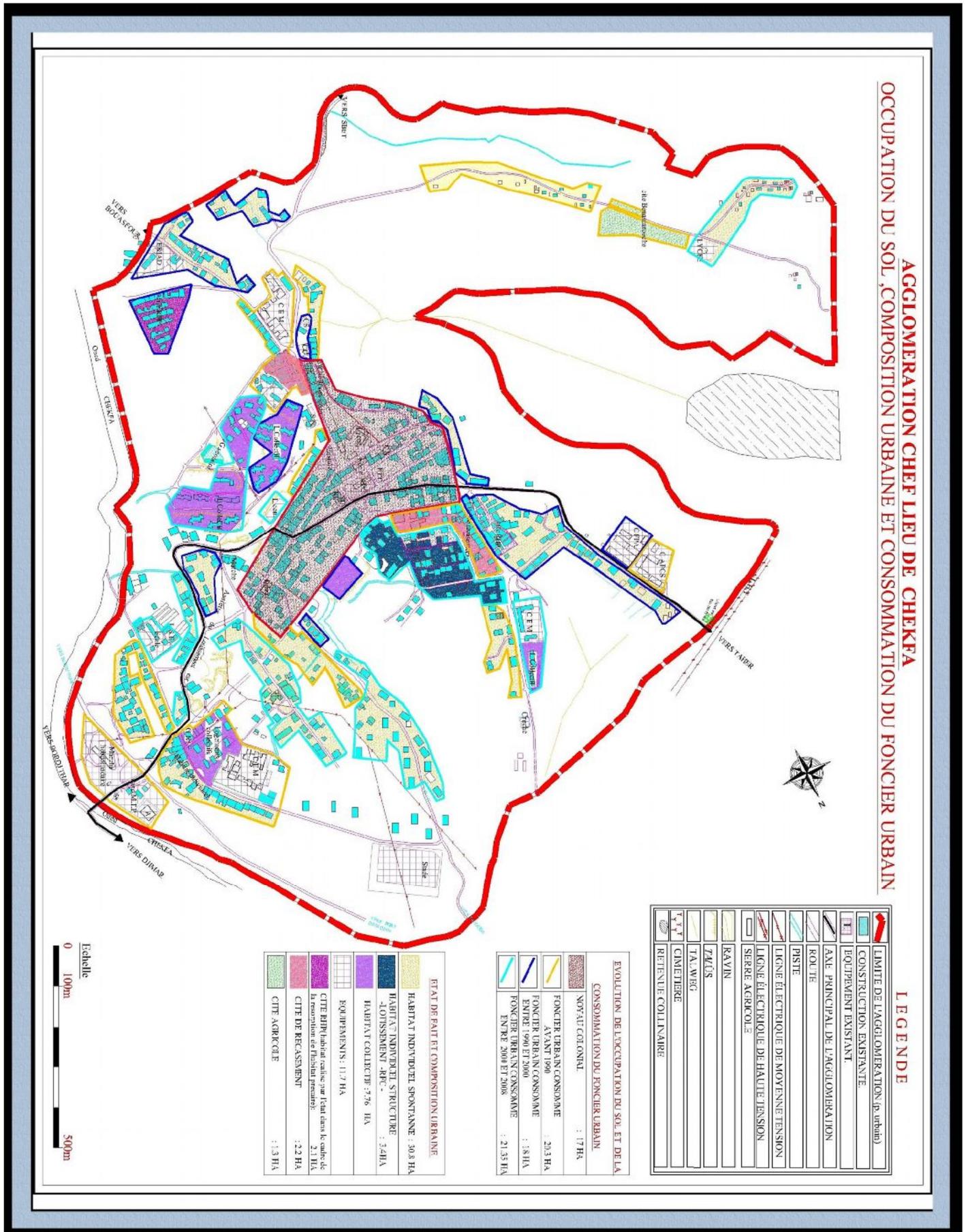
Le périmètre urbain actuel s'étale sur une superficie de 120 ha alors que la superficie urbaine réellement consommée est estimée uniquement à 90 ha. Les équipements éducatifs et sociaux sont implantés d'une façon disparate et discontinue dans sa périphérie donnant ainsi un paysage urbain hétérogène. Et le tissu urbain discontinu est le résultat de l'intervention publique à travers l'implantation des programmes de développement et non aux occupations illicites du foncier et aux constructions spontanées.

L'agglomération de Chekfa dispose encore de réserves pour ses besoins en matière du foncier urbain à court et à moyen terme.

##### 4.2. Les espaces disponibles pour l'urbanisation à long terme

En réalité, l'agglomération de Chekfa étant donné son niveau de développement actuel et même en prévision du long terme n'a pas recours à la mobilisation d'autres terres.

Carte n°10: Agglomération de Chekfa /Occupation du sol et consommation du foncier urbain



#### **4-AGGLOMERATION D'EL KENNAR :**

El Kennar est connu d'abord par son village socialiste agricole (VSA) qui a été construit durant la période de la révolution agraire et qui a été inauguré en 1975 par l'ancien Président de la République feu Houari Boumediene.

L'agglomération a été promue au rang de chef-lieu de commune à la suite du découpage administratif de 1984. Elle comptait 5 090 habitants en 1987, 9 050 habitants en 1998 et sa population s'est élevée à 10.110 personnes en 2008.

Au début de la décennie 1990 des dizaines de gourbis se sont implantés à proximité de l'agglomération et plus exactement de l'autre cote de la traversée du village qui était un tronçon de la RN°43 avant sa déviation.

Elle se distingue des autres agglomérations par le statut juridique de son foncier qui est privé à 100 %.

##### **4.1. Analyse du cadre bâti :**

Chronologiquement, l'agglomération a été dotée d'un périmètre urbain provisoire (PUP) depuis les années 1980 permettant l'intégration des terrains inclus dans les réserves foncières communales (RFC) en application de l'ordonnance 1974/26.

Cependant une seule opération immobilière a été réalisée dans ce cadre par l'entreprise de promotion du logement familial (EPLF) et concernant 112 logements. Achevés depuis 1990 ils restèrent en mévente, en raison de leur prix élevés, jusqu'à leur conversion en logement social par l'Etat en 2000 pour les distribuer aux nécessiteux et aux sans logement.

En outre au même titre que Taher elle a bénéficié de la création d'une ZHUN en 1988 qui lui permettait d'intégrer dans ses réserves foncières une superficie de 60 hectares. Mais ce projet de zone d'habitat urbaine nouvelle qui se situe à la limite du périmètre urbain initial ne s'est pas concrétisé car la commune et l'administration locale se sont heurtées au statut juridique complexe des terrains (privé non titré) et à l'absence de couverture cadastrale. Avec l'instauration des nouveaux textes réglementaires en 1990 ce projet a été abandonné.

En réalité le développement des constructions a commence en 1994 avec la réalisation du siège de la Garde Communale à des fins sécuritaires ainsi que celle de la cité du 5 Juillet, composée de 350 logements individuels, qui s'inscrit dans le cadre de la politique de

l'éradication de l'habitat précaire (RHP). L'urgence de ces projets a conduit les autorités locales à les réaliser sans permis de construire (illicitement du point de vue réglementaire) étant donné que les assiettes foncières concernées appartenaient à des privés (consorts Djemam) qui tenaient à leur propriété et un contentieux s'en est suivi.

A partir de l'an 2000 et avec le rétablissement de la paix, suite à la politique de la réconciliation nationale, le processus de construction et d'urbanisation s'est accéléré :

Un lotissement résidentiel de 190 lots de terrain à bâtir sur une superficie de 10 ha a été créé et mis en vente par l'agence foncière après qu'un jugement définitif portant indemnisation des propriétaires des terrains situés dans le périmètre urbain ait été rendu. Ainsi 33 hectares furent indemnisés à hauteur de 10.000.000 DA par l'agence foncière.

Les répercussions de ce jugement furent positives à plus d'un titre car elles ne se sont pas limitées à la relance de la construction sur les terrains du lotissement, elles permirent aussi la régularisation des habitations et des commerces qui existaient auparavant. Il est devenu facile pour la commune devenue propriétaire des terrains de vendre les assiettes foncières des constructions bien délimitées par un plan d'aménagement et de restructuration.

Ce processus qui s'est poursuivi à travers la réalisation de 50 logements sociaux, les opérations d'amélioration urbaine et les projets de promotion immobilière lancés récemment par l'agence foncière dans le cadre du programme socio participatif a considérablement bouleversé la situation socio économique de cette agglomération qui est devenue attractive et convoitée par les auto-constructeurs, les promoteurs immobiliers et les investisseurs.

Mais du fait de la consommation rapide des terrains privés acquis par voie de justice d'une part et le contentieux gelant des terrains adjacents aux espaces construits car étant prétendus être la propriété des consorts BenAmor d'autre part, l'espace à bâtir est désormais introuvable, rare, à El Kennar. Pour y remédier le PDAU actuellement en révision prévoit l'extension du périmètre urbain de l'agglomération jusqu'à la localité de Mzair qui se situe au nord-est et sur une superficie dépassant les 100 hectares.

Parmi les terrains prévus pour une urbanisation future certains d'entre eux sont déjà partiellement occupés par des habitations illicites spontanées comment alors un cadre urbain

cohérent ? En réalité toute l'agglomération est « prise en otage » en raison des restrictions causées par la présence de terres à vocation agricole ou touristique qui la cernent.

L'absence d'une vision futuriste qui consiste en une acquisition anticipée des terrains dans le but de constituer un porte feuille foncier soit par le biais du marché foncier soit par l'exercice du droit de préemption tel qu'il est prévu par la loi d'orientation foncière limitera considérablement la satisfaction des besoins à différents termes et ne favorisera pas certainement un développement urbain harmonieux et cohérent.

#### 4.2. Servitudes naturelles et artificielles :

Des servitudes naturelles et artificielles viennent s'ajouter aux handicaps précédents pour geler de grandes superficies qui entourent l'agglomération.

Les servitudes naturelles sont causées principalement par la géomorphologie du site qui est limité par un talus d'un grand dénivelé au nord ouest, ainsi que par un marais (ghedir Beni Hamza) à l'ouest. Ces 2 obstacles interdisent toute extension de l'habitat dans leur direction.

Les servitudes artificielles (technologiques) sont également présentes et elles sont dues à la RN N°43, à la voie ferrée qui toutes les deux relient Jijel à Constantine ainsi gazoduc. Ces infrastructures et équipements traversent l'agglomération d'est en ouest stérilisant de grandes superficies et gageant dans une grande mesure l'urbanisation planifiée.

A la lumière des expériences vécues à Taher ou à Emir Abdelkader où le statut juridique complexe des terrains, la vocation agricoles des terres, les restrictions environnementales ainsi que les servitudes naturelles et artificielles n'ont guère été favorables à une mobilisation foncière régulière au profit de l'urbanisation, nous nous posons la question de savoir si les espaces qui seront mobilisés serviront d'assiette convenable aux programmes et aux équipements auxquels ils seront destinés par le biais des instruments d'urbanisme ?

Il est à craindre que les erreurs commises à Taher et à Emir Abdelkader, durant les années 1990 soient déjà présentes car le phénomène de construction et d'urbanisation sera toujours présent. Son développement d'une manière illicite et anarchique se poursuivra en raison de l'absence d'une offre foncière régulière et réglementaire. Par la suite, la collectivité se trouvera devant le fait accompli et elle sera acculée à régulariser ces espaces indûment produits.



## **5. AGGLOMERATION DE BAZOUL**

Bazoul se situe au nord-est de la commune de Taher c'est-à-dire dans la partie septentrionale du territoire. Elle est localisée sur une partie aplanie de l'ancien cordon littoral. Cette agglomération compte 6 543 habitants en 2008 et occupe une superficie de 352,10 ha. Elle est en bordure de la route nationale N° 43 et de la ligne de chemin de fer qui relie Jijel à Constantine.

L'agglomération se situe à proximité de grandes infrastructures et équipements : le port de Djendjen, sa zone industrielle ou extra portuaire (136,93 ha) la gare ferroviaire et à un certain degré une zone touristique littorale (11,94 ha). Ces éléments ont prédisposé ce petit centre à subir une croissance rapide, à s'urbaniser, à s'étendre et donc à aboutir à une consommation démesurée de l'espace.

Bazoul est composé de deux noyaux d'habitat urbain de densité moyenne qui sont constitués de constructions individuelles et d'équipements. Ils sont séparés par une petite dépression dans laquelle coule un petit oued qui longe le site d'ouest en est.

Etant la plus importante agglomération secondaire de la commune de Taher et également faisant partie des agglomérations se situant au 1<sup>er</sup> niveau de développement, elle est caractérisée par une croissance démographique importante puisque le nombre de ses habitants est passé de 3 949 habitants en 1987 à 5689 habitants en 1998 pour atteindre 6 543 habitants en 2008. En conséquence elle est soumise à une forte pression de l'urbanisation formelle et informelle. L'agglomération est constituée par 3 groupements d'habitat.

### **5.1. Les groupements d'habitat**

#### **Premier groupement :**

Il est situé au nord-ouest de l'agglomération et au nord de la RN 43. Il occupe une superficie de 24 ha dans lequel prédominent les constructions à usage d'habitation qui sont de 3 types : habitat individuel illicite et spontané, cité de recasement dans un état dégradé et habitat de type RHP qui dans sa majorité est dans un état moyen. Les équipements existants sont peu nombreux et se réduisent à une école primaire, une antenne PTT, une salle de soins et une salle de prière.

#### **Deuxième groupement :**

Il est situé à l'est de l'agglomération et au sud de la RN 43. Il s'étend sur une superficie de 51,16 ha. Ce groupement est caractérisé par 2 types d'habitat : l'un est individuel, spontané,

illicite et sa trame anarchique ne répond à aucune règle d'urbanisme alors que l'autre est un habitat de type collectif réalisé par des promoteurs publics (Agence foncière et EPLF) dans le cadre des programmes LSP. Ce dernier est régulier et ordonnancé. Ce groupement dispose d'un CEM et d'une mosquée.

### Troisième groupement

Il est situé dans la partie sud-ouest de l'agglomération et au sud de la RN 43. Il occupe une superficie d'environ 34 ha (cité Dradar). L'habitat qui est de type individuel est dans un état moyen. Ce groupement est dépourvu d'équipement.

### 5.2. Les réseaux :

Bazoul est dotée d'un réseau d'alimentation en eau potable desservant la totalité de ses habitants. Quant à l'assainissement, le réseau réalisé récemment couvre presque la totalité de l'agglomération. Elle est bien desservie en matière d'électricité et en gaz naturel.

### 5.3. Servitudes et nuisances :

Ce sont les éléments naturels ou artificiels qui rendent l'espace d'une agglomération non urbanisable. A ce titre deux types de servitudes existent dans le territoire de Bazoul :

#### - les servitudes et nuisances naturelles :

-Ce sont les petits ruisseaux qui traversent le site d'ouest en est ainsi qu'une importante chaaba à écoulement saisonnier.

-Les terrains à forte pente.

-Les terrains sous régime agricole situés à l'intérieur du périmètre urbain et à sa périphérie immédiate.

Les nuisances naturelles se rencontrent dans les terrains soumis aux glissements et aux inondations. Ces derniers couvrent une superficie de 8,59 ha et ils se localisent au nord -ouest, au sud-est et au niveau de la dépression qui sépare les deux premiers groupements d'habitat.

#### - les servitudes et nuisances artificielles :

- Ce sont les voies de communication avec d'abord la RN N°43 et le CW N° 27 qui la traversent et qui nécessitent une servitude de 70 m (35 m x 2 à partir de l'axe de la route).

-Ensuite la voie ferrée qui traverse tout le nord de l'agglomération et qui nécessite un recul de 40 m de part et d'autre des rails.

-Les lignes électriques de moyenne tension dont la marge de recul est de 30 m (15 m x 2).

-La ligne électrique de haute tension nécessitant un couloir de 50 m (25 m x 2).

-Le gazoduc qui traverse la partie orientale de l'agglomération et qui nécessite une marge de recul de 150 m (75 m x 2).

-Le cimetière qui nécessite une marge de recul de 35 m à partir de sa clôture.

Ces servitudes artificielles qui sont aussi des nuisances artificielles couvrent une superficie approximative de 92,09 ha.

Dans le domaine de la construction, l'analyse permet de distinguer 4 zones différentes :

a) Zone à propriétés favorables à la construction

Il s'agit des terrains à pente faible, constitués d'argiles brunes et de sables fins, stables et consolidés. Ces propriétés les rendent favorables à l'implantation de toute construction et en plus ils sont sans grande influence sur le coût de l'investissement. Ces terrains se localisent au sud de la R.N. 43 et au nord-est de l'agglomération et couvrent une superficie de 45,97 ha.

b) Zone à propriétés moyennement favorables :

Ces terrains disposent des mêmes propriétés physiques que les précédents mis à part qu'ils sont marqués par des pentes plus prononcées. Ils se situent à l'ouest de Bazoul et de part et d'autre de la RN N°43 et ils occupent une superficie de 62,66 ha. Leur utilisation peut générer un léger surcoût dans l'investissement (drainage de la zone, travaux de terrassements).

c) Zone peu favorable :

Ce sont des terrains constitués de sables lâches et d'argiles rouges altérées légèrement. Leurs pentes sont moyennes. Ils sont localisés au nord et au sud-ouest de l'agglomération et ils s'étalent sur une grande superficie soit 151,38 ha. Ces terrains sont peu favorables à la construction.

d) Zone défavorable à la construction :

Se sont des terrains interdits à la construction ou bien ont des propriétés médiocres pour la construction étant donné qu'ils sont concernés les nuisances et les servitudes naturelles et artificielles (technologiques).

Ainsi on peut évaluer que près de 75 % des terrains inclus dans le périmètre d'urbanisation de l'agglomération de Bazoul sont urbanisables.

Mais à la question de savoir si ce potentiel constitue désormais des disponibilités foncières mobilisables pour l'urbanisation la réponse est loin d'être positive car elles sont réparties en

quatre zones (secteurs) et à chacune d'entre elle correspond une échéance d'urbanisation est fonction d'un certain nombre de critères essentiellement ;

**Tab n° 11:** Répartition de la surface de l'agglomération selon les types de terrain

Zones (secteurs)	Terrains	Surfaces (ha)	Taux (%)
urbanisables	Favorables à la construction	45,97	13,05
	Moyennement favorables	62,66	17,79
	Peu favorables	151,38	42,99
Total		260,01	73,83
Non Urbanisables	Terrains soumis à des risques naturels (glissements ou inondables)	08,59	02,43
	Terrains soumis aux servitudes artificielles		
	- RN 43	15,33	04,35
	- CW 27	05,89	01,67
	- Chemin de fer	06,37	01,80
	- Gazoduc	30,60	08,69
	- LHT (ligne haute tension)	17,53	04,97
	- LMT (ligne moyenne tension)	06,10	01,73
- Cimetière	01,68	00,47	
Total		92,09	26,11
Surface totale de l'A.S BAZOUL		352,10	100

#### 5.4. Secteurs d'urbanisation et disponibilités foncières :

##### a) Zones (secteurs) urbanisées (espaces consommés) :

Ce sont tous les terrains occupés par des constructions agglomérées, par les emprises des équipements, les surfaces libres destinées à la desserte des constructions ainsi que les parties destinées à être densifiées ou restructurées. Ils occupent une superficie de 86,55 ha soit 24,58% de l'agglomération actuelle.

##### b) Zones (secteurs) urbanisables (espaces disponibles pour l'urbanisation à court et moyen terme) :

Ce sont des terrains adjacents aux zones urbanisées. Ils disposent d'une superficie estimée à 20,83 ha soit 5,92 % de l'étendue de l'agglomération. Ces zones incluent les terrains destinés à l'urbanisation à court et moyen terme (horizon de 10 ans).

##### c) Zones (secteurs) d'urbanisation future (espaces disponibles pour l'urbanisation à long terme)

Ces zones disposent d'une superficie estimée à 46,33 ha soit 13,16% de la superficie de l'agglomération. Ces terrains sont grevés d'une servitude temporaire de non aedificandi qui ne peut être levée qu'après l'élaboration d'un plan d'occupation du sol. Elle correspond à l'échéance d'urbanisation du long terme, (à un horizon de 20 ans).

##### d) Zones (secteurs) non urbanisables :

Elles sont dotées d'une superficie de 198,39 ha soit 56,34% de la surface totale de l'agglomération. Ce sont les terrains à forte pente, les terrains grevés par les servitudes liées principalement aux lignes électriques de moyenne tension et haute tension, à la conduite de gaz, à la RN 43, au CW27, à la voie ferrée, au cimetière aux ravins (chaâbats) ainsi qu'aux terres agricoles qui couvrent à elles seules une superficie de 37,34 ha soit 10,60% de l'agglomération.

**Tab n° 12 : Répartition des secteurs d'urbanisation**

<b>Espaces (secteurs) d'urbanisation</b>	<b>Sup. (ha)</b>	<b>Taux (%)</b>
Espaces urbanisés consommés (urbanisés)	86,55	24,58
Espaces urbanisables (disponibles à court et moyen terme)	20,83	5,92
Espaces urbanisables dans le futur (disponibles à long terme)	46,33	13,16
Non urbanisables	198,39	56,34
Total	352,10	100

Bazoul couvre une superficie totale de 352,10 ha. Elle ne dispose plus de 198,39 ha soit 56,34% du total car ce sont des terrains non urbanisables. La superficie restante est répartie entre l'espace déjà urbanisé (consomme) d'une part et l'espace réservé pour l'urbanisation à court, moyen et à long terme d'autre part qui est estimé seulement à 67,16 ha soit 19,08% de la superficie de l'agglomération.

Néanmoins ces faibles disponibilités foncières pourraient être revues à la hausse par le biais d'opérations de rénovation qui concerneraient l'ancien situé au nord-est du périmètre et la cité de recasement ainsi que des opérations de densification pour le deuxième noyau situé au sud de l'agglomération.

De ce fait les opérations d'aménagement à long terme consisteront d'une part en la restructuration et la densification du tissu urbain existant afin de le rendre fonctionnel et homogène et d'autre part en l'implantation d'un programme d'habitat avec tous ses équipements sur les superficies urbanisables restantes (67,16 ha).

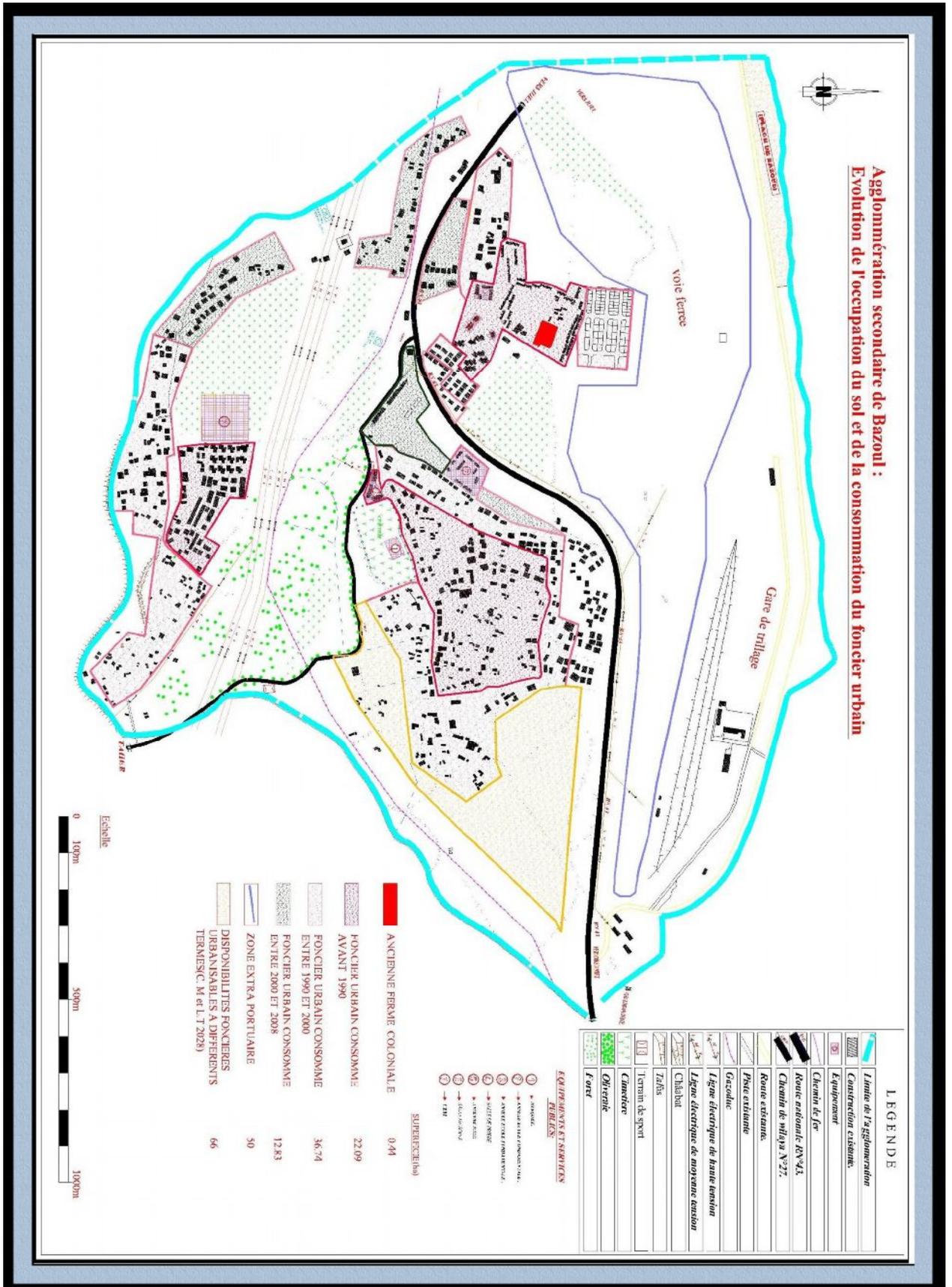
Cependant il est à craindre que la mobilisation des assiettes foncières prévues ne soit pas évidente à la lumière des expériences vécues en matière de gestion foncière urbaine.

**Tab n° 13:** Les opérations d'aménagement projetées

Opération	Superfi. (ha)	Constructions existantes	Densité actuelle Logt/ha	Logements projetés	Total logts	Densité logt/ha
Habitat individuel à densifier, à restructurer	75,05	984	<i>13,1</i>	661	1645	21,91
Oliveraie à protéger	5,12	-	-	-	-	-
Equipements projetés	21,64	-	-	-	-	-
Habitat collectif projeté	4,97	-	00	194	194	39,03
Lotissement type RHP existant	4,72	138	30	00	138	30
Lotissement projeté.	9,94	-	00	178	178	18
Zone extra portuaire	48					
<b>Total</b>	<b>169,44</b>	<b>1125</b>	<b>3,19</b>	<b>1186</b>	<b>2311</b>	<b>6,56</b>



Carte n° 13: Agglomération de Bazoul/Evolution de la consommation du foncier urbain



## **6. L'AGGLOMERATION DE TASSOUST:**

Cette agglomération secondaire qui fait partie de la commune d'Emir Abdelkader comptait 3 601 habitants en 1987, 6 334 habitants en 1998 et elle disposerait de ..... en 2008.

Située au nord-ouest du territoire elle était traversée auparavant par la RN N° 43 qui a été déviée plus au nord pour devenir une voie express reliant Jijel à Constantine. C'est une agglomération en plein développement, extension, du fait à la fois de l'occupation illicite et anarchique que volontariste et planifiée de son espace.

Son environnement territorial a une vocation agricole affirmée et une autre vocation qui est touristique en raison de sa situation sublittoral qui l'a doté d'une zone d'expansion touristique (ZET).

### **6.1. Analyse du cadre bâti:**

Dépourvue de trame et de structure urbaine initiales, car étant le siège ancien d'un ancien domaine autogéré (DAS), la plus grande partie des constructions à savoir l'habitat et les équipements est concentrée et agglutinée le long de l'ancien tronçon de la RN N° 43 qui la traverse et formant ainsi une urbanisation linéaire.

Le cadre bâti est composé à la fois de constructions individuelles à prédominance illicite et spontanée, d'un lotissement (105 lots) créé par l'agence foncière auquel se juxtapose un lotissement de 220 logements collectifs sociaux et un autre de 50 logements sociaux participatifs.

De ce fait l'urbanisation au niveau de Tassoust a produit deux types d'occupation de l'espace :

- Un espace composé de constructions spontanées occupant plus de 50% de la surface de l'agglomération.
- Un espace composé de noyaux d'habitat collectif et individuel planifiés (lotissement) ainsi que des équipements structurants.

Cependant avec l'implantation du pôle universitaire et de la future université sur une assiette de 50 ha à l'ouest de l'agglomération lui a permis de prendre une nouvelle dimension.

## 6.2. Les servitudes et nuisances :

Les servitudes et nuisances à une future urbanisation cohérente sont de 2 types :

-Les servitudes et les nuisances naturelles sont d'une part un ravin qui délimite l'agglomération au sud et d'autre part des contres - pentes situées dans la partie nord. Ceci a constitué un véritable problème pour l'assainissement au point où des programmes d'habitat n'ont pas pu réalisés. Abandonnés, ces terrains furent par la suite appropriés et occupés illicitement.

-Les servitudes et les nuisances artificielles sont liées à la présence du gazoduc qui traverse le nord l'agglomération d'est en ouest et qui nécessite un couloir de sécurité d'une largeur de 150 m (75m x 2). La ligne électrique de moyenne tension qui la traverse produit également une servitude de 30 m (15 x 2).

Toutefois ces servitudes ne sont pas respectées à Tassoust comme à Bazoul car les terrains en question sont occupés illicitement par des constructions.

## 6.3. Les utilisations du foncier urbain :

L'agglomération de Tassoust, dans le cadre du PDAU d'Emir Abdelkader approuvé en 1995, a été dotée d'un périmètre d'urbanisation. Celui-ci devrait couvrir une superficie de 110 ha (échéance à long terme). Dans ce périmètre étaient déjà incluses les constructions et les équipements existants.

L'évolution de l'agglomération est caractérisée par 2 éléments : le premier est la croissance rapide de la population qui est due à l'arrivée massive des populations montagnardes fuyant les zones d'insécurité. Quand au second il a consisté en la décision d'implanter d'abord un pôle universitaire doté de 2 000 places pédagogiques et de 1 500 lits (programme achevé) et ensuite une université de 8 000 places pédagogiques et de 6 000 lits (14 000 étudiants attendus). Ces infrastructures universitaires occuperont une superficie de plus de 60 ha.

De ce fait une grande partie de la superficie qui était réservée pour les besoins de l'urbanisation à long terme a été utilisée et consommée avant même l'échéance du moyen terme prévue par l'instrument d'urbanisme !

La pression exercée sur l'espace urbain ayant été lourde, l'instrument d'urbanisme a été dépassé, a échoué, car il n'a pas réussi à cerner les besoins en matière de foncier urbain à différentes échéances et par voie de conséquence à leur satisfaction. L'avenir de cette agglomération présente déjà des inquiétudes sérieuses.

A titre d'exemple nous citons le cas d'un lotissement à caractère individuel créé en 1998 par l'Agence de gestion et de régulation foncière urbaine (AGRFU) de Taher. Ce lotissement en habitat individuel et d'une superficie plus de plus de 10 ha a été initié conformément aux orientations des instruments d'urbanisme relatifs à l'agglomération de Tassoust. Malgré toutes les démarches et toutes les procédures technico-administratives réglementaires il ne s'est pas concrétisé.

En effet, à partir de l'acte administratif reconnaissant la propriété du terrain à la commune d'Emir Abdelkader, l'AGRFU a agi en tant que promoteur pour le compte de cette commune (propriétaire du terrain) sur la base du cahier des charges. L'agence a immédiatement élaboré une étude d'aménagement pour la réalisation du lotissement dénommé Tassoust 1ere première tranche. Il est doté d'une superficie totale de 12 92 14 m<sup>2</sup> répartie en 292 lots de terrain à bâtir. Mais dans cette assiette foncière existaient déjà 45 constructions dont les propriétaires se sont opposés à cette opération. Ils se sont constitués en association et ils ont exercé une énorme pression sur la commune et l'administration en invoquant le principe de la protection des terres agricoles. Leur attitude a remis en cause ce lotissement et les travaux préparatoires furent arrêtés.

Ainsi cette opération d'urbanisme sur une grande superficie et couverte par un instrument d'urbanisme dûment approuvé n'a pas abouti à cause de l'opposition des 45 occupants initiaux.

Cependant depuis l'implantation du pôle universitaire Tassoust a acquis une nouvelle dimension par rapport aux autres centres et agglomérations de la région. Elle est devenue encore plus attractive. Et lors de l'enquête sur le terrain que j'ai effectué il m'a été affirmé qu'il est difficile voire impossible de faire de l'urbanisme correct en raison du nombre de constructions illicites érigées dans le lotissement précédemment cité depuis l'arrêt des travaux préparatoires.

Le périmètre urbain de l'agglomération de Tassoust peut être reparté selon les secteurs suivants :

a) Zones urbanisées (espaces consommés):

Les zones urbanisées se situent dans la partie centrale de l'agglomération en s'étendant d'est en ouest sur une superficie de 100 ha. La moitié de cette superficie (50 ha) est occupée par les infrastructures universitaires. Le reste est couvert par les constructions agglomérées et les emprises des équipements existants. Ces espaces sont caractérisés par un très faible taux d'occupation du sol en raison d'une occupation spontanée, anarchique et non rationnelle.

Il en résulte de grandes surfaces inoccupées, résiduelles, qui pourraient satisfaire la demande en lots de terrains à bâtir ou bien pour celle des équipements de proximité. Mais la commune comme les autres acteurs du domaine n'ont pas pu mettre en exécution les opérations de densification et de restructuration prévues par l'instrument d'urbanisme couvrant et réglementant ces types d'espace.

b) Zones (Secteurs) urbanisables (espaces disponibles pour l'urbanisation a court, moyen et long terme) :

Les disponibilités foncières paraissent très limitées car les terrains qui se situent dans sa partie orientale sont à vocation agricole, à nature juridique complexe (privé et étatique) alors que ceux qui se situent au nord sont limitrophes à la zone touristique.

Au vu des besoins induits par l'implantation du pôle universitaire et de la future université et du sous équipement manifeste de cette agglomération, les solutions sont à rechercher dans le cadre d'une organisation et d'une gestion rationnelle de l'espace de l'agglomération.

Ceci peut paraître un défi difficile à relever car entre temps les constructions illicites et anarchiques se développent, se multiplient. Et ce n'est pas dans l'attente de la venue d'une autre équipe d'acteurs ayant un mode de gestion foncière plus efficace que ce phénomène disparaîtra.

**Photo n°11**



*L'urbanisation non contrôlée des promontoires se situant entre les agglomérations d'Emirabdelkader et Tassoust, met en gage un des rares supports fonciers susceptibles de répondre aux futurs besoins de cette région en plein essor.*



## **7-AGGLOMERATION DE BENI METRANE:**

L'agglomération secondaire de Béni Metrane fait partie de la commune de Taher. Elle s'est développée sur un promontoire qui constitue la terminaison du piémont du Djebel El Kalaa. Celui-ci est limité à l'ouest par l'oued Boukraa et à l'est par l'oued Nil. L'agglomération qui est située au sud - est de Taher et à une distance de 6 km occupe approximativement une superficie de 133 ha. Elle a pour limite au nord l'oued Mansour, à l'est une chaâba et une ligne électrique à haute tension, au sud par un cimetière et à l'ouest par un ravin. En 2008, sa population est évaluée à 4 116 habitants.

### 7.1. Analyse du cadre bâti:

Le périmètre urbain s'étale sur des terrains plats au centre et des terrains en pente de plus en plus importantes à l'ouest et à l'est. Nous avons 3 ensembles physiques distincts :

- L'ensemble central, occupé par des habitations individuelles et par quelques équipements longeant la route menant vers Bouachir.
- L'ensemble ouest, caractérisé par des terrains nus au nord - ouest et des terrains agricoles au sud - ouest.
- L'ensemble est, limité par deux importants ravins et des terrains agricoles au nord - est et au sud - est.

Le tissu urbain de l'agglomération de Béni Metrane est composé d'un cadre bâti dans lequel prédominent les caractéristiques de l'occupation anarchique et illicite. En effet à partir d'un noyau initial constitué par une cité de recasement et un lotissement s'est construit très rapidement sur le domaine public un habitat spontané effectué par les populations montagnardes de la région de Chahna fuyant l'insécurité.

Le tissu est composé de 2 ensembles significatifs : une cité de recasement qui est située dans le centre de l'agglomération. C'est un ensemble d'habitations qui sont vétustes, dans un mauvais état, nécessitant une opération de rénovation. Et un lotissement d'habitation de 89 lots localisé dans la partie orientale de l'agglomération. Les constructions nouvelles sont disposées d'une manière organisée qui donne l'image d'une petite enclave urbaine agencée et structurée. Quant au reste, c'est-à-dire partout ailleurs, ce sont des constructions réalisées sans

ordre, sans géométrie, sans parcellaire, au milieu de la végétation c'est-à-dire de l'ancienne forêt et des parcelles agricoles.

Sur le plan des équipements, l'agglomération est dotée d'une école primaire, d'un CEM, d'un centre de santé, d'une mosquée, d'un siège de la Garde communale et d'un dépôt de bois.

### 7.2. Les servitudes et nuisances :

Le périmètre d'urbanisation de l'agglomération est grevé par les servitudes naturelles et artificielles.

-les servitudes naturelles : Ce sont essentiellement les chaâbats, les terrains la vocation agricole situés dans la partie sud de l'agglomération ainsi que les forêts qui occupent une partie de l'est du site.

#### les servitudes artificielles :

-La ligne électrique de moyenne et de haute tension qui traversent le site d'ouest en est notamment dans la partie sud de l'agglomération. Elles exigent des marges de recul de 15 m à 25 m de part et d'autre des lignes.

-Les 2 cimetières situés au nord et au sud de l'agglomération qui nécessitent un recul de 35 m à partir de la clôture.

### 7.3. Les utilisations du foncier urbain :

Dans cette agglomération plus de 80% de terrains sont urbanisables et constructibles.

#### Zones (secteurs) urbanisées (espaces consommés):

Ces zones qui occupent le centre et le nord - est du site s'étalent sur une superficie de 35 ha. Tous les terrains occupés par les constructions agglomérées même non viabilisés ainsi que les emprises des équipements existants y sont inclus.

#### Zones (secteurs) urbanisables (espaces disponibles pour l'urbanisation a court et à moyen terme) :

Ces zones qui se localisent dans la partie nord et sud de l'agglomération sont adjacentes aux secteurs déjà urbanisés. Ils englobent tous les terrains nus destinés à l'urbanisation à court et à moyen terme.

### Zones (Secteurs) d'urbanisation future (espaces disponibles pour l'urbanisation à long terme)

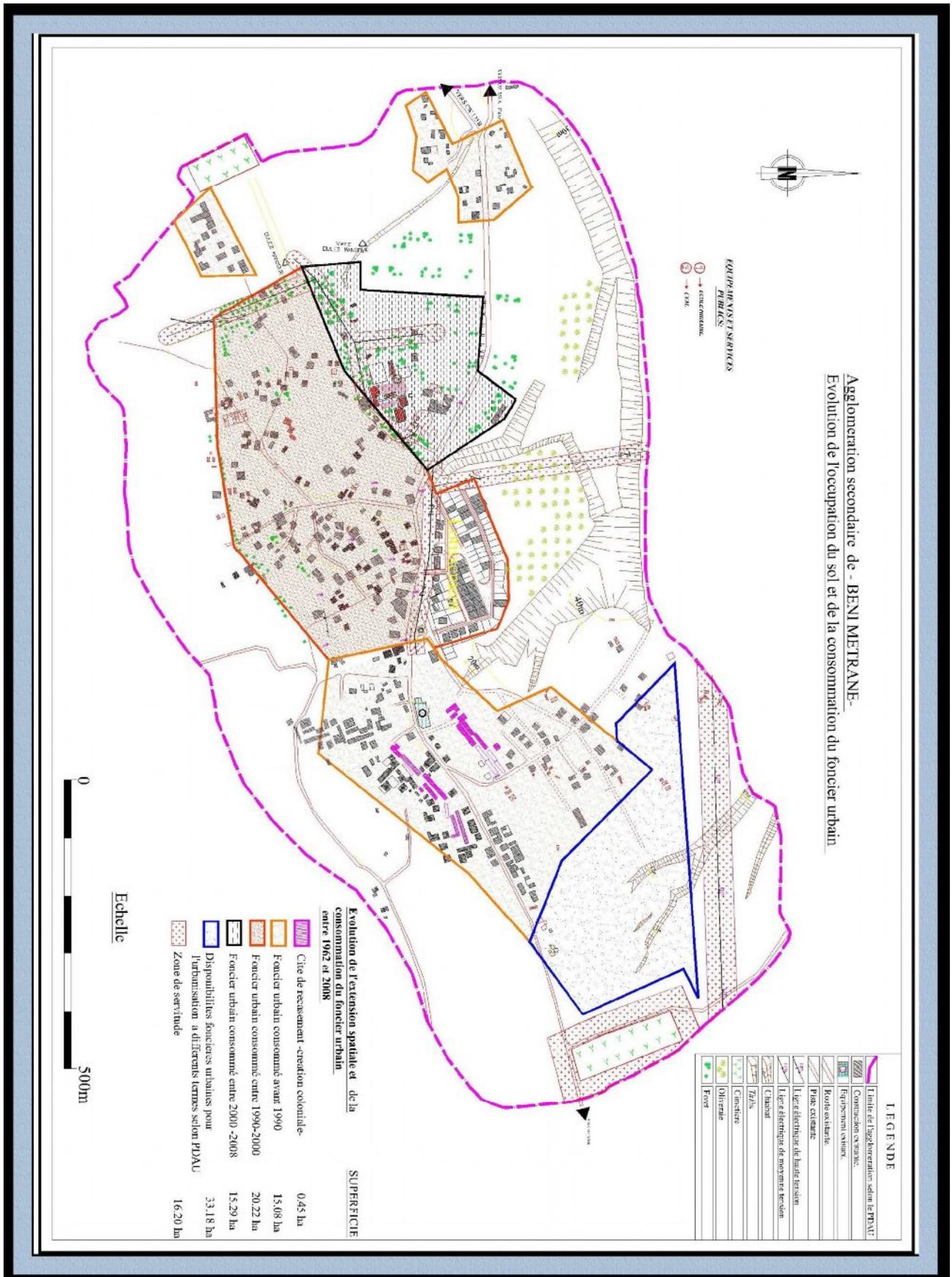
Représentant l'extension future (à long terme) des zones urbanisables, elles occupent la partie ouest de l'agglomération.

L'analyse de la situation actuelle relative à la croissance démographique, à la croissance urbaine et la dynamique socio-économique nous renvoie à la question de ses orientations en matière de développement et de son type d'aménagement en tenant compte des programmes d'habitat et d'équipements déjà établis.

Cette agglomération a des points communs avec celle de Bazoul : sa création remonte presque à la même période et elle s'est effectuée d'une manière spontanée sur des terrains publics. Cependant du fait qu'elle est excentrée par rapport aux grandes voies de communication son extension s'est réalisée d'une manière lâche et discontinue. Cette situation a engendré un continuum de constructions illicites qui dont un proche avenir rejoindra Taher Et ce processus en plein essor échappe actuellement à la planification et la gestion urbaine.

Parmi les équipements projetés dans cette agglomération nous avons une antenne d'APC, une antenne PTT, une polyclinique, une salle et un terrain de sport, 2 écoles primaires, 1 CEM et une maison de jeunes. Tous ces équipements constitueront une assise qui permettra à cette agglomération de se développer.

Carte n° 15: AGGLOMERATION DE TLETA/Consommation du foncier urbain



## **8- AGGLOMERATION DE TLETA**

Tlata est une agglomération secondaire qui relève de la commune de Taher. Elle est localisée au nord du chef lieu et elle se situe à la limite d'un plateau qui surplombe une zone marécageuse à l'est et des terres agricoles au nord. Le CW N°147 forme sa limite ouest. Elle s'étale sur près de 40 ha et elle est traversée par une petite route de direction sud-nord. Sa population est évaluée à 3 425 habitants en 2008 .

### **8.1 Analyse du cadre bâti :**

Cette petite agglomération a été considérée comme étant une zone de développement urbain du 1<sup>er</sup> degré par le PDAU Taher en 1995 c'est-à-dire qu'elle devait recevoir des programmes d'habitat et d'équipements. Mais rien n'en fut puisqu'elle est caractérisée actuellement par l'absence d'une structure urbaine et par le sous équipement. Le caractère spontané et illicite à la fois de sa création et de son cadre bâti est la seule marque observable dans le paysage.. L'agglomération peut être divisée en 3 compartiments :

#### **1<sup>er</sup> compartiment**

Il occupe la partie centrale de l'agglomération sur une superficie de 20 ha. Constituant le noyau de l'agglomération il est formé de 2 trames d'habitat. D'un côté de la route nous avons des constructions ordonnées car réalisées dans le cadre d'un lotissement créé par l'agence foncière en 1995 et de l'autre côté des constructions individuelles à caractère illicite et anarchique. Ce groupement est doté d'une salle de soins et d'une mosquée.

#### **2<sup>ème</sup> compartiment**

Il est situé dans la partie orientale de l'agglomération. Doté d'une superficie de 16 ha sa vocation est entièrement résidentielle. Il est formé de 3 types d'habitat : une cité de recasement de 66 logements qui est dans un état dégradé, une cité d'habitat individuel de type RHP composée de 64 logements et de l'habitat individuel spontané d'âge récent. Le seul équipement existant est une école primaire.

#### **3<sup>ème</sup> compartiment**

Il longe le CW N°147 à l'ouest de Tleta et il s'étend sur une superficie d'environ 4 ha. Ce compartiment est composé d'un ensemble de constructions récentes. Ses habitants en se spécialisant dans la vente des matériaux de construction lui ont déterminé sa vocation commerciale.

## 8.2 Voirie et réseaux divers :

L'importante opération d'amélioration urbaine, effectuée sous la direction de l'urbanisme de la Wilaya, a permis à cette agglomération d'avoir une desserte interne convenable. Elle est dotée d'un réseau d'alimentation en eau potable ainsi qu'un réseau d'assainissement d'eaux usées. Elle est également bien desservie en énergie électrique grâce à dans deux lignes électriques de moyenne tension (MT).

## 8.3. Les équipements :

Les équipements publics sont pratiquement inexistant.

## 8.4. Servitudes et nuisances :

Les servitudes naturelles grevant le territoire de Tleta sont principalement des terres agricoles et quelques chaâbats.

Quant aux servitudes artificielles, elles sont dues aux lignes électriques de moyenne tension (MT) dont la marge de recul est de 30 m (15 x 2), au CW N° 147 qui traverse le périmètre et nécessitant une marge de recul de 70 m (35 x 2) ainsi que le cimetière avec une marge de recul de 35 m à partir de la clôture.

## 8.5. Les disponibilités foncières urbaines

Cette agglomération secondaire s'est rapidement développée durant ces deux dernières décennies alors qu'elle n'était qu'une petite mechta en 1987. Une grande partie de l'assiette foncière dont elle disposait a été utilisée et parfois de manière inconsidérée.

Le schéma directeur d'aménagement de Tleta fait ressortir 3 zones d'urbanisation à différentes échéances temporelles qui présentent des propriétés favorables à la construction et à des opérations d'aménagement urbain.

### Zones urbanisées (espaces consommés):

Ces espaces qui correspondent à l'actuelle agglomération occupent une superficie de 38,56 ha. Celle-ci représente 34,2% du futur périmètre de l'agglomération. Ils incluent tous les terrains occupés par des constructions agglomérées mêmes celles qui ne sont encore dotés de viabilisation, les emprises des équipements même ceux qui ne sont pas encore construits, les espaces verts ainsi que les parties à rénover, à restructurer ou à densifier.

Zones (Secteurs) urbanisables (espaces disponibles pour l'urbanisation à court et moyen terme) :

Ces espaces qui sont destinés à une urbanisation à court et à moyen terme sont estimés à 26,6 ha et représentent 23,64 % de son futur périmètre. Ils sont situés au voisinage des secteurs urbanisés actuellement.

Zones (Secteurs) d'urbanisation future (espaces disponibles pour l'urbanisation à long terme) :

Ces espaces sont de moindre importance car ils sont d'une contenance de 4,72 ha soit 4,20% du futur périmètre de l'agglomération. Ils se situent déjà en milieu rural.

Secteurs non urbanisables :

Les secteurs non urbanisables figurant dans le schéma d'aménagement de Tleta sont évalués à 42,62 ha ce qui représente 37,89 % de la surface totale. Ce sont les terrains grevés de servitudes naturelles ou artificielles ainsi que les terres agricoles.

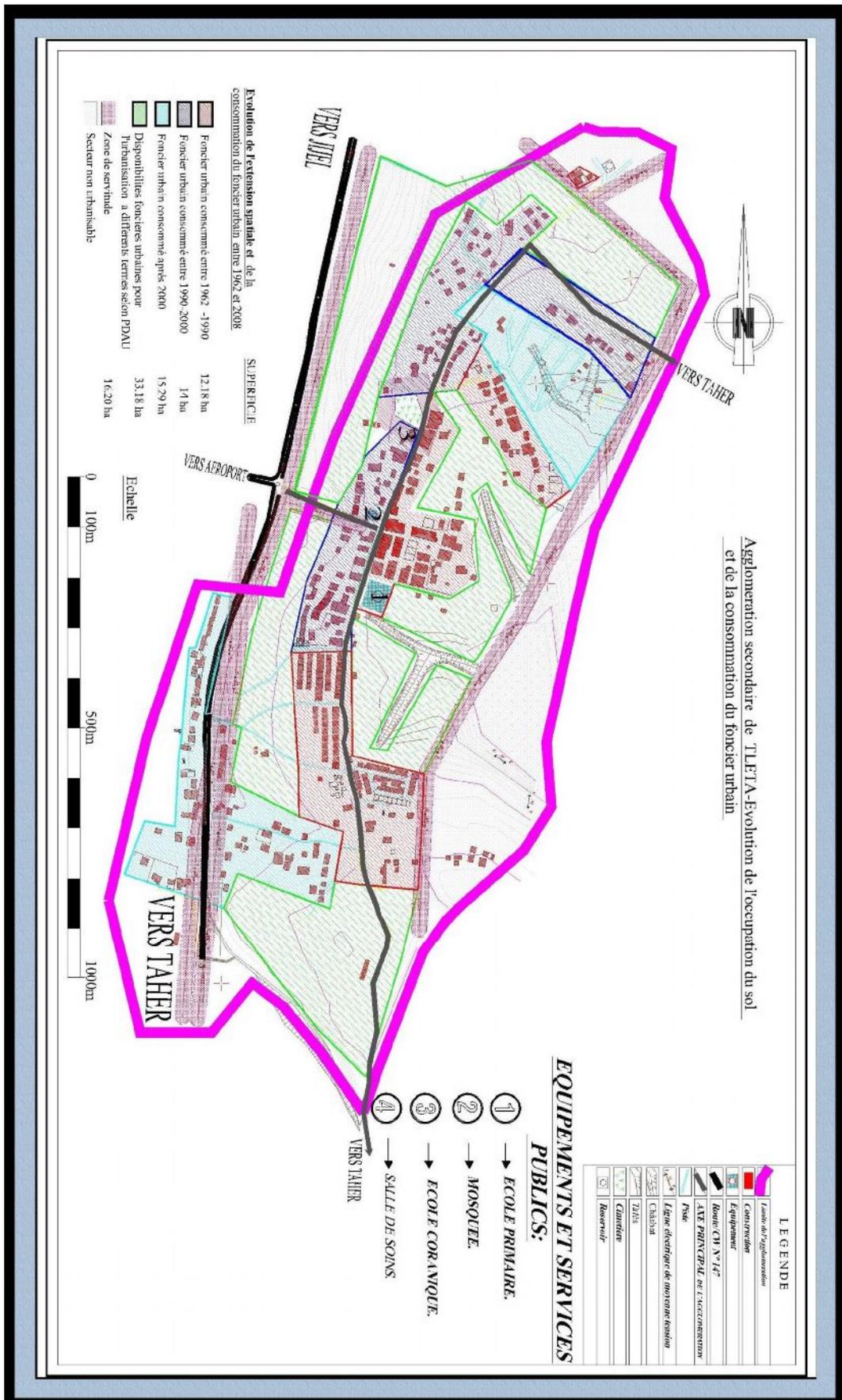
**Tab n° 14** : Secteurs d'Urbanisation , Situation et disponibilité du foncier urbain

<b>Secteurs d'urbanisation</b>	<b>Sup (ha)</b>	<b>Taux (%)</b>
Urbanisés	38,56	34,27
Urbanisables	26,60	23,64
Urbanisation future	4,72	4,20
Non urbanisables	42,62	37,89
<b>Total</b>	<b>112,50</b>	<b>100</b>

Source : PDAU 1995+enquêtes et actualisation des données par l'auteur en 2008.

En définitive la superficie réservée aux futures opérations d'aménagement et d'urbanisation au niveau de l'agglomération de Tleta n'est que de 31,32 ha soit 27,84 % de la superficie totale. Dans ces conditions les actions à projeter devraient consister essentiellement en la restructuration et la densification du centre urbain afin de le doter d'une fonction urbaine conforme aux règles d'urbanisme. La rénovation de la cité de recasement, l'aménagement des terrains encore nus et l'aménagement de la voirie entrent dans ce cadre.

Carte n° 16: AGGLOMERATION DE TLETA/Consommation du foncier urbain



## **9. AGGLOMERATION DE DJIMAR**

Djimar est à l'origine une ferme agricole créée par les colons à la fin du XIX siècle. Ses terres qui s'étalaient dans la plaine alluviale de l'oued Ni étaient très fertiles. Elle était au centre d'un terroir très productif voué au maraîchage et à l'arboriculture. Avec le système de l'autogestion celle-ci est devenue un domaine autogéré, converti en un DAS (Ayadi Ahmed) puis démembrée en EAC et EAI.

Les populations qui s'y installèrent furent d'abord des membres du douar des Béni Maamar qui étaient précédemment établies dans sa périphérie immédiate.

A partir de l'été 1983 ce furent les montagnards de la région de Chahna qui s'installèrent (Béni Affer) fuyant les incendies de forêt.

Jusqu'en 1990 la localité de Djimar ne disposait que de 5 épiceries, 3 cafés, 2 restaurants, un terrain servant de stade, une mosquée et un marché de gros de fruits et légumes. Quant à l'habitat, il s'égrenait le long des routes ou bien il se construisait sur les parcelles agricoles derrière des rideaux de brise-vent ou de roseaux. Elle comptait 2 503 habitants en 1987 et ce nombre s'est élevée à 4930 en 2008

### 9.1. Analyse du cadre bâti

L'agglomération de Djimar a fait l'objet d'un instrument d'urbanisme en 1993 (PDAU) mais celui-ci ne consista qu'en une affectation des sols pour les équipements à réaliser (école, antenne APC, poste de la Garde communale, 27 locaux commerciaux). Ces derniers seront construits au centre de l'agglomération.

#### Le noyau central :

C'est en réalité le carrefour routier. Il est extrêmement réduit car il se présente comme une enclave qui coïncée par la ferme et les terres agricoles au nord, par des terrains privés au sud, par l'oued Sayoud à l'ouest, le stade et le marché à l'est. Ce noyau est occupé par les

commerces et les équipements précédemment cités. Dans ces conditions d'exiguïté, les constructions vont se réaliser au-delà de cette partie centrale. L'urbanisation de la plaine sera linéaire c'est-à-dire le long des routes et discontinue.

#### La direction sud :

Sur une distance de 3 kms environ jusqu'au lieu dit Boutalab et en longeant le CW N°135 menant à Chekfa c'est une succession de constructions qui occupe l'espace. Ce ruban est caractérisé par ses vergers et la faible densité de ses constructions. L'évolution et l'extension de l'habitat sont le résultat exclusif de la croissance naturelle car nous avons là une population socialement très homogène issue du même douar des Béni Maamar (les plus anciens de la région). La faible densité et la discontinuité des constructions s'expliqueraient par la nature juridique des terrains (domaniale).

#### La direction sud-est :

Sur une distance de 2,5 kms environ jusqu'à la grosse mechta de Lahmimra et le long d'une piste nous avons un ensemble de constructions qui occupent l'espace d'une manière originale. C'est un mitage de l'espace rural en saut de puce qui résulterait d'une logique tribale ou familiale mais aussi du statut juridique des terrains. A partir du noyau de Djimar jusqu'à Lahmimra nous rencontrons de petites concentrations d'habitations ou des mechtas qui se distinguent les unes par rapport aux autres par le statut juridique des terrains et l'origine géographique des habitants.

Ainsi à proximité immédiate de Djimar a été créé un lotissement privé dont la superficie des lots de terrain dépasse parfois les 1000 m<sup>2</sup>. Celui-ci est le fait d'habitants sont tous originaires de Chahna qui ont quitté leur région à la suite des incendies de forêt de 1983.

Ce groupement communautaire a acheté sous seing privé des terrains appartenant à la famille Chiet dont la propriété est adjacente aux terres du domaine autogéré. Comme les transactions foncières sont informelles toutes les constructions sont illicites. La spontanéité et l'anarchie

caractérisent les constructions. Néanmoins c'est ce lotissement illégal qui va donner naissance à la vocation résidentielle de l'agglomération.

Plus loin et en s'éloignant de Djimar on rencontre un deuxième groupement appelé Tamrijt el Hanni. Il est plus ancien que le précédent et ses habitants originaires de la zone montagneuse voisine ont acheté des lots de terrain auprès d'un propriétaire terrien afin d'être à proximité du centre de Djimar qui est considéré comme un lieu d'animation pour toute la plaine de l'oued Sayoud d'une part et pour la zone montagneuse le surplombant notamment Rasersa, Lahfir et Toussel.

Au début des années 1980 un programme d'habitat rural fut implanté en prolongement de ce groupement. C'est une cité de 30 logements destinée aux travailleurs de l'autogestion qui fut édifiée sur une poche de terrain domaniale. Elle constitue par la trame et la typologie de ses constructions d'un seul niveau, une remarquable greffe urbaine la distinguant des autres groupements.

Quant au groupement résidentiel de Lahmimra qui termine cette coupe il est caractérisé en revanche par une densité faible de l'habitat. Il se situe sur les premières hauteurs du piémont et ses habitants en sont originaires. La nature juridique de ses terrains est privée et dans l'indivision.

#### La direction nord-ouest :

Sur une distance d'un 1km jusqu'à la petite localité de Belalioui à proximité de oued Nil et en longeant un ancien tronçon de la RN N° 43 s'est développé l'habitat. Cette bande de constructions se répartit en 2 compartiments distincts.

-Le premier débute au niveau de l'ancienne voie ferrée désaffectée et prend en écharpe la zone d'ouest en est. Situé au nord de la route, il est d'une longueur de 500 m et d'une profondeur de 300 m environ.

Ce compartiment est limité par les terres à haute valeur agricole et de nature juridique privée. Les constructions sont celles des plus anciennes familles de la zone qui appartiennent à la tribu d'Ouled Belaafou. Bien que les terrains sont de nature juridique privée, cette bande de

constructions est marquée par une faible évolution du cadre bâti ainsi que par l'absence totale de transaction foncière officielle (soldée par un acte notarié) ou même officieuse.

-Le deuxième se situe presque en face du précédent puisqu'il débute avec l'ancienne voie ferrée à l'est et se termine par l'oued Nil à l'ouest. Différemment du premier compartiment, celui-ci s'articule autour d'un groupement d'habitat réalisé au profit des travailleurs de l'ex DAS Ghediri.

Au départ il était doté d'une structure régulière des voies de circulation et ses constructions respectaient un alignement rigoureux. Cependant les extensions opérées anarchiquement tant sur les logements qui le composent que sur la cité elle-même, ont généré un espace bâti où la distinction entre la cité initiale et le secteur adjacent formé spontanément est difficile à saisir.

En définitive, ces extensions de l'habitat ont abouti à un mitage de l'espace rural caractérisé par une consommation excessive du foncier. Et loin d'être dans une agglomération facilement identifiable par ses caractéristiques (trame de l'habitat, tissu, voies de circulation...) nous sommes plus en présence d'une série de petits conglomerats d'habitat disparates implantés en milieu rural.

## 9.2. Servitudes et nuisances

Les servitudes grevant l'espace périphérique de ce noyau sont nombreuses et sont constituées essentiellement par le réseau hydrographique (oued Sayoud et oued Toussel), la zone inondable, les routes ainsi que la vocation agricole des terrains.

En raison de l'exiguïté de l'assiette foncière du noyau central les services techniques ont été obligés de prendre possession illégalement le siège du DAS Ayadi et de démolir les hangars existants. Les nouveaux équipements, cités précédemment, sont érigés illicitement au regard de la loi : d'abord pour l'opération de démolition des bâtisses existantes (hangars hérités de la période coloniale) et ensuite pour l'opération de réalisation des nouvelles constructions. En effet la loi 90/29 relative à l'aménagement et l'urbanisme ainsi que les textes d'application y afférents conditionnent le droit de démolir ou de construire par le droit authentique de propriété.

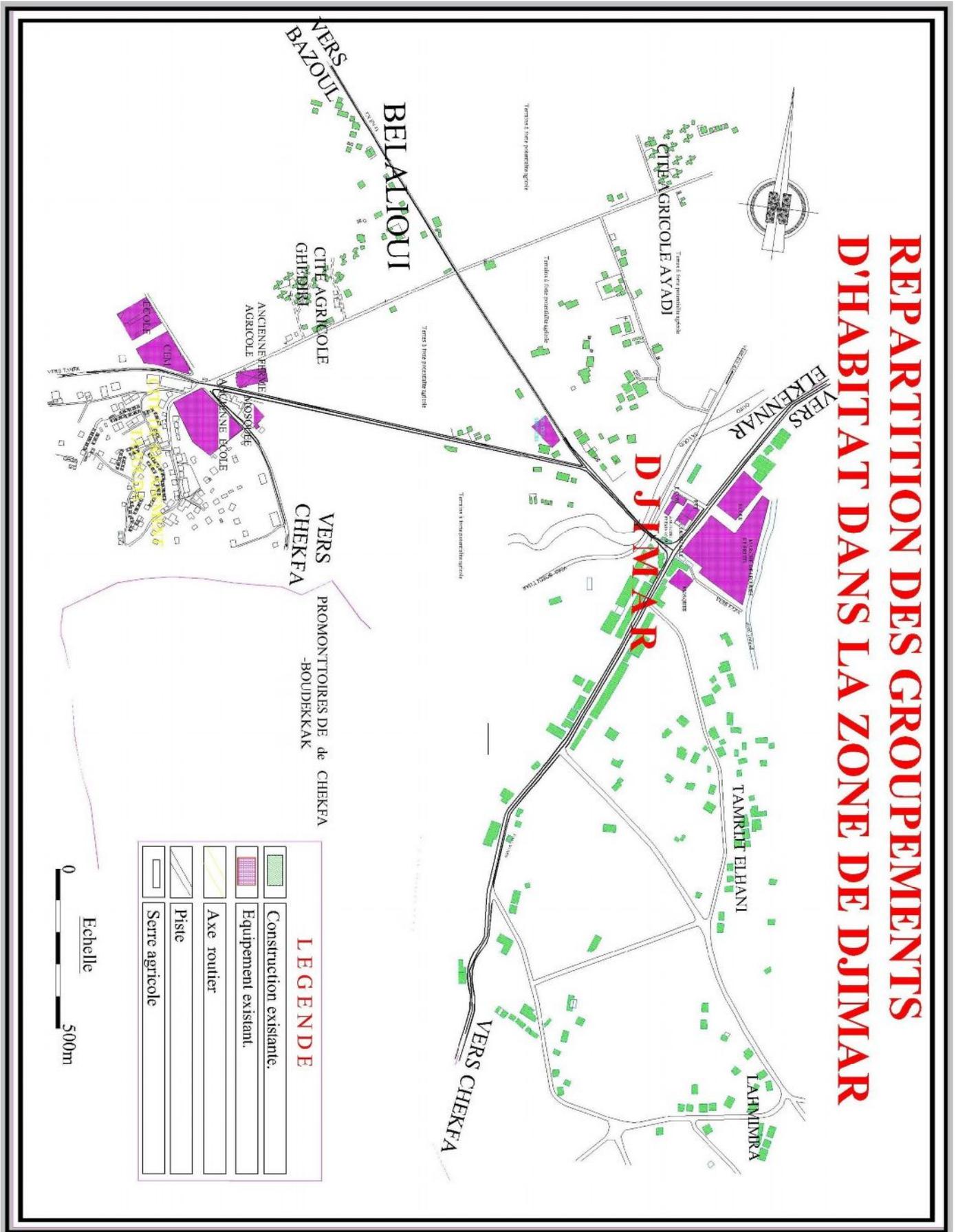
Certes les EAC et EAI ont uniquement un droit de jouissance des terres attribuées dans le cadre de la restructuration du DAS Ayadi Ahmed en vertu de la loi 19/87 par contre la propriété des anciennes battisses et surtout leurs assiettes foncières leur appartient de plein droit en vertu d'actes administratifs dument publiés et enregistrés.

La situation juridique de ces équipements demeure toujours en litige et ne semble pas trouver son épilogue dans un proche avenir. Un contentieux s'est créé. Si l'affectation des terrains pourra être justifiée par son caractère d'utilité publique par contre l'indemnisation des hangars démolis sera difficile à effectuer ainsi que la régularisation juridique de ces équipements.

**Photo n°12**



*Djimar : Les restrictions environnementales n'ont pas diminué l'occupation illicite, irrationnelle et spontanée du foncier.*



## **10- AGGLOMERATION DE FAZA :**

L'agglomération secondaire de Faza qui est située dans la plaine de l'oued Nil fait partie de la commune d'El Kennar. C'est une création ex nihilo récente (à partir de 1980) réalisée par les Béni Affer qui sont des populations montagnardes de la région de Chahna.

Les caractéristiques les plus significatives de cette agglomération nous mettent devant un cas exceptionnel peut être unique en son genre. Il ne s'agit pas uniquement d'une appropriation illicite des terrains domaniaux mais d'une urbanisation massive postérieure au défrichement d'une vaste et dense forêt de chêne zen et de chêne liège.

A l'opposé des autres agglomérations de la plaine de Taher la création de Faza est le produit d'un exode exceptionnel de population d'une zone rurale lointaine à une autre zone rurale qui recèle de grandes potentialités en matière d'emploi agricole, commercial et artisanal.

Cette agglomération qui comptait 2 587 habitants en 1987 disposerait de 5402 habitants en 2008 soit plus de 34% de la population totale de la commune. Ainsi son taux de croissance dépasse largement celui du chef lieu et de la zone éparse. Bien que relevant administrativement de la commune d'El Kennar l'agglomération et sa population sont plutôt en relation étroite avec Djimar.

Le mode et la forme de l'occupation actuelle de l'espace dans cette agglomération de 600 habitations réparties sur plus de 120 hectares sont caractérisés par une trame anarchique, non rationnelle, désordonnée. Originaires d'un territoire montagnard, la notion de l'espace chez cette population est assez primitive et elle n'est limitée que par des mesures coercitives. L'agglomération de Faza, érigée sur des terrains fertiles, est à 100% illicite. Parmi les problèmes qui se posent avec insistance il y a celui de l'assainissement car les terrains sont plats et de basse altitude.

**Photo n° 13**



*Agglomération de Faza : constructions illicites en éparses et une consommation démesurée du Foncier.*

**Photo n°14**



*Agglomération de FAZA : Des Constructions illicites en aggloméré.*

**Photo n°15**



*Le plateau de Laazla au sud de l'agglomération d'Elkennar ; un important support foncier pour l'urbanisation future de la commune d'ELKENNAR, est désormais en but à la consommation anarchique, spontanée et démesurée.*

Depuis le début de l'exécution de l'opération d'amélioration urbaine de cette agglomération les constructions illicites se multiplient et les 2 deux POS qui la couvrent ne sont plus d'une grande utilité.

La satisfaction des besoins en logements et en équipements, ne pourrait s'effectuer qu'en acquérant de terrains privés situés à sa périphérie. Dans cette optique le PDAU en révision prévoit l'extension de cette agglomération en y incluant une centaine d'hectare situé notamment sur les piémonts de Rasarsa et de Laazla.

## **Conclusion**

Au terme de cette partie il apparaît clairement que ce territoire connaît des difficultés qui au départ avaient des origines exogènes. Cependant elles ont été relayées par des éléments et des considérations endogènes. Il en résulte des formes et des modalités de développement peu favorables. Ainsi l'habitat juridiquement illégal c'est-à-dire les constructions ne possédant point l'ensemble des documents y afférant représente en terme de superficie la moitié des zones d'habitat au niveau des centres de Taher, Tassoust, Emir Abdelkader et presque la totalité des agglomérations de Bazoul, Tleta, Djimar, Béni Metrane , Faza ....

De ce fait on a assisté à une consommation démesurée, effrénée de foncier à usage urbain ou d'habitat et dans ces conditions on peut s'interroger sur le rôle des acteurs locaux dans ce mouvement, mais avant cela il nous paraît nécessaire d'examiner de plus près ce processus. Il s'agira de tenter d'identifier et d'évaluer les contentieux nés des différentes opérations et programmes de logements car la mobilisation des disponibilités a engendré de multiples contentieux.

## **TROISIEME PARTIE**

### **ASPECTS DU FONCIER URBAIN**

## **CHAPITRE CINQUIEME**

### **LE FONCIER URBAIN : SA MOBILISATION ET SES CONTENTIEUX**

Une relation étroite devrait exister théoriquement entre la disponibilité foncière urbaine et la planification car cette dernière ne peut prendre forme, ne peut se concevoir qu'une fois le foncier urbain identifié. Celui-ci constitue donc le point de départ du processus de planification urbaine.

Cependant notre terrain d'étude nous a révélé l'existence d'un grand nombre d'opérations d'urbanisme qui furent décidées par les pouvoirs publics mais beaucoup d'entre elles ne furent point réellement concrétisées.

Par ailleurs il s'avère que les sols urbains produits par le biais des différents outils réglementaires n'aboutissent guère à un urbanisme cohérent car leur mobilisation s'est effectuée en suivant plusieurs étapes et démarches.

Si en théorie, toutes les directions de la wilaya et notamment celles de l'urbanisme, des domaines et du cadastre sont tenues d'aider et d'assister les communes à produire les espaces

nécessaires à leur urbanisation ; la réalité est toute autre car l'accès légale des utilisateurs publics ou privés au foncier urbain est une procédure longue et coûteuse.

Au terme de l'analyse de notre territoire, il s'avère que la forte croissance démographique a engendré une demande élevée en sol urbain sans qu'elle ne soit satisfaite. Et la production du foncier urbain qui est le résultat de l'action de plusieurs acteurs, publics et privés, interviennent séparément et selon des buts différents et des logiques discordantes.

Il serait d'abord nécessaire d'examiner les cadres institutionnels, réglementaires et instrumentaires dans lesquels s'inscrivent à la fois le foncier urbain et la croissance des agglomérations à l'échelle de notre territoire.

Concrètement, il s'agira d'évaluer la production du foncier urbain et donc les pratiques d'aménagement et d'urbanisme, à travers les performances ou les carences des instruments d'aménagement et d'urbanisme qui ont été appliqués à notre territoire. Ce sont en l'occurrence le PAW de Jijel, les PDAU des communes de Taher, de Chekfa, d'Emir Abdelkader, d'El Kennar ainsi que les différents POS réglementant les espaces définis comme étant urbains ou touristiques.

Le but de cette analyse à la fois diachronique et synchronique est de répondre aux questions suivantes :

-Ces instruments prennent-ils en charge réellement les exigences et les besoins de l'urbanisation en matière du foncier urbain, tout en tenant compte du contexte local et notamment des spécificités juridiques et de la capacité de la collectivité quant à sa mobilisation ?

- En outre, et en supposant que ces outils de planification urbaine ne sont pas à l'origine des contentieux et des contraintes entravant la satisfaction des besoins de l'urbanisation en matière de terrains, sont-ils alors réellement soucieux de la disponibilité effective et de la mobilisation des espaces projetés pour une urbanisation future ?

Il est certain qu'en fonction des besoins prévus des programmes sont établis et sont exécutés dans le cadre des différents instruments d'urbanisme (PUD, POS / PDAU). Il en résulte des affectations de sol qui aboutissent à des fonctions urbaines. Celles-ci doivent être respectées

par tous les acteurs et consommateurs du foncier urbain qu'ils soient des personnes physiques ou morales, publiques ou privées.

De ce fait, le droit de jouissance publique ou prive de la propriété foncière (l'utilisation du sol) demeure conditionnée et limitée par des critères, dont l'application correcte ou abusive contribue positivement ou négativement au processus de production du cadre bâti et de la consommation du foncier urbain. Dans la petite région de Taher la situation est toute autre.

## **1. LA PLANIFICATION URBAINE ET LA MOBILISATION DU FONCIER**

Il s'avère que la dimension ou la donnée du foncier est presque totalement absente dans les instruments et les programmes d'urbanisme. Et de ce fait elle est devenue l'origine ou bien elle constitue l'amont des contentieux.

### **1.1 Le Plan d'Aménagement de la Wilaya de Jijel (PAW) : Un outil dépassé**

Confiée par la wilaya de Jijel à l'ANAT (Agence Nationale de l'Aménagement du Territoire) l'étude du PAW de Jijel est lancée en application des dispositions de la loi 87/03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire. Il est utile de rappeler que cette loi-cadre se fixe comme objectif la recherche de l'utilisation optimale de l'espace national par la structuration et la répartition judicieuse des activités économiques, des ressources nationales, notamment les ressources rares.

La wilaya de Jijel est couverte par le Schéma Régional d'Aménagement du Territoire Nord - Est (SRAT) qui recommande les orientations régionales et zonales suivantes :

- «- la valorisation de toutes les potentialités naturelles (littoral, forêts, ressources en sol, eau, ...) qui constituent autant d'atouts de développement.
- la rentabilisation des grandes installations infrastructurales par le développement d'activités industrielles.
- le renforcement des axes de rééquilibrage régional en complémentarité avec les axes structurants en vue d'une plus grande intégration.

- La préservation des équilibres intra-wilaya et le rattrapage au plan développement des espaces déshérités par la diffusion du développement à l'intérieur de la wilaya, la promotion du monde rural et la prise en charge des problèmes-clés. »

S'inscrivant dans le prolongement du SRAT, le PAW traduit à court et à moyen terme les orientations de développement et définit les choix et les actions d'aménagement du territoire à l'échelle de wilaya. Aussi, le PAW est l'outil qui permet aux collectivités locales de cerner les problématiques de développement, de maîtrise de leur territoire, de correction des manques et anomalies existants.

La problématique posée par le PAW de Jijel initié au début des années 1990, était illustrée dans les points suivants :

-- Une situation géographique privilégiée avec une ouverture importante sur la mer méditerranée mais à l'écart des grands axes de développement.

-- Un milieu physique marqué par des contraintes difficiles à maîtriser (érosion intense liée à de fortes pentes et à une pluviométrie importante).

-- Un climat méditerranéen, un couvert végétal important, de petites plaines littorales aux aptitudes agricoles évidentes et un arrière-pays montagneux difficile prédominant.

Des ressources naturelles considérables (agricoles, touristiques hydrauliques, minérales, forestières, halieutiques,) mais non valorisées.

Il en résulte une économie marquée par une forte dépendance de la wilaya en matière d'approvisionnement ainsi que par un fort taux de chômage lié à l'absence des investissements publics et privés.

C'est également un territoire présentant des disparités et des déséquilibres entre les plaines côtières très convoitées et l'arrière-pays montagneux pauvre et dévitalisé.

En outre le cadre bâti est devenu incontrôlable causant des problèmes à l'environnement : mitage des espaces naturels, empiétement sur les terres agricoles, détérioration de l'espace côtier notamment ses cordons dunaires, pollution des oueds et nappes phréatiques par les rejets des agglomérations.

Pour que la wilaya ne demeure plus un espace défavorisé resté en marge du développement socioéconomique, le PAW de Jijel accorde toujours une grande importance à l'option

industrielle malgré le retard accusé pour la mise en chantier du complexe sidérurgique de Bellara et les difficultés financières du pays de l'époque. Les biens fondés de ce choix consistent principalement en la prise en charge de la demande d'emploi élevée et la valorisation des infrastructures réalisées.

De ce fait le PAW de Jijel entré en vigueur en 1996 est déjà dépassé pour les raisons suivantes à savoir l'existence d'un nouveau contexte politique et socioéconomique. Le projet initialement prévu dans la zone de Bellara (complexe sidérurgique puis zone franche industrielle d'exportation...) est totalement remis en cause.

Mais la conclusion la plus significative en rapport avec notre thématique est qu'à la lecture du PAW il n'est fait nullement part de la donnée foncière. Aucune valeur ou indication chiffrée n'est fournie pour la réalisation des équipements qui sont tous consommateurs de foncier.

## **1.2 -LES PUD et PUP COMMUNAUX :**

A l'échelle de la ville ou de la petite agglomération des instruments d'urbanisme et d'aménagement ont été mis en place depuis le début de la décennie 1970. Ces plans d'urbanisme directeur (PUD) et plans d'urbanisme provisoires (PUP) ont été des instruments qui ont joué un rôle très important.

Les PUD se limitant aux aires agglomérées ont pour objectif principal la constitution de réserve foncière au profit des communes en vertu de l'Ordonnance N° 74/26 du 20/04/1974 portant constitution des réserves foncières au profit des communes.

Selon l'ordonnance n° 74/26, les APC sont dotées d'un véritable monopole en matière de prérogative qui leur permet de prendre possession des terrains quelque soit leur nature juridique (étatique ou privée) une fois que ces terrains sont inclus dans le périmètre urbain.

En plus de ce pouvoir conféré aux collectivités locales en matière de mobilisation du foncier urbain, elles jouissent en plus, d'un pouvoir de planification et d'affectation des espaces urbain. Une fois que les documents graphiques relatifs aux PUD sont dument approuvés par la wilaya après les délibérations communales y afférentes, les terrains inclus dans les périmètres urbains constituent désormais les réserves foncières communales. Et ils ne

peuvent servir d'assiettes foncières qu'aux programmes de logements et d'équipements, auxquels ils sont destinés.

Par ailleurs lorsque l'APC constate l'utilité ou la nécessité de planifier et de réglementer une zone déjà assujettie à une occupation non prévue (constructions illicites) elle peut procéder à titre exceptionnel à l'établissement d'un PUP (plan d'urbanisme provisoire). Celui-ci est établi sur la base d'une délibération municipale justifiant et argumentant sa nécessité ou bien son utilité. Cette délibération est soumise à la tutelle (wilaya) qui peut l'approuver et dans ce cas le PUP devient exécutoire.

Ainsi, la commune par le biais de ces plans peut constituer un portefeuille foncier afin de gérer, maîtriser, l'extension urbaine et en fin de compte satisfaire l'ensemble de ses besoins. Parmi toutes les agglomérations secondaires seules Bazoul et Tassoust ont pourvues de PUP dans le cadre de l'application de la réglementation des réserves foncières. Quant aux autres agglomérations secondaires à savoir Tleta, Béni Metrane, Djimar, Faza, ce n'est qu'après leur formation spontanée, illicite et anarchique qu'elles ont été couvertes par des instruments d'urbanisme. En réalité elles le furent à la fin de la décennie 1990 dans le cadre de l'application des lois 90/25 et 90/29 relatives respectivement à l'orientation foncière et l'aménagement et l'urbanisme.

S'il y a lieu de relever que du point de vue opérationnel ces plans ont eu un rôle prééminent dans la production de l'urbain et le développement des localités par contre ils n'ont guère été efficaces dans le domaine du contrôle et de la maîtrise de la croissance urbaine, anarchique particulièrement. En fin du compte les pouvoirs conférés aux APC de Taher, de Chekfa, d'Emir Abdelkader et d'El Kennar par le biais de ces instruments n'ont pas abouti à une bonne gestion foncière et à une planification urbaine et spatiale.

Les carences et les défaillances relevées qui s'illustrent par le développement spontané, anarchique et illicite de l'habitat ainsi que le déficit en matière du foncier urbain sont sans conteste dues à l'incompétence, l'ignorance et la négligence des APC qui ont eu la gestion de ce territoire durant la période antérieure à 1990. Les constats révèlent clairement que la planification et la gestion foncière urbaine opérées par les instruments d'urbanisme de cette

période (PUD et PUP) sont à l'origine et à la genèse des dysfonctionnements, des contraintes et des contentieux actuels.

En effet, comme nous allons l'examiner dans le volet réservé à l'habitat individuel ou à la totalité des lotissements programmés à l'intérieur des PUD ou PUP en vertu de l'ordonnance 74/26, sont grevés de contentieux et demeurent problématiques à plusieurs niveaux et cela jusqu'à ce jour.

### **1.3-Zones d'habitat urbain nouvelles (ZHUN) :**

L'urbanisme s'appuyait au début des années 1980 sur les perspectives de réalisation du complexe sidérurgique de Bellara, du port de Djendjen, de la centrale électrique d'El Achouat, de la voie ferrée Jijel - Ramdane Djamel, de la modernisation de la RN 43 reliant Jijel à Constantine. L'impact direct et indirect de ces grands projets structurants devait se traduire par un important besoin en foncier urbain pour satisfaire les demandes en matière d'habitat, d'équipements et de services.

Et afin de les satisfaire une étude sur l'armature urbaine de la wilaya de Jijel fut réalisée. Elle proposa à la fois l'élaboration d'un plan d'urbanisme directeur (PUD) et de zones d'habitat urbain nouvelles (ZHUN). Et dans ce cadre 2 sites furent localisés à proximité immédiate des agglomérations de Taher et d'El Kennar furent retenus pour recevoir ces programmes urbains.

La création de ces ZHUN a été officialisée par délibération communale en date du 28/10/1984 et approuvée par arrêté du Wali n° 602/84 du 22/11/1984 portant intégration des terrains inclus dans le périmètre de la ZHUN dans les réserves foncières communales et par arrêté du ministre de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme en date du 01/10/1988 pour la première. Mais la nature juridique privée des assiettes foncières a constitué une grande contrainte pour la concrétisation de ces projets et un contentieux en a surgi.

La ZHUN d'El Kennar (ZHUN de Zrara) projetée sur un espace de 60 hectares n'a jamais vu le jour en dépit du déficit enregistré en matière du foncier urbain au niveau de ce chef lieu de commune comme il a été analysé précédemment. La raison essentielle est que son intégration dans les réserves foncières nécessitait une délibération municipale assortie d'une consignation au niveau du trésor public du montant d'indemnisation des propriétaires initiaux. Ce dernier

étant fixé par le décret exécutif N° 86/02 du 7/01/1986 qui fixe les coûts d'acquisition et de cession par les communes des terrains intègres dans leurs réserves communales.

ZHUN de Oudjana qui constitue en réalité le seul périmètre urbain de la commune d'Oudjana située au sud de notre aire d'étude, depuis le découpage de 1984, elle a été réalisée partiellement malgré les contentieux qui se sont produits par la suite. Plus d'une décennie après la création de la ZHUN sa consistance foncière a été transférée à la commune qui en est devenue juridiquement propriétaire à la suite de la délibération communale en date du 04/08/1998 sous le n°15. Elle fut entérinée par arrêté du Wali n°405 du 28/04/1999 portant transfert de propriété de la ZHUN au profit de la commune et prévoyant la consignation au trésor public du montant d'indemnisation du collectif de propriétaires initiaux.

Quant à la ZHUN de Taher, elle constitue à notre sens une phase intermédiaire entre la planification spatiale générale de l'agglomération de Taher et l'urbanisme opérationnel qui consiste essentiellement en la réalisation proprement dite de bâtiments et d'équipements. Bien que partiellement réalisée elle demeure l'unique ZHUN produite. Elle a consisté en :

a- Les programmes de la ZHUN de Taher ;

Elle a été conçue un contexte de politique générale d'aménagement du territoire, défini à l'échelle nationale et qui était largement volontariste, dispendieux de ressources financières. Le site de la a été choisi sur la base des informations recueillies dans le cadre du PUD de Taher établi en 1979. Celui-ci constituait à l'époque le point de centralité de plusieurs mechtas et hameaux ainsi que le village de Dekkara situé au sud de la ville de Taher.

La projection des équipements et des programmes d'habitat (logements et lotissements) s'est fondée sur le principe de la satisfaction des besoins de toute la commune de Taher. Elle s'étale sur une superficie de 75 ha dont 60 faisant partie du douar Béni Siar de nature juridique privée non titré selon les plans du Sénaltus Consult.

Cette ZHUN devait accueillir un programme de 3 000 logements repartis en 2 800 collectifs et 200 individuels dans le cadre d'un lotissement. Et afin d'éviter la création d'une cité dortoir, il a été prévu la réalisation d'équipements conformes à la grille d'équipements de base en vigueur. Ils consistaient essentiellement en la construction d'un hôpital, de 2 lycées,

d'un CFPA, d'écoles, de crèches, de salles polyvalente et de bibliothèque, de mosquée, d'aires de jeux, de jardins, de marché couvert ainsi que certains commerces et activités intégrés aux bâtiments

A cela s'ajoute la réalisation de la viabilisation de la ZHUN en VRD secondaire et tertiaire, nécessaire tant pour son fonctionnement interne que pour sa communication avec son environnement.

#### b- Les réalisations :

A la suite de la contestation et du refus du collectif de propriétaires, appartenant tous à la tribu des Béni Siar, la concrétisation de la première phase de la création de la Zhun qui remontait à 1986, a été réalisée par la prise de possession d'office et exceptionnelle par l'Etat de tous les terrains inclus dans son périmètre d'urbanisation.

La commune et l'administration locale forts de leurs pouvoirs administratifs, n'ont pas achevé l'opération en procédant au transfert de propriété des terrains au profit de la collectivité afin qu'elle puisse réaliser ses programmes d'équipement et démolir les constructions existantes et qui entravent l'exécution des plans de la ZHUN.

Mais la période séparant 1986 à 1990 (4ans) date du début des grandes mutations politiques et économiques a été courte pour que la ZHUN soit entièrement concrétisée. Et en s'appuyant sur le fait que leurs terrains n'ont jamais fait l'objet d'un transfert juridique au profit de la commune, les anciens propriétaires fonciers sont revenus énergiquement à la charge.

L'Etat lui a consacré un grand investissement financier par le biais du trésor public en mobilisant un grand potentiel technique, administratif et humain dans la viabilisation de tout son site (75 ha) c'est-à-dire en l'équipant en VRD secondaires et tertiaires. Mais en définitive, la réalisation des programmes prévus s'est finalement limitée à l'implantation de :

- 800 logements sociaux sur une superficie de 15 hectares dont le transfert de propriété n'est pas établi à ce jour en raison du contentieux opposant la commune et l'OPGI aux propriétaires initiaux.

- Le lycée NACERI sur une superficie de 40.000 m<sup>2</sup>.

- Le centre de formation professionnelle sur une superficie de 10.325 m<sup>2</sup>.

- L'école fondamentale BECHKIT sur une superficie de 5 000 m<sup>2</sup>.

- Le CEM MALEK BENABI sur une superficie de 5 000 m<sup>2</sup>.
- La mosquée sur une superficie de 800 m<sup>2</sup>.

Ainsi ce furent près de 20 ha qui ont été mobilisés et utilisés dans le cadre de la ZHUN dont le périmètre urbain initial contenait une superficie de 75 hectares.

Les tentatives de modification du plan d'occupation du sol de la ZHUN par la commune de Taher ont été vaines en raison de l'appartenance des propriétaires à la tribu des Béni Siar qui pèse fort dans la balance politique lors des échéances électorales locales (communales et wilaya).

En outre dans le but de faciliter soit les transactions foncières soit la construction sur ces terrains, la commune a procédé à deux reprises à l'établissement d'un nouveau plan d'occupation du sol en invoquant l'adaptation aux nouvelles exigences de la loi d'urbanisme (90/29). Ce plan établi en 1994 consistait à redimensionner la ZHUN en revoyant à la baisse sa superficie.

Par la suite il y a une double tentative de la commune (en 1994 et 1998) qui consistait en une cession tacite des terrains à leurs prétendants. Elles ont été exprimées par délibération par deux assemblées populaires consécutives (deux APC à tendances politiques différentes et réunies). Mais leurs démarches ont toujours fini par un refus et un rejet de la part de la tutelle (la wilaya) qui s'est justifiée par le fait que l'Etat a consenti de grands investissements financiers qui ont servi à la viabilisation de cette ZHUN. Mais ces refus n'ont pas eu d'effet car le processus d'affectation et d'occupation régulière des sols s'est achevé avec la réalisation des programmes ci-dessus énumérés.

Quant aux superficies restantes, elles font l'objet depuis 1998, année du lancement des opérations du cadastre urbain, d'une spéculation foncière sans précédent du fait premièrement de la passivité, de la négligence voire de l'incompétence des services de l'Etat et de la commune et deuxièmement du manque de lots de terrains individuels à bâtir au niveau du périmètre urbain de Taher.

Ainsi les assiettes foncières bâties ont été immatriculées au nom de leurs occupants qu'ils soient publics ou privés. Quant aux terrains nus ils ont été inscrits selon les consentements et

les répartitions officieuses opérées entre familles propriétaires. Mais du fait que ces terrains nus ou à usage agricole n'ont pas fait l'objet de transfert au profit de la commune par arrêté du wali dûment enregistré et publié à la conservation foncière, les propriétaires détenteurs de livret foncier provenant du cadastre urbain font appel automatiquement à la justice à l'occasion de chaque rejet de demande de permis de construire par la commune.

De ce processus sans fin, la commune en est sortie exsangue sur le plan financier. Aux fortes indemnités financières des terrains privés utilisés par l'éducation, la formation professionnelle et l'OPGI se sont ajoutés périodiquement des jugements assortis de pénalités émanant de la justice.

Actuellement et en l'absence d'un nouveau POS établissant un autre schéma l'assiette foncière initiale de la ZHUN connaît un développement spectaculaire des constructions individuelles.

Il n'en demeure pas moins que ce projet a avorté en partie puisqu'il se retrouve à mi-chemin en raison de l'inertie des pouvoirs locaux à mener à terme la procédure de transfert de propriété de ses terrains au profit de leur commune comme le stipule la réglementation en vigueur notamment l'ordonnance 74/26 relative à la constitution des réserves foncières communales et l'article 86 de la loi 90/25 stipulant la reconduction de l'application des réserves foncières jusqu'à l'apurement de toutes les opérations urbaines initiées sous les anciennes dispositions réglementaires.

Et il est entendu qu'une opération initiée dans le cadre de l'ordonnance 74/26 et donc avant la promulgation de la loi 90/25 requiert selon le cas :

- Une délibération communale dûment approuvée par la tutelle et ayant trait au projet concerné.
- Un permis de lotir.
- Un permis de construire.

En conclusion la commune de Taher et les services d'urbanisme ont failli à leur mission d'œuvrer pour une extension urbaine cohérente à travers la régulation de l'occupation du sol urbain.

De ce fait ils seront toujours acculés à améliorer les espaces urbains produits spontanément et n'ayant aucune ressemblance avec le cadre urbain prévu par les plans d'aménagement urbain.

Photo n° 16

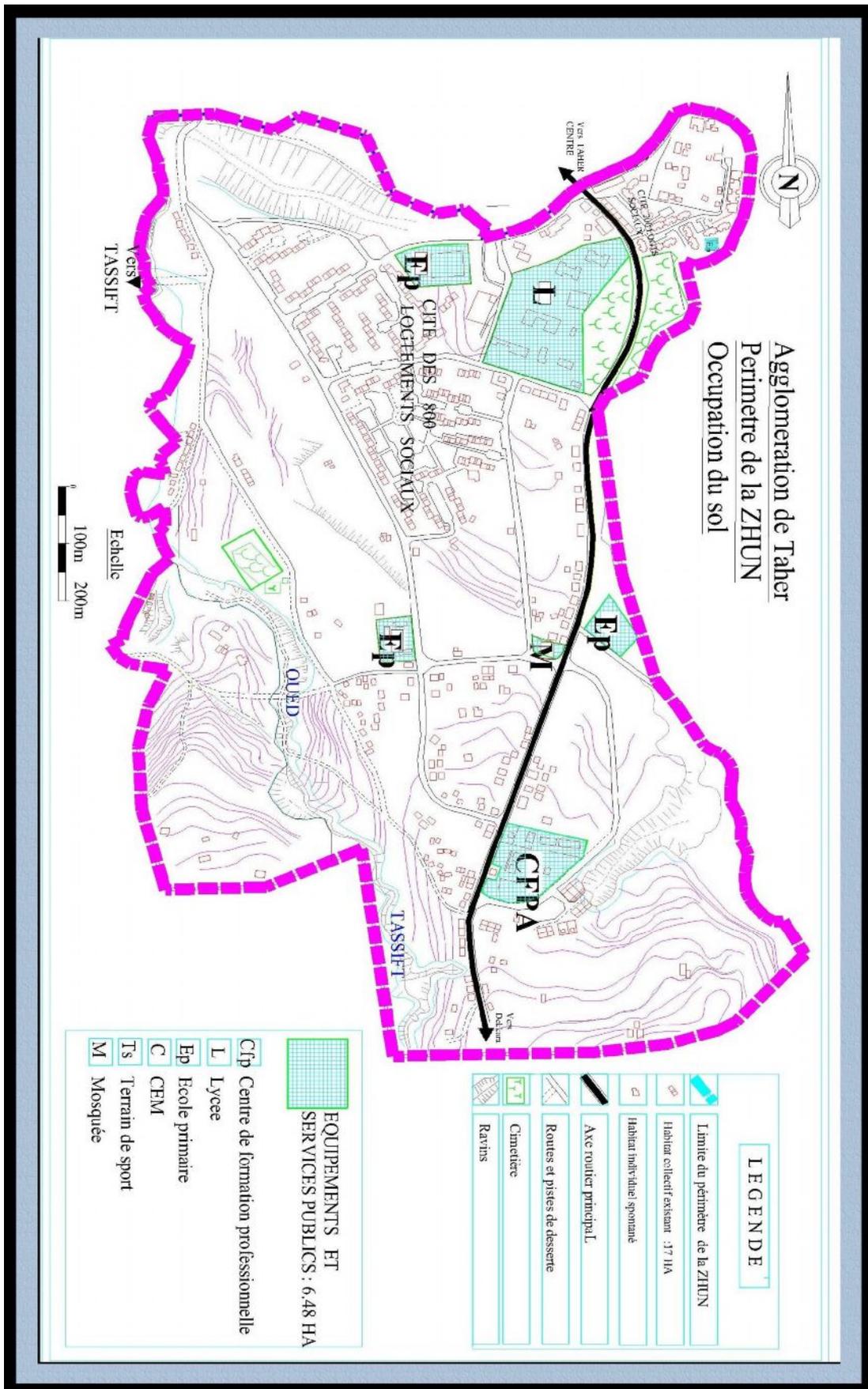


Photo n° 17



*ZHUN de TAHER Photos n° 16 et n° 17 : La propriété privée et la rétention foncière genèse de zone tampon et facteur entravant la mobilisation à terme du foncier urbain, la mise en œuvre des instruments d'urbanisme et l'extension homogène et structurée de l'agglomération.*

Carte n° 18:ZHUN TAHER/ Occupation du sol



#### **1.4- La Zone d'expansion touristique (ZET) de TASSOUST**

La zone d'expansion touristique de Tassoust est également un exemple d'opération d'aménagement qui a connu dès le départ des contentieux fonciers qui perdurent encore.

Conscient de l'importance économique du tourisme et du retard pris dans ce secteur, les pouvoirs publics ont mis en place des dispositions réglementaires visant son développement. C'est dans ce contexte que 173 ZET ont été décrétées à l'échelle nationale en tant qu'outils d'aménagement du territoire et pôles de développement économique. Et c'est dans ce cadre que la zone de Tassoust qui est située au nord ouest de notre aire d'étude a été érigée en Zone d'Expansion Touristique par décret exécutif sous le n°332 en date du 05/11/1988.

Elle se situe en bordure de la mer méditerranée qui la limite au nord et au sud par la route nationale n°43 reliant Jijel à Constantine. Elle est limitée à l'ouest par l'oued Mencha et à l'est par l'oued Djendjen.

Dotée d'une superficie de 320 ha de nature juridique domaniale dont 53 ha ont fait l'objet d'une étude d'aménagement, elle présente des caractéristiques spécifiques liées à sa situation géographique où le tourisme peut s'associer à d'autres secteurs d'activités. En effet, la ZET se localise à proximité immédiate d'une zone agricole et forestière qui lui offre des possibilités d'intégration économique (tourisme balnéaire et sport nautique, agriculture, artisanat, chasse et pêche sous marine).

La première étude d'aménagement élaborée par le BET /URBAJ/ en 1989, concevait l'espace d'étude pour servir à un tourisme de loisirs. Il faut noter qu'à cette époque, bien que des lots de terrains dépassant parfois la surface de 10.000 m<sup>2</sup> soient attribués à des particuliers dans le cadre de l'investissement touristique, l'état était l'investisseur principale, qui s'occupait de la concrétisation des programmes prévus par l'étude de la ZET conçue d'une manière identique à celle des PUD.

Parmi une dizaine d'attributaires de lots de terrain dans le cadre de l'étude initiale, un seul d'entre eux a réalisé un hôtel de 3 étoiles (hôtel Les Emeraudes). Quant aux autres, étant des cadres de l'Etat et du Parti unique de l'époque, leurs attributions ont été annulées par voie judiciaire car ils n'avaient pas d'apports financiers personnels pour réaliser leurs projets.

A partir de la promulgation des nouvelles lois relatives à l'aménagement et l'urbanisme ainsi qu'à l'orientation foncière en Décembre 1990, la commune d'Emir Abdelkader propriétaire et maître de l'ouvrage s'est trouvée obligée de convertir l'étude de la ZET en POS.

Le POS relatif à la ZET de Tassoust a été élaboré quelques années plus tard par le bureau d'études (URBAJ) qui est une nouvelle fois le maître d'œuvre. Il ne fut approuvé par la commission d'urbanisme qu'en date du 20/03/1996. En plus de sa vocation initiale qui est un tourisme de loisirs, le POS lui destina un tourisme urbain et d'affaires et cela dans la perspective de la mise en exploitation des grands équipements et infrastructures de base en fin de réalisation ou en exploitation à l'époque (port, aéroport, centrale électrique, ...).

L'étude de la zone a été scindée en deux dossiers techniques, l'un relatif à l'aménagement global de la zone et l'autre relatif à l'exécution des voiries et réseaux divers (VRD).

Le dossier d'aménagement comporte essentiellement les plans relatifs à l'occupation du sol et à l'affectation des terrains inclus dans le périmètre de la ZET, ainsi que la détermination des superficies des lots et leur délimitation par le biais du plan parcellaire.

Quant au dossier d'exécution, il est essentiellement composé des plans d'implantation des divers réseaux et des lots de terrains tels qu'ils sont prévus dans le dossier d'aménagement ainsi que les plans d'exécution des travaux y afférents c'est à dire les réseaux de voirie, d'assainissement et d'alimentation en eau potable devant être réalisés avant l'implantation des équipements touristiques prévus (hôtels, bungalows, services et loisirs ...).

Mais depuis sa création, cette ZET n'a cessé de balancer d'un contexte socioéconomique et politique à un autre qui sont diamétralement opposés dans leurs philosophies, leurs principes et leurs objectifs. Ainsi, plusieurs lots de terrains ont été octroyés à des investisseurs à la lumière de différentes dispositions réglementaires relatives à l'orientation, l'encouragement et la promotion de l'investissement privé national et notamment les lois N° 82/11 du 21/08/1982, N° 88/25 du 12/7/88, le décret exécutif N° 93/12 du 05/10/1993 et l'instruction interministérielle n°28 du 15/05/94.

En réalité ce furent les outils et les instances technico-administratifs créés après 1990 à savoir le comité technique de la wilaya (CTW), le comité d'assistance pour la localisation et la promotion des investissements (CALPI), et puis le CALPIREF qui ont essayé de donner une certaine consistance à cette ZET, de lui insuffler la dynamique et le développement.

Ces instances ont toujours agi dans le souci et l'empressement de relancer à tout prix la vie socioéconomique, compte tenu que la région à cette période subissait les effets de l'insécurité. Mais cet état d'esprit animé par l'objectif de mobiliser les capitaux nationaux et les faire investir dans la ZET s'est avéré en fin du compte non concluant. Les instances successives (CTW/ CALPI /CALPIREF) chargées de statuer sur les demandes d'acquisition des terrains se sont rendus qu'il n'y avait point de véritables investisseurs. En fin de compte on s'est rendu compte que dans la ZET il n'y avait que des situations anormales à l'exemple de :

- un attributaire de terrain de 5 ha, n'ayant pas honoré l'engagement de réaliser son projet s'est avéré être plus tard un demandeur de logement social. C'était un pseudo investisseur qui comptait simplement revendre son terrain. Celui-ci lui a été retiré mais contraindre les domaines à le lui restituer il provoqua un contentieux qui a contraint le CALPI a gelé ce terrain. Cet attributaire a pourtant bénéficié de tous les avantages accordés aux investisseurs et notamment un prix du foncier avantageux, un large échéancier pour le payement du terrain.

-un autre attributaire s'est désisté de son terrain après qu'il ait procédé pendant longtemps à l'extraction du sable de la plage et cela sans qu'il consente à payer au préalable son terrain. Dans cet exemple l'objectif et le butin réalisé a été la vente du sable pour la construction en toute impunité.

Actuellement, la ZET qui est sous tutelle de l'Agence Nationale du Développement du Tourisme (ANDT) est toujours en attente de l'implantation des investissements. Et la mobilisation du foncier est devenue plus contraignante, plus compliquée en raison des considérations suivantes :

-- Désormais la gestion de la ZET est centralisée au niveau du guichet de l'ANDT dont l'objectif prioritaire est de ramener les capitaux étrangers et ces derniers tardent à venir.

-- L'extraction des sables du cordon dunaire littoral a réduit considérablement l'espace constructible de la ZET dans certaines zones. La distance séparant la mer de la RN 43 est devenue courte et ne permettra apparemment l'implantation de grands équipements.

Ainsi il y a lieu de relever dans ce cas l'absence de la réalisation et du développement de la ZET comme cela était prévu initialement et à l'inverse la naissance de contentieux fonciers.

### **1.5-LES PDAU COMMUNAUX : des contentieux entre administrations aboutissant à une occupation illicite des sols.**

Notre analyse des instruments d'urbanisme (PDAU et POS) couvrant le territoire étudié, est basée principalement sur la consultation des documents techniques, administratifs et réglementaires qui sont les pièces contractuelles, les PV de réunion regroupant les différentes administrations et services publics consultés, les documents de l'enquête publique, les documents graphiques y afférents ainsi que les entretiens tenus avec les maître d'ouvrages notamment les APC concernées et la Direction de l'Urbanisme et de la Construction ( DUC) de Jijel. Celle-ci s'appuie surtout sur une expérience professionnelle d'une vingtaine d'années acquise dans le domaine de la gestion foncière urbaine.

A la fin de l'année 1990 des conventions d'études ont été passées de gré à gré entre les APC de Taher, de Chekfa, d'Emir Abdelkader et d'El Kennar et le bureau d'études et de réalisation en urbanisme de la wilaya de Jijel (URBAJ) pour la mise en conformité des instruments d'urbanisme existant (PUD) à la nouvelle instrumentation d'urbanisme prévue par la loi n° 90/29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme.

L'étude et l'analyse des rapports et documents graphiques relatifs aux PDAU met en relief les insuffisances et les carences suivantes :

-- Tous les PDAU ont été élaborés d'une façon identique c'est-à-dire avec la même démarche et la même méthodologie alors que les niveaux et les perspectives de développement des communes sont totalement différents.

-- L'absence de problématique dans laquelle le maître d'ouvrage pose clairement ses exigences en tenant compte de tous les changements opérés sur les plans politiques et socio-économiques suite à l'amendement de la constitution en 1989.

-- Etant passée dans un souci d'adaptation à la nouvelle législation en matière d'urbanisme, la commande a été réduite à une simple réponse au code communal (article 90 de la loi 90/08) qui stipule que « la commune doit se doter de tous les instruments prévus par les lois et règlements en vigueur ».

-- L'absence totale du souci de constituer un portefeuille foncier étant donné que les communes n'ont plus le monopole du foncier urbain domanial et privé. En l'absence de couverture cadastrale urbaine les communes ne connaissaient pas avec exactitude et précision leurs biens fonciers.

-- Les périmètres des PDAU ont été arrêtés hâtivement sans prendre en considération les liens avec les communes limitrophes ainsi que les intérêts socio-économiques communs compte tenu de l'existence de grands projets structurants tels que l'aéroport la zone industrielle de Ouled Salah dans la commune d'Emir Abdelkader, le port de Djendjen et la centrale électrique d'El Achouat dans la commune de Taher. Pourtant la réglementation préconisait l'association de plusieurs communes situées dans le même espace fonctionnel lors l'élaboration des PDAU. L'importance de l'intercommunalité et de la solidarité intercommunale n'ont pas constitué apparemment un souci pour les gestionnaires et les acteurs locaux.

-Initiés par les APC les PDAU ont été repris et reconduits par les Délégations Exécutives Communales (DEC) à partir de 1993. En réalité ils ont été établis dans une période marquée par l'instabilité, l'insécurité et le sous encadrement des services communaux. Ces éléments ont laissé le champ libre au maître d'œuvre à savoir l'URBAJ pour reprendre purement et simplement les mêmes méthodes d'élaboration des PUD.

Quant aux organismes et services consultés et associés à l'établissement des PDAU, il s'agit des directions de wilaya chargés de l'urbanisme, de l'agriculture, de la régulation économique, de l'hydraulique, des transports, des travaux publics, de l'environnement, du tourisme, de la culture (des monuments et sites culturels et historiques), des postes et télécommunications ainsi que les organismes chargés de la distribution d'énergie électrique, des transports et de la distribution de l'eau au niveau local.

De ces participations exigées par la loi, on note d'une part la négligence de certaines directions qui délèguent des représentants incompetents et non qualifiés au sein des commissions d'urbanisme, et d'autre part la domination de la direction d'urbanisme de la wilaya qui considère que les décisions du maître d'ouvrage (APC) sont inappropriées sinon incompetentes. Par ailleurs, la participation des associations représentant la société civile soit prévue par la réglementation en vigueur, sa contribution dans l'élaboration de ces PDAU était quasiment nulle.

Quant aux citoyens ils sont interpellés par le projet du PDAU à travers l'enquête d'utilité publique qui dure 45 jours. Celle-ci a pour but de collecter leurs doléances, leurs propositions ou leurs contestations. Les plans et les cartes affichés ainsi que les rapports y afférents n'ont

pas suscité leur intérêt et bien au contraire laissent apparaître un désintéressement et un désengagement général de la société.

Nous prenons en exemple le PDAU de la commune de Taher qui en raison de la loi 1987/19 relative à la création des Exploitations Agricoles Collectives (EAC) et des Exploitations Agricoles Individuelles (EAI) a fait que son extension et l'exploitation de certains POS soient assujettis à de longues procédures.

En effet la direction des services agricoles de Jijel (DSA) en relation avec celle des domaines et les services du cadastre ont créé de véritables ceintures d'exploitation agricoles collectives ou individuelles autour des agglomérations urbaines en se référant aux plans des anciens domaines agricoles socialistes (DAS). Cette mesure qui est très louable car elle encourage la production agricole et elle contribue à la réduction des importations des produits alimentaires s'est traduite sur le terrain par des effets pervers. Lors de la création de ces unités agricoles, les autorités n'ont pas vérifié la vocation réelle des terrains en question c'est-à-dire leur état et leur exploitation réelle.

Comme la population des centres urbains avait connu une évolution rapide, ces derniers éprouvaient beaucoup de difficultés pour satisfaire leurs besoins en foncier urbanisable. Lors de l'élaboration des premiers PDAU le régime de ces terrains a été toujours discuté par la commission d'aménagement et d'urbanisme. Chaque fois l'avis de la DSA fut défavorable et elle se justifiait en évoquant l'Instruction N° 05 émanant de la Présidence de la République, dont le bien fondé était la protection des terrains agricoles

le PDAU de la commune de Taher dont l'approbation remonte à 1995 paraît très significatif puisque la résolution n° 03 du procès verbal de la commission d'aménagement et d'urbanisme de la wilaya de Jijel en date du 20/06/1995 a un contenu qui révèle une peur affichée par ses membres devant la conduite à tenir au sujet des terrains intégrés par le PDAU au niveau de l'agglomération de TAHER et des agglomérations secondaires de Tleta, Béni Metrane et Bazoul pourtant dans une nécessité absolue de foncier urbanisable.

Ainsi l'interprétation tendancieuse de cette instruction présidentielle a abouti au fait que les terrains en cause deviennent des secteurs non urbanisables. Cette situation a obligé ces communes et notamment Taher à opter pour l'intégration des aires périphériques dans le

futur périmètre d'urbanisation délimité dans le cadre de la révision du PDAU. Les instances concernées ont été impuissantes pour récupérer ces terrains passablement agricoles qui depuis ont connu un mouvement de constructions illicites puisque les attributaires des EAC et EAI se sont transformés en promoteurs foncier.

Il y a lieu de relever que l'application de l'Instruction Présidentielle n'a pas été uniforme puisque des centaines de constructions illicites ont été érigées sur les terrains en question comme le montrent les photographies aériennes effectuées en 1973, 1982, 1989, 1995 et 2008.

Dans le cadre de la reprise des études des PDAU les décideurs en matière d'aménagement et d'urbanisme ont élaboré plusieurs dossiers technico –administratifs dans le but de déclasser les terrains sous régime agricole inclus dans les périmètres d'urbanisation. En sont concernées outre l'ACL de Taher et ses agglomérations secondaires notamment Bazoul, Tleta, l'ACL de l'Emir Abdelkader et l'agglomération de Tassoust ou encore l'ACL d'El Kennar.

Mais la situation actuelle est caractérisée par une consommation anarchique de ces terrains et qu'en définitive les procédures qui seront engagées n'aboutiront en fin de compte qu'à la restructuration et la régularisation tacite de ces nouveaux quartiers illicites.

L'implantation anarchique et désordonnée de l'habitat spontané et des constructions illicites ne permet plus l'implantation des équipements. Face à cet état de fait accompli et devant l'obligation de garantir les besoins futurs en espace urbanisable, la commune de Taher est obligé d'intégrer dans son ACL les espaces lointains de DEKKAZRA et THAR OUSSAF.

En conclusion la protection des terrains sous régime agricole par une administration tatillonne contre l'urbanisation planifiée (PDAU) a contribué à la production en lieu et place d'un espace urbain spontané résultant de la consommation et l'occupation illicite du foncier.

En 2008 et 13 années après leur approbation les PDAU de Taher, de Chekfa, d'El Kennar et d'Emir Abdelkader sont en cours de révision mais avec toujours les mêmes périmètres d'urbanisation et les mêmes méthodes.

## **1.6-LES PLANS D'OCCUPATION DU SOL (POS) : La prédominance des plans de restructuration et de régularisation**

En application des orientations des PDAU des POS ont été initié dans toutes les communes de cette petite région. Ces POS qui s'étendent sur des centaines d'hectare couvrent des secteurs déjà consommés, déjà urbanisés. En réalité il s'agit d'opération de structuration ou de restructuration urbaine dans des zones marquées par l'anarchie et la spontanéité dans l'occupation du sol. Autrement dit l'établissement des plans d'occupation du sol sont quasiment postérieurs à l'occupation et à la consommation irrégulière de l'espace urbain.

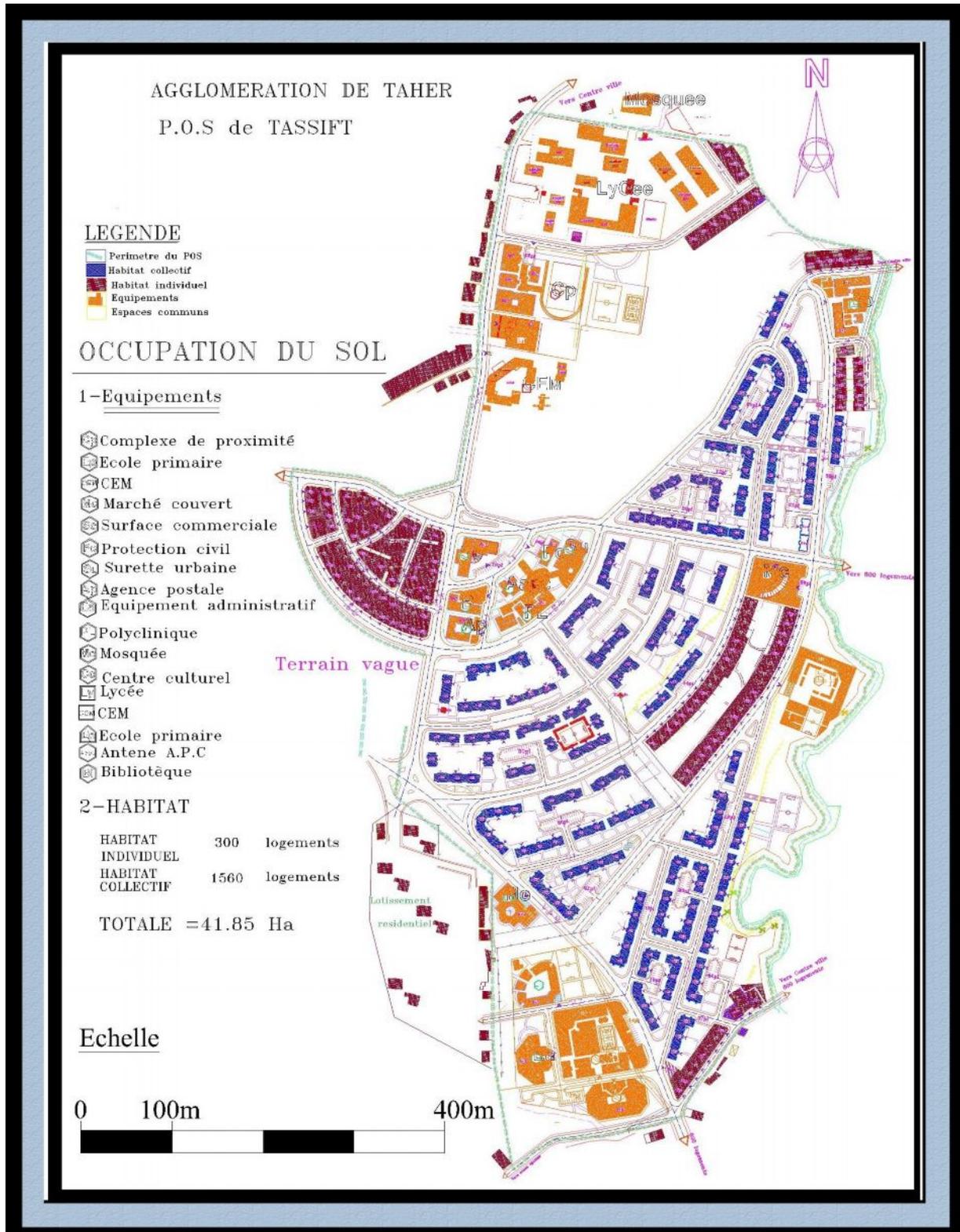
En outre un certain nombre de POS mis en étude par les communes se limite soit à une adaptation à la loi 90/29 des instruments déjà existants ou bien à la reprise de l'état des lieux urbains en question, avec des propositions de réalisation d'équipements ou bien d'ouverture de voirie selon les niveaux de viabilité d'une part et selon la régularité de l'occupations du sol d'autre part.

L'absence de performance, voire l'inutilité de la plupart des POS établis, s'illustre dans le cas de l'agglomération de Tassoust où tout un pôle universitaire vient d'être réalisé sur une surface de 100 ha environ alors qu'il n'était pas prévu dans le PDAU.

Réglementairement ce POS est en porte-à-faux par rapport à la législation et aux règlements en vigueur notamment, l'article n°16 de la loi 90/29 relative à l'aménagement et l'urbanisme qui stipule que le PDAU « ...définit les termes de références du POS ».

Sur un autre plan, ce pôle universitaire qui nécessitera une régularisation par rapport aux outils de planification urbaine est en nette discordance avec le PAW actuel qui prône plutôt une réorientation de l'urbanisation vers l'arrière-pays afin de réaliser un rééquilibrage socio-économique des territoires. Ces pratiques urbanistiques officielles engendreront encore des effets négatifs et notamment une amplification des disparités et des distorsions socio-économiques entre le littoral et l'arrière-pays. Ceci accentuera davantage les pressions sur le foncier urbain en favorisant l'étalement urbain démesuré.

Carte n° 19: POS de TASSIFT/ Occupation du sol



Des POS que nous avons analysés seul celui de Tassift à Taher répond au terme de la projection spatiale urbaine. Il s'agit d'un plateau d'une superficie de 120 ha, de nature juridique domaniale, qui a constitué une excellente opportunité pour la commune envers ses besoins en matière du foncier urbain. Compte tenu de la saturation des anciens périmètres et du manque du foncier urbain appartenant à l'Etat et aux Collectivités Locales ainsi que la difficulté voire l'impossibilité de mobiliser les terrains privés, les décideurs locaux ont trouvé dans ce POS presque vierge de toute occupation la solution idéale.

Situé au sud ouest du chef lieu et à l'ouest de la ZHUN, il est d'une grande utilité et d'une grande importance. Il ressemble beaucoup à la ZHUN. Ce POS peut être pris en exemple et il est la preuve qu'un urbanisme tant soit peu cohérent est subordonné à la disponibilité foncière urbaine.

En définitive la confection d'outils de planification et d'instruments d'urbanisme paraît inutile car ils n'ont plus de dimension prospective. Leur rôle est toujours d'entériner et de régulariser des situations de fait accompli. A ce titre le PDAU et le POS se résument et se réduisent à une référence pour l'occupation spatiale officielle du sol urbain ou bien le traitement d'une demande d'acte d'urbanisme (permis de construire, de lotir, certificat de morcellement...).

En conclusion, en l'absence d'une politique foncière urbaine constituant l'assise de base dans toutes les actions d'aménagement et d'urbanisme et devant prendre en considération toutes les spécificités marquant la question foncière à l'échelle du territoire concerné, toute inscription ou initiation de projet urbain, serait sans doute inutile et s'avérerait vaine et hasardeuse.

## **2-LES PROGRAMMES D'EQUIPEMENT ET D'HABITAT COLLECTIF :**

**Des programmes d'équipements réalisés avant 1990 sur des terrains privés et émergence de contentieux après cette date.**

Antérieurement dans le cadre de la gestion des réserves foncières par les communes, seul les équipements publics et les programmes d'habitat collectif ont été concrétisés. Le tableau ci-dessous montre qu'au titre de l'habitat collectif et des équipements sanitaires, éducatifs et de services, une superficie de 66, 27 ha fut intégrée et utilisée dans les réserves foncières communales entre 1980 et 1990.

La superficie intégrée dans les réserves foncières communales au niveau de l'agglomération de TAHER qui s'élève à 58,86 ha représente à elle seule 88,8 % de la surface totale intégrée dans les réserves foncières des 4 communes.

Néanmoins si ces programmes ont été concrètement réalisés, l'assainissement juridique et administratif du foncier qui a servi d'assiette et qui est de nature privé n'a pas été apuré. De ce fait les contentieux sont toujours présents. Dans ces conditions il est intéressant de connaître comment ces programmes ont-ils été réalisés au moment où les assiettes foncières n'étaient pas encore acquises sagement et sans aucune équivoque ?

En effet, l'administration et les collectivités locales pouvaient réaliser les projets décidés officiellement à l'intérieur de leur PUD et PUP sans avoir besoin ni de l'acte de propriété ni du permis de construire. Les projets, obéissant à des plans type standardisés, ont été réalisés sur la base d'un procès verbal de choix de terrain auquel est joint un plan de masse relatif leur implantation.

Sur un autre plan l'intégration des terrains privés dans les réserves foncières a engendré des contentieux. Nous retenons 3 types de revendications relatives essentiellement à :

Premièrement, la correction de la nature juridique des terrains ayant fait l'objet d'intégration dans les réserves foncières. A ce titre, beaucoup d'enquêtes foncières établies par les services du cadastre se sont avérées erronées, et les propriétaires initiaux ont eu gain de cause par le biais de la justice.

Deuxièmement, la correction de la surface des terrains ayant fait l'objet d'intégration dans les réserves foncières. Ce cas de figure a consisté pour les propriétaires initiaux à revendiquer les surfaces excédentaires de l'équipement ou du programme dont la réalisation est achevée.

Troisièmement, l'indemnisation des terrains intégrés dans les réserves foncières et utilisés dans les programmes d'habitat collectif et d'équipements publics décidés officiellement. A ce niveau, les revendications des propriétaires se sont portées sur l'indemnisation en fonction du marché foncier courant (après 1990), étant donné que la procédure d'intégration est remise en cause pour vice de forme ou de non notification préalable.

**Tab n° 15 : Programmes d'équipement et d'habitat collectif implantés en vertu de l'ordonnance 74/26 entre 1980 et 1990 :**

COMMUNE	INTITULE DU PROGRAMME	SUPERFICIE (HA)	NATURE JURIDIQUE	
TAHER	ONACO	0,25	PRIVE	
	CEM 800/300	2	PRIVE	
	CITE ENAVA	4,49	ETAT + PRIVE	
	CMP (centre médico-physique)	2,5	ETAT	
	CITE EPLF	1	0,66	ETAT
		2	0,51	ETAT
		3	0,64	ETAT
	GARE	0,51	ETAT	
	CENTRE TELEPHONIQUE	0,30	PRIVE	
	MAISON DE JEUNES BOUCHERKA	0,56	ETAT	
	SOUK EL FELLAH	0,90	ETAT	
	LYCEE .NACERI	4	PRIVE	
	LYCEE .LAABANI	3	ETAT	
	CEM LABIOD	01	PRIVE	
	ECOLE BECHKIT	01	PRIVE	
	CEM .M.BENNABI	01	PRIVE	
	SALLE OMNISPORT	5,18	ETAT	
	CENTRE POSTAL	0,46	ETAT	
	CENTRE COMMERCIAL	1	ETAT	
	150 LOGEMENTS SOCIAUX	3	PRIVE	
	300 LOGEMENTS SOCIAUX	3,6	PRIVE	
	80 LOGEMENTS SOCIAUX	1	ETAT	
	60 LOGEMENTS SOCIAUX	0,47	ETAT	
116 LOGEMENTS SOCIAUX	1,32	ETAT		
100 LOGEMENTS SOCIAUX	1,19	ETAT		
800 LOGEMENTS SOCIAUX	16	PRIVE		
	CFPA	1,32	PRIVE	
	MAISON DE JEUNES ZAAMOUCHE	1	ETAT	
S/TOTAL		<b>58,86</b>	-----	
CHEKFA	100 LOGEMENTS SOCIAUX	1,05	PRIVE	
	70 LOGEMENTS SOCIAUX	1	PRIVE	
	C.E.M / N.EST	2	PRIVE	
	C.E.M / S.EST	2	ETAT	
E. A. KADER	50 LOGEMENTS EPLF	0,5	PRIVE	
	CENTRE DE SOINS	0,26	PRIVE	
ELKENNAR	SALLE DE SOINS	0,6	PRIVE	
S/TOTAL		<b>7,41</b>		
TOTAL	-----	<b>66,27</b>	-----	

Source/ Enquête de l'auteur

## **2.1 -LES LOTISSEMENTS RESIDENTIELS :**

Les lotissements individuels à caractère résidentiel ont été vendus aux citoyens usagers pour leur utilisation personnelle. Ceci est motivé par l'importance et surtout la valeur de l'habitat individuel qui constitue le choix par excellence de la population. Sans pour autant s'y étaler, il est certain que l'on peut dire que la préférence pour l'habitat individuel découle de multiples considérations socioculturelles et historiques locales.

### **2.1.1-Les lotissements initiés dans le cadre de l'Ordonnance 74/26 du 20/04/1974 :**

Cette période est caractérisée par la programmation de 11 lotissements ce qui est un nombre élevé. Ceci dénote un grand engagement par rapport aux citoyens. Mais dans la réalité seulement 2 d'entre eux ont été complètement concrétisés. Quant aux autres lotissements, ils connaissent jusqu'à présent des contentieux et leur situation est devenue inextricable en raison des constructions anarchiques qui ont eu lieu entre temps.

En effet, tous les terrains et cela quelle que soit leur nature juridique, pouvaient être intégrés dans les réserves foncières communales selon l'ordonnance précitée ainsi que selon les différents décrets et circulaires d'application qui précisent que les réserves foncières sont constituées à l'intérieur du périmètre défini par le plan d'urbanisme directeur (PUD) ou à défaut par le plan d'urbanisation provisoire (PUP).

En outre, ces lotissements à caractère individuel et résidentiel sont une formule normalement prévue et réservée à la catégorie de citoyens de type social c'est-à-dire de petits fonctionnaires, petits commerçants et artisans. C'est une circulaire émanant du Ministère de l'Intérieur, en 1979, qui a mis en place cette opération de création et de vente de 200 lots de terrain à bâtir par an et par commune. En réalité elle a beaucoup plus bénéficié à ceux qui étaient les mieux placés dans la société (cadres moyens et supérieurs, notables et personnes exerçant dans les activités libérales, médecins et grands commerçants).

Ainsi en application des orientations des PUD, Taher, Chekfa, Emir Abdelkader et du PUP d'El Kennar, des lotissements ont été créés sur des terrains domaniaux, communaux et privés. Mais le clivage est grand entre ce qui était programme en la matière et les résultats réellement obtenus. L'analyse des données issues de nos enquêtes de terrain et des différents documents afférents à ces lotissements nous a permis de constater que parmi ces 11 lotissements initiés

avant 1990 seulement celui de TASSOUST composé de 83 lots et le lotissement sixième partie de TAHER formé de 53 lots ne posent aucun problème. Implantés sur des terrains domaniaux, ils ont concrétisé le processus de transfert de propriété au profit de leur commune respective.

Le reste des opérations a été soit gelé, modifié ou carrément annulé en raison des contentieux qui ont surgi sous différents aspects et selon plusieurs de cas de figure.

- Les tares et anomalies commises pendant la phase d'intégration portaient notamment sur le non respect de la notification aux propriétaires initiaux (en relation avec le code civil), le non respect des besoins familiaux des propriétaires initiaux (décret n°76/28 du 07/02/1976 relatif au calcul des besoins familiaux). Les lotissements de Chekfa Est 1, El Kennar Centre, la troisième partie à Taher ont été carrément annulés après que les propriétaires des terrains ont été en justice les communes concernées. Ainsi des dizaines d'hectare de foncier urbain ont été délaissées par les communes de Taher de Chekfa et d'El Kennar et qui ont été occupés illicitement par la suite.

- Faute d'une enquête cadastrale et parcellaire qui sont nécessaires pour l'identification des propriétaires initiaux en raison de la nature privée non titrée du terrain qui est exigée par le code civil (Ordonnance modifiée et complétée n°1975-68 du 26/09/1975) ce sont 4 lotissements à caractère individuel totalisant plus 300 lots de terrains à bâtir qui furent annulés (lotissement 1et 2 de la ZHUN Taher, lotissement 1et 2 de la ZHUN de Zerara).

- Plus de 400 lots créés et attribués dans le cadre de l'opération intitulée 1000 lots de terrain à bâtir et parrainée par le Wali en 1989 ont été détournés de leur objectif initial et ont été occupés illicitement (lotissement Youfna 1 et 2 à la périphérie de Chekfa, lotissement Béni Metrane, Emir Abdel Kader). Et cela bien que l'ordonnance 1974/26 ait accordé aux collectivités locales la main mise absolue sur tout le foncier urbain inclus dans leur périmètre d'urbanisme directeur (PUD) ou bien leur périmètre d'urbanisme provisoire (PUP) en vertu de la circulaire interministérielle du 16 décembre 1975 et qui spécifie que la procédure technico-administrative se concrétise par l'établissement d'un plan joint à une délibération communale assortie de l'approbation du Wali.

- Généralement, entre l'intégration dans les réserves foncières communales et le transfert de propriété, les propriétaires fonciers contestaient le montant de l'indemnisation du terrain qui était fixée administrativement par le décret 1986/02. Dans tous les cas celui-ci ne correspondait plus à la réalité des prix.

**Tab n° 16 : ETAT DES LOTISSEMENTS PROGRAMMES DANS LE CADRE DE L'ORD 74/26**

COMMUNE	OPERATIO	SUPER FICIE (HA)	NBRE DE LOTS	NATURE JURIDIQUE	DATE DE CREATIO	INTEGRA DANS RFC	TRANSF DE PROPRIE	OBSERV ATION
TAHER	1ERE PARTIE	8.23	184	PRIVE	1980	1984	1993	CONTEN TIEUX
	2EME PARTIE	9.99	120	ETAT	1980	1984	1993	CONTEN TIEUX
	3EME PARTIE	2.88	71	PRIVE	1980	1984	1993	CONTEN TIEUX
	4EME PARTIE	5.31	94	ETAT + PRIVE	1984	1984	1993	CONTEN TIEUX
	5EME PARTIE	11.46	161	PRIVE	1986	1987	****	CONTEN TIEUX
	6EME PARTIE	2.28	53	ETAT	1988	1988	1989	REALISE
	ZHUN	3,5	138	PRIVE	1987	1984	****	CONTEN TIEUX
	DRADER/B AZOUL	6	180	Domaniale	1987	1989	****	ANNULE
S/TOTAL	8 opérations	49,65	1001	----	-----	-----	-----	-----
EMIR A. KADER	TASOUST	4.5	83	ETAT	1987	1987	1989	REALISE
CHEKFA	EST 1	4.9	83	PRIVE	87	87	****	CONTEN TIEUX
EL KENNAR	CENTRE	1,3	29	PRIVE	89	89	****	CONTEN TIEUX
TOTAL GENERAL	11 opérations	60,35	1196	-----	-----	-----	-----	-----

Source/ Enquête de l'auteur

### **2.1.2-Les lotissements relevant des lois : 90/25-90/29- 90/30**

L'importance des lotissements créés à la lumière des dispositions des nouvelles lois relatives à l'urbanisme et le foncier se reflètent essentiellement dans leur impact socioéconomique, urbain et foncier

La loi 90/25 relative à l'orientation foncière modifiée et complétée, a abrogé le dispositif des réserves foncières et a libéré les transactions foncières qui sont confiées, désormais, à des agences spécialisées dans ce domaine. En plus, une nouvelle loi relative à l'aménagement et à l'urbanisme institua deux outils à savoir le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et le Plan d'Occupation des Sols (POS). Selon leurs dispositions les droits de construire, de lotir, de morceler, sont assujettis ceux de la propriété.

Désormais, les communes ne peuvent acquérir les terrains pour l'implantation des programmes d'habitat et d'équipements, non revêtus de la notion de l'utilité publique, que selon la loi de l'offre et la demande. En outre l'article 73 de la loi d'orientation foncière interdit aux communes de procéder à la cession directe des terrains aux profit des particuliers. Et ne pouvant plus accéder elles mêmes au marché foncier, les communes devaient faire appel à l'AGRFU pour l'acquisition des terrains

Cependant pour les opérations déjà initiées précédemment par les APC c'est-à-dire dans le cadre de l'ordonnance N° 74/26 une procédure de régularisation des situations juridiques a été prévue par la loi et notamment son article 86.

Au début des années 1990, le foncier urbain commençait à devenir une inquiétude majeure pour les intervenants publics au niveau local. Ces derniers ont eu pour souci d'instaurer un paysage urbanistique réglementé, de préserver les disponibilités foncières urbaines de tout usage illicite, de veiller au strict respect des orientations des instruments d'urbanisme qui sont en l'occurrence le PDAU et le POS. Ce nouveau discours qui reflétait également la volonté des pouvoirs publics de relancer le secteur de l'habitat à travers la mise en œuvre d'un certain nombre de circulaires et d'instructions destinées aux acteurs locaux. Nous citons entre autres celles émanant du ministère de l'intérieur des collectivités locales et de la réforme administrative, et portant les N° 42/94 et 43/94 /AOUT 94, du 05/10/94 relative à la gestion conservatoire des constructions illicites ainsi que la circulaire interministérielle N°117 du 21 /07/1992 relative à la relance de la promotion foncière.

Il était préconisé d'engager des études avant la création des lotissements et également de faciliter la mobilisation des terrains susceptibles d'être affectés à l'urbanisation en simplifiant les procédures. Par ailleurs l'Etat s'était engagé à entreprendre des actions appropriées afin de résoudre les insuffisances et des carences relevées dans la gestion passive des lotissements.

Par ailleurs dans le but d'encourager les promoteurs fonciers à investir beaucoup plus dans ce créneau d'une part et de soutenir les couts d'acquisition des lots de terrains à bâtir par les citoyens d'autre part, les Walis ont été saisis par le biais de certaines circulaires et instructions dont notamment la circulaire n° 43 du 29/08/1994 pour prévoir certaines mesures particulières :

Premièrement, la participation à la viabilisation des lotissements sur budget de la Wilaya ou celui de la commune si elles sont financièrement disposées.

Deuxièmement, instruire les services des domaines pour qu'ils puissent opérer des abattements lors de l'évaluation des terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés aux lotissements résidentiels.

Prenant en compte ce nouveau discours, l'Agence de Gestion et de Régulation du Foncier Urbain (AGRFU) de TAHER territorialement compétente et en accord avec les autorités locales a entrepris de programmer des lotissements au niveau de toutes les agglomérations. Cette action est en conformité avec l'article 74 de la loi d'orientation foncière qui suscite l'instauration d'un marché foncier libre dans lequel les transactions du foncier urbain sont libres et ne sont soumises à aucune condition sauf à celles relatives à l'habilité, la volonté et la capacité des parties, ainsi qu'à la légalité et à la licéité de l'objet.

L'AGRFU de Taher, agissant pour leur compte des communes, a acquis un certain nombre de terrains susceptibles de servir d'assiettes pour des opérations de promotion foncière. Cette opération fut rapidement menée car d'autres organismes publics (EPLF, OPGI) et des promoteurs privés s'intéressaient à la promotion foncière.

Mais ces opérations qui eurent lieu dans une période marquée particulièrement par l'absence des outils et mécanismes techniques et réglementaires nécessaires à l'application des lois ont buté sur les contradictions et les réalités du terrain. Cela est du en premier lieu aux carences suivantes :

**1-**L'absence des PDAU et des POS.

**2-** L'absence d'un patrimoine foncier communal consistant et exploitable susceptible de jouer le rôle de régulateur du marché foncier d'une part et l'absence d'un système de péréquation qui prend en considération la rente foncière et les disparités zonales horizontales et verticales lors des évaluations des services des domaines. Ils constituèrent des facteurs dissuasifs pour l'investissement et la promotion immobilière.

**3-**L'absence de couverture cadastrale nécessaire pour l'établissement des fichiers fonciers et des banques de données foncières. Certes l'Ordonnance 1975/74 du 12/11/75 portant cadastre général devait remédier à cette situation, mais en définitif elle a repris et reproduit l'héritage des plans du Sénatus Consult sans mettre un terme à la propriété collective et sans actualiser la structure foncière. En outre les propriétaires fonciers ne peuvent prétendre ni à l'accession à la propriété foncière par le biais du décret exécutif 1983/352 du 21/05/1983 ni au certificat de possession reconnu pour l'hypothèque et valable pour l'obtention du permis de construire. Or la loi d'urbanisme 90/29 du 01/12/1990 le conditionne pour le droit de propriété sans aucune distinction géographique que ce soit à Jijel chef lieu de wilaya ou à Béni Metrane qui une agglomération secondaire.

**4-**L'absence de droit de propriété privé ou public clairement établi sur le sol urbain et périurbain maintient l'urbanisme dans une situation de précarité. L'expropriation est devenue paradoxalement impossible car comment indemniser quelqu'un qui ne possède point un acte authentique ? Dans ces conditions il est très difficile d'obtenir le simple respect de l'emprise des voies futures de la part de citoyens qui, théoriquement, n'ont pas le droit de construire sur le terrain qu'ils occupent sans titre. De ce fait toute tentative d'urbanisme est vouée à l'échec tant que les statuts et les structures foncières ne sont pas clairement définis.

**5-**L'application du décret 1987/19 relatif à la création des EAC et EAI a eu pour effet que l'utilisation de certaines assiettes foncières soit assujettie à de longues procédures administratives compte tenu du régime agricole qui frappe ces espaces et donnant ainsi le temps à l'habitat illicite de s'installer.

**6-**Le régime forestier de certains terrains domaniaux (cas du POS de FAZA à El Kennar) où une dizaine d'opérations de promotion foncière a été abandonnée en raison du refus de

l'administration des domaines de procéder à leur cession arguant une circulaire de 1984 !  
Aujourd'hui ce sont plusieurs dizaines d'hectares qui sont occupés illicitement

**7-** Les servitudes liées à la route nationale n°43 reliant Jijel à Constantine, celles liées à la voie ferrée et au gazoduc qui longent la zone littorale privent les communes de tirer profit du foncier qui a une haute valeur marchande. Mais ce sont aussi les espaces les plus convoités par les promoteurs.

**8-** La contestation de la nature et de l'échéance de l'occupation du sol définie à la fois par le P.O.S et par le droit de préemption accordé à l'APC (cas de la rénovation du centre de la ville de Taher).

En effet une étude de rénovation de l'ancien centre colonial fut élaborée par l'APC de Taher en 1989. C'est une opération qui consiste à lui restituer une structure compatible avec les exigences de l'hygiène et de l'esthétique étant donné le niveau de dégradation qu'il a atteint. Elle présente en outre l'avantage de soustraire à des immeubles et à un habitat vétuste des familles de condition sociale très modeste. L'action de rénovation ira jusqu'à la démolition des bâtisses existantes et à leur reconstruction sur la base de nouvelles emprises avec des déplacements et d'élargissements éventuels de la voirie.

Mais l'absence d'une volonté politique locale pour la prise en charge du renouvellement du bâti tout en prenant en considération sa nature privée ainsi que sa situation juridique enchevêtrée en raison de la copropriété des immeubles et la succession des héritiers d'une part et l'inexistence de budgets appropriés ont abouti au gel puis l'abandon de ce projet .

**9-**Le rôle de la société civile représentée par des associations s'est avéré négatif car elles n'ont pas défendu les principes pour lesquelles s'étaient organisées. Le cas des lotissements Tassoust 2 et Drader Bazoul est significatif.

Ces facteurs ont largement limité les choix de l'Agence foncière dans ses interventions pour la constitution d'un portefeuille foncier consistant qui serait susceptible de répondre aux besoins d'urbanisation à différents termes. Et l'ambition d'instaurer un grand marché foncier s'est réduite à la sauvegarde de quelques parcelles encore épargnées par les constructions illicites.

C'est à la lumière de ces contraintes et dysfonctionnements et que ces opérations de lotissement ont été programmées et ont fait l'objet de plusieurs procédures techniques, administratives et juridiques conformément aux dispositions requises par les réglementations régissant le domaine foncier et urbain.

Les lotissements couvrent 70,07 ha alors que le nombre de lots de terrain s'élève à 1 772 et leur superficie est de 29,45 ha.

Le tableau ci dessous récapitule l'ensemble des 22 lotissements programmés par l'Agence foncière qui est le seul promoteur foncier dans le cadre des lois : 90/25-90/29- 90/30.

**Tab n° 17 : LOTISSEMENTS PROGRAMMES DANS LE CADRE DES LOIS : 90/25-90/29- 90/30**

COMMUNE	OPERATION	CREATION	S/T /ha	Surf/ des lots/m²	NBR DE LOTS	ENQUETE FONCIERE	NAT/ JURID	ACQUISITION	EVALUATION	COUT/ ACQ/ DA/M²	COUT/ VIAB/ DA/M²	COUT/ CESSION DA/M²	ETUDE AMENAGEMENT	PERMIS DE LOTIR	OBSERVATION
T A H E R	DEKKARA 1	1993	4.84	21318	148	06/10/92	Communale	1993	23/02/93	140	667	1072	1993	1993	REALISE
	DEKKARA2	1994	0.05	500	03	15/08/94	Communale	94	94	1000	-----	1500	1994	1994	MORCELLEMENT/ REALISE
	M'KIAADA1	1993	0.38	2076	10	28/09/92	Domaniale	Avis fav CTW 23/02/93	30/05/94	605	681	1690	1994	1995	REALISE
	M'KIAADA2	1994	0,66	4500	25	1995	Domaniale	Avis fav /cellule /05/02/96	****	****	****	*****	Visas tech/du 15/03/97	****	ANNULE
	GARE	1993	1.39	11264	50	21/02/94	Domaniale	Avis fav CTW 20/04/92	03/06/94	581	692	1430	Visas tech/DU 23/08/93	2000	REALISE

	B.METRANE	1993	2.91	17850	76	23/11/93	Domaniale	Avis fav CTW 09/12/92	01/94	176	475	800	Visas tech/DU 21/05/95	24/02/96	REALISE
	B.AISSA	1994	2.03	9292	59	06/03/94	Domaniale	Avis fav CTW/19/05/9 3	09/94	337	733	1209	Visas tech/DU 29/05/94	08/09/98	REALISE
	O.SALAH	1994	3.21	20324	108	03/07/94	Domaniale	Avis fav CTW/28/01/9 6	1996	1100	718	1900	Visas tech/DU/ 08/06/97	22/09/97	REALISE
	TLETA	1993	2.61	17539	95	21/02/94	Domaniale	Avis fav CTW/ 08/12/93	09/94	163	454	768		15/03/99	REALISE
	TASSIFT	1994	3.59	21019	143		Communale	1994	1999	500	452	1238		2000	REALISE
	TASSIFT2	2003	1.66	4918	27	2002	Communale	2002	2003	3000	**** *	*****		2003	CONTENTIEUX
	BAZOUL1	1994	1.13	6780	13	02/94	Domaniale	Avis fav/ CTW/1993	02/94	833	**** *	****	Visas tech/DU 21/10/95	****	ANNULE

	TAHER CENTRE	1995	1,21	7001	36	1996	Communale	1995	1995	1142	895	4136	Visas tech/DU/ 23/11/96	29/03/97	
	S/TOTAL	14	25,67	<b>144381</b>											
C H E K F A	OUM ETTOUB	20/04/92	7,56	41688	222	26/09/93	Domaniale	Avis fav CTW/ 1993	01/94	277	519	1018	Visas tech/DU	29/11/94	REALISE
	CHEKFA EST2	09/12/92	7.21	28569	145	26/09/93	Domaniale	Avis fav CTW09/12/ 93	****	**** *	****	*****	Visas tech/DU 12/02/94	*****	Annule /REAFFECTAT ION
	BOUGHATA NE	1998	0,31	2500	14	1998	Communale	1998	1998	**** **	**** *	*****	Visas tech/DU 23/11/99	*****	ANNULE/ CONTENTIEU X
E. A K A D E R	LAARICHA	1993	1.14	7122	34	27/12/93	Domaniale	Avis fav CTW 27/06/93	09/94	600	595	1471	Visas tech/DU /05/01/95	1995	REALISE
	EXTENSION TASSOUST	1994	0,38	2851	20	28/12/94	Domaniale	Avis fav CTW/ 01/06/95	2000	1150	1168	2516	Visas tech/DU 17/09/95	2000	

	TASSOUST 2	1998	12,9	9000	292	1998	Communale	1998	****	**** *	**** **	*****	*****	****	ANNULE
EL  K E N N A R	KENAR 1	1998	10,3	46502	203	1998	Communale	1998/	1998	215	860	1500	/	9/8/98	REALISE
	KENAR 2	1999	4,6	11903	49	2002	Communale	2002	2002	400	688	1523	Visas tech/DU 2000		REALISE
	TOTAL	22	<b>70,07</b>	294.516	1772	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	

Source/ Enquête de l'auteur (2008)

Tous ces programmes ont fait l'objet d'études d'aménagement comportant des levés topographiques, des plans cadastraux, des plans d'aménagement, des plans parcellaires, des plans d'implantation des lots de terrains et de la voirie des lotissements.

### 1-ORIGINE DE LA PROPRIETE DES TERRAINS :

SUPERFICIE DOMANIALE : 30,61 ha soit 43,68 % du total.

SUPERFICIE COMMUNALE : 39,46 ha soit 55,88 % du total.

SUPERFICIE PRIVEE : 00

### 2-SITUATION GEOGRAPHIQUE DES LOTISSEMENTS :

-A L'intérieur des périmètres urbains des agglomérations chef lieu de commune : nous avons les lotissements M'KIAADA 1 / M'KIAADA 2 / TAHER CENTRE/ TASSIFT 2/ CHEKFA EST 2/ BOUGHATANE/ LAARICHA/ KENNAR 1/ KENNAR 2 soit une superficie de 27,47 ha (39,2 % de la superficie totale) dont 111 591 m<sup>2</sup> cessibles (37,86% de la superficie cessible) repartis en 543 lots (30,64% du nombre total des lots de terrains).

-A L'intérieur des périmètres urbains des agglomérations secondaires de Bazoul et Tassoust : nous avons les lotissements de BAZOUL/ EXT TASSOUST / TASSOUST 2/ soit une superficie de 14,41 ha (20,56 % de la superficie totale) dont 18 631 m<sup>2</sup> cessibles reparties en 337 lots de terrain (19% du nombre total des lots de terrains).

-A la périphérie des agglomérations et dans la zone rurale : nous avons les lotissements de DEKKARA 1 / DEKKARA 2/ GARE / BENI METRANE/ O. SALAH/ BENI AISSA/ TLETA / TASSIFT 1/ OUMTOUB/ soit 27,84 hectares (39,73 % de la superficie totale) dont 41 688 m<sup>2</sup> cessibles reparties en 904 lots de terrain (51 % du nombre total des lots de terrain).

### 3-LES LOTISSEMENTS CONCRETISES

Les lotissements réellement concrétisés sont au nombre de 16 dont M'KIAADA1 / M'KIAADA 2 / DEKKARA 1 / DEKKARA 2/ GARE /BENI METRANE/ O.SALAH/ TAHER CENTRE/ EXT TASSOUST / LAARICHA/ /BENI.AISSA/ TLETA /TASSIFT 1/ OUMTOUB / KENNAR 1/ KENNAR 2/ soit une superficie de 46,51hectares qui correspond à 66,37 % de la superficie initialement programmée. Quant à la superficie cessible elle est de 238 249 m<sup>2</sup> soit 51,22 % de la superficie totale des lotissements réalisés.

Le reste de la superficie des lotissements a été occupé par la voirie et les autres espaces publics (jardins, espaces verts), mais aussi par les servitudes liées aux lignes électriques de moyenne tension, aux ravins et chaâba.

En réalité la concrétisation des lotissements remonte aux modalités de leur création qui diffèrent selon la nature juridique de l'assiette foncière :

**a-**Premièrement, lorsque le terrain est communal l'Agence foncière en tant que gestionnaire du portefeuille foncier de la commune, procède à la négociation du prix du terrain pour le promouvoir dans le cadre d'une opération urbaine en conformité avec les orientations du POS ou du PDAU. Le transfert de propriété du terrain au profit de l'AGRFU est opéré tacitement et son paiement aura lieu après la vente du lotissement. Et un large échéancier de paiement lui est accordé en principe. Quant au reste de la procédure, il est identique à celui des terrains domaniaux ou privés.

**b-**Deuxièmement, lorsque le terrain est domanial, l'Agence procède d'abord à la demande d'acquisition du terrain auprès d'un comité fonctionnant sous la présidence du Wali qui inclue les services ayant une relation avec l'aménagement et l'urbanisme à savoir la DUC/ la DHW/ la DTP/ la DPAT/ la DSA /le Cadastre / les Domaines/ les Forêts/ le Tourisme. Ce comité qui est appelé le CTW en 1992 se transformera par la suite successivement en CALPI et en CALPIREF. Il avait pour mission de statuer sur les demandes des promoteurs fonciers et immobiliers ainsi que celles qui émanent d'investisseurs désirant acheter des terrains domaniaux pour réaliser leurs projets.

En supposant que la demande a été validée par une de ces commissions, cette demande doit être suivie par les documents techniques, administratifs et réglementaires suivants :

- Enquête cadastrale déterminant la nature juridique domaniale du terrain tout en rappelant que ces comités ne sont pas habilités à statuer sur les terrains privés ou communaux.
- Arrêté du Wali approuvant la cession du terrain par les domaines au profit du demandeur.
- Evaluation du terrain par les services des domaines.
  
- Paiement de la totalité de la somme relative à l'acquisition du terrain par le promoteur.
- Etablissement de l'acte translatif de propriété et sa signature contradictoire.
- Formalités d'enregistrement et de publication foncières de l'acte de propriété.
- Elaboration du dossier technique (Aménagement et Exécution) présentant la consistance du projet et l'échéance de sa réalisation.

-Dépôt de la demande du permis de lotir jointe à l'acte de propriété, au plan cadastral et au dossier technique (Aménagement et Exécution) auprès de la Commune qui devra transmettre le dossier à la DUC pour avis lorsque le terrain n'est pas couvert d'un POS. Et les communes de la région procèdent automatiquement à cette démarche.

Dans le cas où les services d'urbanisme émettent un avis favorable, ce qui est très rare dès le premier dépôt, ces démarches qui s'étalent généralement sur plus de 2 ans ne deviennent plus appropriées. Ainsi la concrétisation d'un lotissement exige une grande synergie entre les intervenants qui constituent une chaîne indissociable et particulièrement la direction des domaines qui est le seul partenaire de l'AGRFU en l'absence des terrains communaux.

En plus doit s'y ajouter l'appréciation des communes, de l'administration locale qui constitue l'élément essentiel pour la régularisation des lotissements initiés dans le cadre de l'ordonnance 74/26 (délibération modifiant ou complétant ou rectifiant des documents afférents aux lotissements), les services du cadastre, ceux de la DUC et les représentants de la société civile.

**Photo n° :18**



*Lotissement résidentiel Oum Toub à Chekfa : Programmé dans le cadre de la nouvelle réglementation foncière et urbaine, ce lotissement qui a satisfait une importante demande en lots de terrain à bâtir a contribué également à la préservation du site contre l'occupation illicite et à celle des terrains agricoles.*

### **3 -LES PRINCIPAUX CAS DE FIGURE DE CONTENTIEUX ENTRAVANT LA MOBILISATION DU FONCIER URBAIN**

Précédemment nous avons appréhendé certains contentieux qui entravent ou freinent la mobilisation cohérente du foncier urbain et par conséquent l'évolution homogène des agglomérations. Cependant ces facteurs n'expliquent pas à eux seuls la situation actuelle car l'acte d'urbanisme ou de construction est confronté à des conflits et à des contentieux sous forme juridique, administrative et technique et cela aux différentes phases de réalisation du projet avant, pendant et même après son achèvement et sa réception. Les opérations d'urbanisme général ou opérationnel se réalisant sur des assiettes foncières déterminées, délimitées, les contentieux liés à leur mobilisation constituent les facteurs les plus contraignants pour leur concrétisation.

#### **3.1- La succession des contentieux a abouti à l'abandon des opérations programmées**

Ce sont essentiellement des opérations initiées au début des années 1980 dans le cadre des réserves foncières communales et qui n'ont pas encore trouvé de solution définitive en raison des contentieux successifs. Diagnostiquées plusieurs fois, elles ont fait l'objet de tentatives de règlement qui se sont avérées non concluantes par l'administration locale.

La procédure d'intégration dans les réserves foncières n'ayant pas été respectée par les communes, les propriétaires initiaux des terrains ont intenté des actions en justice contre elles. Les anomalies ayant entaché la procédure sont les suivantes :

**A-** La prise en compte des besoins familiaux des propriétaires initiaux conformément au décret n° 76/28 du 7/02/1976 fixant les modalités de détermination des besoins familiaux des particuliers propriétaires de terrains en matière de construction. Celui-ci a prévu l'application de la norme de 20m<sup>2</sup> par membre de la famille concernée. Cette surface construite devrait être calculée pour une famille constituée par le chef de famille et l'ensemble des personnes à sa charge sur la base d'une taille minimum de 08 personnes et d'une taille maximum de 20 personnes.

**B -** La non-notification aux propriétaires de la décision d'intégration de leur propriété dans les réserves communales. Cette action a retardé le transfert de propriété des terrains à la commune jusqu'en 1993 soit 10 ans après leur intégration.

Durant cette période les constructions illicites se sont propagées tant sur les terrains privés que sur les terrains domaniaux et par conséquent il y a eu un changement total dans l'occupation des sols par rapport aux plans d'aménagement et parcellaire préalablement établis.

A ce titre, le lotissement Nord du centre de Taher en est l'exemple le plus significatif.

Programmé par l'APC de Taher en 1984 en procédant à l'intégration dans les réserves foncières communales d'un terrain d'une superficie de 22,53 ha à dominante privée. Mais le transfert de propriété à son profit n'a eu lieu qu'en 1993.

N'étant pas assaini dans le cadre juridique et réglementaire initial de l'opération (Ordonnance 74/26) l'avènement de la loi 90/25 relative à l'orientation foncière et notamment les articles 73 et 86 ainsi que la loi 90/29 relative à l'aménagement et l'urbanisme, ont conduit ce lotissement à subir une étude de restructuration modifiant celle relative à sa création. Lorsque le transfert de propriété des terrains de ce lotissement a eu lieu au profit de la commune de Taher en 1993, il n'y avait plus que 8 lots disponibles sur les 398 lots prévus initialement, le restant a été occupé illicitement.

Devant cette nouvelle situation, l'AGRFU a été sollicitée pour reprendre pour le compte de l'APC de Taher l'étude du lotissement en tenant compte des données physiques du terrain. L'étude initiale a été reprise dans sa totalité sous l'intitulé de restructuration avec le consentement de toutes les parties concernées notamment les occupants des lots de terrains qui s'y sont implantés avec l'assentiment pour ne pas dire la complicité des propriétaires initiaux. Ces derniers leur ont vendu secrètement ou bien leur ont facilité l'occupation car le montant des indemnités qui leur seront octroyées par voie de justice sont nettement inférieurs étant donné que le jugement porterait sur le respect des besoins familiaux et l'indemnisation de la surface excédentaire intégrée dans les réserves foncières.

Les nouveaux plans d'aménagement et parcellaire furent approuvés par la commune et la DUC car ces lotissements n'étaient pas couverts par un POS. Les données sont contenues dans le tableau suivant :

**Tab n° 18 : Les opérations de lotissements abandonnés**

Lotissement	Date d'approbation de l'étude de restructuration	Superficie (ha)	Nombre de lots selon l'étude initiale	Nombre de lots selon la nouvelle étude	Nombre de lots occupés	Nombre de lots nus
Partie 1	28-04-1997	8,23	184	214	126	88
Partie 2	08-11-1998	9,99	120	197	170	27
Partie 4	10-11-1998	4,31	94	94	94	00
<b>TOTAL</b>	-----	<b>22,53</b>	<b>398</b>	<b>505</b>	<b>390</b>	<b>115</b>

Source/ Enquête de l'auteur

Le nombre de lots de terrain est passé de 398 à 505 soit une augmentation 105 lots qui est justifiée par les éléments suivants :

- a- S'adapter aux nouvelles orientations, règles et normes d'urbanisme.
- b- Mise en œuvre des instructions tendant à la rationalisation de la consommation du foncier urbain d'une part et à la satisfaction du maximum de besoins en la matière.
- c- Pallier au déficit en lots de terrain engendré par leur occupation illicite dont la commune a été engagée par des actes administratifs non publiés vis-à-vis des bénéficiaires en 1988.

Si la taille initiale des lots pouvait atteindre 400 m<sup>2</sup>, désormais elle ne dépasse que rarement les 220 m<sup>2</sup>. La restructuration est caractérisée par une diminution de la superficie des lots.

Par ailleurs si le foncier de ces lotissements est réellement consommé et occupé, sur le plan juridique plusieurs contentieux demeurent en suspens. En effet, seule une partie de ce lotissement comprenant 214 lots a été juridiquement assainie et a été publiée à la conservation foncière par le biais du notaire. Et l'Agence foncière de Taher a procédé par la suite aux transactions foncières afférentes à l'aliénation des lots de terrains à leurs occupants.

Quant au reste du lotissement et bien qu'ayant connu la même opération de restructuration (technique, administratif jusqu'à l'approbation de l'étude y afférente par les services d'urbanisme en date du novembre 1998) celle-ci s'est terminée par un échec en raison de l'opposition de la commune et aucun acte de propriété n'a été délivré aux occupants des 291 lots de terrains restants.

### **3.2- La commune s'opposant aux solutions apportées à sa propre gabegie**

Dans ce cas de figure il s'agit d'une opération de lotissement initiée par la commune au début des années 1980 dans le cadre des réserves foncières mais qui n'a pas été assainie en raison des contentieux qu'elle a créés volontairement par la suite.

En 1998, le plan d'aménagement initial est devenu caduc car le terrain a été occupé d'une manière anarchique. L'AGRFU a été sollicitée pour reprendre l'étude et cela dans le cadre d'une opération de restructuration. L'opération devait suivre les étapes suivantes :

**1-**Elaboration des plans d'aménagement et parcellaires en concertation avec l'APC, les services techniques, l'administration et les citoyens concernés par l'opération à titre individuel ou associatif.

**2-**Approbation de l'étude afin qu'elle devienne exécutoire.

**3-**Délivrance du permis de lotir par la commune au promoteur (AGRFU).

**4-**Dépôt réglementaire de l'étude jointe au permis de lotir et de l'arrêté portant transfert de propriété au niveau de la conservation foncière par le biais du notaire.

**5-**Etablissement des actes individuels par le notaire chargé par le maître de l'ouvrage (AGRFU).

**6-**Signature contradictoire de l'acte translatif de propriété entre l'AGRFU et le bénéficiaire.

**7-**Dépôt réglementaire de l'acte translatif de propriété au niveau de la conservation foncière par le notaire.

Si pour la première étape a été correctement exécutée et par conséquent l'opération technique de restructuration a été effectuée, en revanche les étapes 2 et 4 sont restées bloquées.

En effet, juste après l'approbation des études de restructuration par la commune de Taher et les services techniques ainsi que la délivrance du permis de lotir, la commune a contourné le reste de la démarche en procédant à la confection d'un duplicata en 5 exemplaires de l'étude initiale élaborée en 1984 pour la déposer au niveau de la conservation foncière en la joignant de l'arrêté de transfert de propriété du terrain promulgué par le Wali en 1993 !

Cette formalité, irrégulière, entreprise par la commune de Taher en 1998 a permis la remise de 9 actes de propriété sous forme administrative (acte administratif) à des bénéficiaires de même obédience politique que le président de l'APC. Ces 9 bénéficiaires ont payé leurs lots de terrain selon le décret 86/02 qui fixait la cession des terrains à 145,86 DA/m<sup>2</sup> alors que l'AGRFU avait fixé le prix de cession du m<sup>2</sup> à 500 DA/m<sup>2</sup> en vertu d'une équation composée de plusieurs éléments et paramètres et donc un prix actualisé.

Mais, ce n'est pas uniquement le prix de cession qui a constitué un problème avec l'AGRFU, c'est une situation d'impasse qui a été créée. La commune s'est rendue compte par la suite, qu'il est impossible de continuer à délivrer des actes administratifs au titre de ces 2 opérations en raison de l'incompatibilité des nouveaux plans parcellaires avec l'état des lieux existant en 1998. A titre d'exemple le lot n° 20 n'existe plus en réalité et il se peut qu'il soit empiété irrégulièrement, partiellement ou totalement par un ou plusieurs occupants, ou encore servant d'espace pour leur passage.

En voulant rectifier cette opération l'APC a d'abord relancé le dépôt de l'étude relative à la restructuration en invitant l'AGRFU à prendre en charge l'opération. Mais la reprise de la procédure engagée au titre de la restructuration était subordonnée à l'annulation du dépôt établi par la commune et des actes délivrés précédemment.

Ceci ne peut s'effectuer que par voie judiciaire ou bien à l'amiable c'est-à-dire avec le consentement des 9 bénéficiaires d'actes administratifs ! Ainsi, en 2008, cette opération est complètement gelée en raison du refus catégorique des 9 bénéficiaires. En conséquence la régularisation juridique issue de cette restructuration restera subordonnée à une action judiciaire pour annuler les actes administratifs indument délivrés et elle mettra les responsables au niveau de l'APC dans l'embarras car ces bénéficiaires qui refusent la rectification et revendiquent en plus des indemnisations et des remboursements sur la différence de superficie qui existe entre celle qu'ils possèdent et celle qui est indiquée sur les actes administratifs.

### **3.3- La cession par l'APC de lots de terrains dont elle n'est pas propriétaire suivie d'une restitution du terrain à son propriétaire initial.**

Le lotissement nord de Taher a été constitué en 1984 en partie par une assiette foncière d'une superficie de 2, 27 ha, de nature juridique privée, qui fut intégrée dans les réserves foncières communales. Les lots de terrain qui la constituent ont fait l'objet de cession au profit des citoyens avec des actes administratifs en 1989 mais non publiés. Quant à l'assiette foncière elle n'a été transférée au profit de la commune qu'en 1993.

Contrairement aux cas précédents l'assiette foncière de ce lotissement est restée vierge de toute occupation jusqu'à 2005 mis à part 5 constructions qui étaient notées dans le plan initial du lotissement car déjà détenteurs d'actes administratifs délivrés par l'APC.

Pour rappel avant 1990 l'acte administratif était valable pour l'obtention du permis de construire même lorsqu'il n'y avait pas de publication au niveau de la conservation foncière.

En réalité les constructions des bénéficiaires indiqués sur la liste communale, ont été édifiées sur le terrain du lotissement grâce à leur négociation avec le propriétaire initial du terrain. Etant détenteurs d'actes administratifs de propriété non publiés qui leurs permettaient de construire au même titre que tous les autres bénéficiaires d'ailleurs, ils ont construit les 5 bâtisses car ils ont acheté secrètement ces lots de terrain une deuxième fois auprès du propriétaire initial.

En 1989 et avant même qu'elle ne soit propriétaire du terrain, la commune a voulu implanter les bénéficiaires dans leurs lots de terrain. Mais elle s'est heurtée à une opposition ferme de la famille D..... propriétaire de la parcelle et qui n'était pas officiellement informée du projet et dont ses besoins fonciers familiaux n'étaient pas pris en compte.

En 1993, à l'insu du propriétaire du terrain la commune a demandé le transfert de propriété du terrain en question par le biais d'un PV valant délibération communale qui fut approuvé par la tutelle (Wilaya) et sanctionné par un arrêté du Wali portant transfert de propriété du terrain servant d'assiette au lotissement.

Le propriétaire foncier a d'abord exploité les vices de forme entachant l'intégration de la parcelle et qui n'ont pas été rectifiés par ce PV (notification, respect des besoins familiaux et indemnisation du terrain) et ensuite il a fait intervenir des personnalités pour remettre en question le principe même du transfert de propriété. Cependant comme l'arrêté portant transfert au profit de la commune a été déjà publié à la conservation foncière, il ne pouvait être annulé que par voie de justice.

Comme solution à ce contentieux, L'AGRFU a été instruite pour rétrocéder les lots de terrain de ce lotissement aux membres de la famille du propriétaire moyennant le paiement des frais engagés par la commune dans l'élaboration des études et l'implantation des lots ainsi que les frais relatifs au notaire et aux formalités de publicité foncière. Le propriétaire, après avoir accepté de payer, s'est par la suite rétracté et a repris tous les lots de terrains du lotissement. Il a confectionné lui-même la liste des ayant droits !

Depuis 2005, c'est l'agence foncière qui fait face toute seule à ce problème et au contentieux résultant de cette procédure de rétrocession des lots de terrain. En effet les bénéficiaires du lotissement, s'appuyant sur des actes administratifs sont revenus à la charge pour prendre possession de leurs lots de terrain. La commune, arguant l'article 73 de la loi 90/25 qui stipule qu'elle n'est plus habilitée à passer des transactions foncières, renvoie les plaignants à l'agence foncière !

### **3.4- La rigueur des services d'urbanisme (DUC) a engendré des contentieux**

Le cas de la 5ème cinquième partie du lotissement qui est située au nord de l'ancien centre de Taher en est l'exemple. De nature juridique domaniale ce lotissement d'une superficie de 11,46 ha a été reparté initialement en 161 lots dans le cadre des réserves foncières puis en 231 lots dans le cadre de la restructuration effectuée conformément à la loi 90/25 et notamment les articles 73 et 86 ainsi qu'à la loi 90/29.

Il est le produit d'une conjoncture particulière relative à la mobilisation régulière du foncier urbain au niveau de la petite région de Taher. Si l'attribution des lots de terrains à bâtir relevant des réserves foncières communales devait s'effectuer par délibération communale dont la mise en exécution était assujettie à l'approbation du Wali, dans le cadre de ce lotissement la distribution des lots n'a jamais été entérinée par la tutelle et cela malgré plusieurs délibérations effectuées dans ce sens avant 1990. Les suites défavorables réservées à ces délibérations d'attribution des lots de terrain avaient pour origine des rapports de force locaux.

Avant 1986, près de 95 % des lots étaient encore disponibles et donc non occupés mais depuis tout le lotissement est occupé illicitement et anarchiquement. A l'instar des autres parties du lotissement Taher nord, cette 5ème partie a été concernée par une étude de restructuration dans le but d'aménager le site en le desservant des commodités et de la viabilisation d'une part et de dégager d'éventuels lots de terrains résiduels afin de satisfaire les engagements de la commune tenus au titre des lotissements créés dans la ZHUN .

A cet effet, plusieurs variantes d'aménagement ont été proposées à la DUC pour approbation car s'agissant d'une zone non couverte par un POS. Cette disposition est nécessaire pour l'obtention du permis de lotir auprès de l'APC. Ce pouvoir dévolu à la DUC, s'est transformé en un véritable abus de pouvoir qui a abouti à l'abandon pur et simple de cette opération par

l'AGRFU. A chaque présentation du dossier d'aménagement à la DUC pour avis, celle-ci la sanctionne par une liste de réserves parfois non fondées.

Obtempérant aux instructions des services de la DUC, l'AGRFU procédait à la levée des réserves par le biais du bureau d'étude (SETA) chargé du dossier et cela dans le souci de restructurer cet espace urbain.

Une fois l'étude réintroduite à nouveau pour approbation et après la levée des réserves émises précédemment par la DUC, cette dernière dressait d'autres réserves non fondées. Mais entretemps les constructions illicites se multipliaient au point où l'AGRFU était obligée de reprendre l'étude en raison de la modification accélérée de l'état des lieux.

Actuellement, les occupants de ce lotissement revendiquent une opération d'amélioration urbaine au même titre que les autres lotissements. Une telle opération les exonérerait du paiement des frais de la viabilisation qu'ils auraient du supporter dans le cadre de la restructuration parrainée par l'AGRFU. Et dans un futur proche, des transactions immobilières réglementaires s'effectueront une fois que les occupants de ce lotissement disposeront de permis de construire à titre de régularisation.

### **3.5- Contentieux sur la nature juridique du terrain entre APC et groupe d'occupants**

Ce genre de contentieux incarne la faiblesse mais également une certaine complicité de la collectivité locale et de l'administration locale par rapport à des tentations de certains citoyens se prévalant d'une association de la société civile.

L'exemple est fourni par un lotissement créé par l'AGRFU de Taher en 1998 sur un terrain communal dans l'agglomération de Tassoust. Il se situe à l'est de cette agglomération et au sud de la route la reliant à Taher. Il est doté d'une superficie de 12.9 ha repartis en 292 lots dont 45 sont déjà occupés par des habitations existantes.

En effet, à partir de l'acte administratif et les différents rapports et plans cadastraux reconnaissant la propriété du terrain à la commune d'Emir Abdelkader, l'AGRFU a agi en tant que promoteur pour le compte de cette commune sur la base d'un cahier des charges relationnel. L'agence a immédiatement élaboré une étude d'aménagement pour la réalisation du lotissement dénommé Tassoust 1ere première tranche.

L'étude effectuée fut transmise à la DUC en date du 30/01/1999 pour l'obtention du permis de lotir conformément à la réglementation en vigueur notamment l'article 58 de la loi 90/29 et le décret exécutif 91/175 du 28/05/91 portant modalités de préparation et de délivrance du permis de lotir, de construire, de démolir...etc.

La DUC a émis des réserves techniques de faible importance étant donné le projet répondait aux prescriptions et orientations du PDAU de la commune d'Emir Abdelkader à l'échelle de l'agglomération de Tassoust. A la même période des événements se sont produits en relation avec la situation socioéconomique (manifestations, revendications et contestations populaires).

Profitant de cette situation des citoyens ont procédé à des constructions illicites sur ce lotissement. La réaction des autorités locales (la daïra, la commune) fut ferme et elle s'est traduite par la réquisition de la force publique pour procéder à la démolition des constructions édifiées après l'étude du lotissement.

Les citoyens qui s'opposaient à la réalisation de ce lotissement ont tenté de le remettre en cause en utilisant d'abord les voies administratives et réglementaires. Mais comme l'agence foncière initiatrice du projet a respecté strictement la réglementation en vigueur et plus particulièrement le droit de propriété et la compatibilité du lotissement avec les orientations du PDAU, ces citoyens n'ont pas arrêté le projet par ces voies.

L'AGRFU a réintroduit le dossier d'aménagement relatif au projet pour son approbation par la DUC après la levée des réserves mais de nouvelles réserves lui sont signifiées dont celle de l'absence du réseau primaire d'assainissement qui doit desservir le lotissement. Or cette viabilité est à la charge de l'Etat car il s'agissait d'un réseau primaire desservant toute la zone Est de Tassoust.

Entre temps, il y eut l'inscription d'un POS par l'APC d'Emir Abdelkader et le lotissement en fait partie. Désormais ce POS est le moyen propice pour changer et dévier les orientations du PDAU par les citoyens toujours hostiles à ce projet qui se sont constitués en association en l'intitulé (Association Nord de Tassoust).

Celle-ci, dotée de la personnalité morale, a été associée aux différentes phases du projet. Et arguant le principe de la protection des terres agricoles qui constituent leur unique ressource, cette association s'est engagée en plus au nom de tous les habitants occupants les terrains du lotissement, de la préservation de l'espace en question de toute occupation, transaction ou construction illicite.

Son engagement a été accepté et consigné dans le PV de discussion du POS dont une copie a été transmise à l'AGRFU pour qu'elle prenne en compte la décision prise tacitement au sujet du lotissement.

Ainsi cette opération d'urbanisme sur une grande superficie et couverte par un instrument d'urbanisme dûment approuvé n'a pas abouti à cause de l'opposition des 45 occupants initiaux.

Et depuis l'implantation du pôle universitaire Tassoust a acquis une nouvelle dimension par rapport aux autres centres et agglomérations de la région. Elle est devenue encore plus attractive. Et lors de l'enquête sur le terrain effectuée en fin 2008, il s'avère que le nombre de constructions illicites a considérablement augmenté suite aux ventes et constructions illicites et qu'il est devenu presque impossible de faire de l'urbanisme correct. Quant aux occupants sont en attente d'une opération d'amélioration urbaine qui sera prise en charge par l'Etat.

En fin du compte, les autorités et l'administration locale qui sont censés veiller à l'application des lois et règlements n'ont pas défendu le respect de la propriété foncière, le règlement d'urbanisme, le tourisme, l'agriculture et le développement durable .

# CHAPITRE SIXIEME

## GOUVERNANCE ET ACTEURS DU FONCIER URBAIN

La notion de gouvernance ainsi que celle du développement durable sont désormais de plus en plus utilisées car les problématiques de développement et d'aménagement du territoire ne se posent plus en termes de disponibilité territoriale, de capacité financière, de maîtrise technologique mais en celui de sa parfaite gestion.

Les données caractérisant notre espace d'étude à savoir géographiques, physiques, administratives, juridiques, socioéconomiques d'une part, ainsi que les considérations politiques et environnementales qui dépassent notre cadre de recherche d'autre part posent la problématique du foncier urbain et de ses perspectives.

L'analyse minutieuse de nos différentes agglomérations a clairement montré que dans les conditions actuelles, les collectivités et l'administration locales ne disposent point de projet urbain susceptible de modifier et de changer la tendance de l'évolution de l'armature et de la structure urbaine qui sont caractérisées depuis plus de 3 décennies par l'urgence, l'illicite et la spontanéité.

De ce fait les perspectives du foncier urbain ne semblent guère encourageantes pour l'avenir de cette zone en matière d'urbanisation en raison d'un gaspillage effréné et inconsidéré.

Dans ces conditions comment aboutir à une à la fois à une préservation du foncier urbain tout en procédant à sa mobilisation ? Actuellement les collectivités et l'administration locales n'arrivent pas à maîtriser l'occupation des sols et par conséquent n'assurent plus les programmes urbains qui y sont destinés et programmés.

Mais qu'est ce que le foncier urbain ? Comment est- il produit et quelles sont les conséquences de la non maîtrise de cette production sur la gestion foncière?

Dans notre pays, la réglementation régissant la production des sols urbains, est basée sur des textes qui remontent pour l'essentiel à 1974. Ces textes relayés par la loi d'orientation foncière N° 90/25, la loi d'urbanisme N° 90/29 stipulent officiellement que le périmètre d'urbanisation constitue le moyen essentiel de production du sol urbain permettant de satisfaire les besoins des agglomérations, en logements, équipements et services. Il s'agit des aires urbaines (PUD/PDAU/POS/ZHUN), des zones industrielles (ZI), des zones d'activités (ZAC), des zones d'expansion touristique (ZET) qui sont définies et délimitées par les instruments et les plans relatifs aux programmes de planification et d'urbanisme.

Le foncier urbain est donc un espace aménagé et prêt pour la construction des logements ou l'implantation des équipements dans le cadre d'un lotissement inclus dans un espace d'urbanisation déterminé officiellement par un instrument d'aménagement ou d'urbanisme. Comme sa production est déterminée par un instrument son affectation doit être conforme au plan d'occupation du sol préétabli.

Mais dans la réalité deux modes de production et de consommation coexistent : les lotissements à différents caractères et diverses vocations (individuel et collectif /résidentiel, industriel ou touristique...etc.) d'une part et l'occupation anarchique, spontanée et non planifiée d'autre part. En outre la production et l'utilisation du foncier urbain reposent sur des textes et des instruments qui sont rarement respectés car faisant intervenir une multitude d'acteurs.

### **1. Acteurs et intervenants dans le foncier urbain :**

Un acteur peut être défini comme étant toute personne physique ou morale ayant une part importante dans une action qui se réalise sur un espace en possédant le pouvoir de le transformer et d'en user suivant ses intentions et ses besoins.

L'État a confié les différentes tâches de la gestion du foncier urbain à divers services dépendant de plusieurs départements ministériels. On distingue particulièrement, les services du Ministère de l'Intérieur et des Collectivités Locales (wilaya, daïra et commune), du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme (DUC, DLEP), du Ministère des Finances (Domaines, Cadastre, Conservation foncière), du Ministère de la justice, du Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'environnement (DPAT, Environnement).

En outre d'autres ministères interviennent dans le domaine du foncier urbain à travers leurs services décentralisés, notamment le Ministère de l'Agriculture, le Ministère des Travaux Publics, le Ministère des Transports, le Ministère de l'énergie et des mines ainsi que d'autres institutions étatiques.

Il serait donc utile de les présenter afin de saisir et d'apprécier leur intervention et participation dans la production du foncier urbain qui est nécessaire aux assiettes d'implantation des équipements et des programmes de logement.

### **1.1. La Direction de l'Urbanisme et de la Construction:**

Elle regroupe les services de l'habitat et de l'urbanisme d'une part et ceux du logement et des équipements publics d'autre part. C'est le département clé de la planification urbaine car il est chargé de la conception, de la coordination, de la mise en œuvre et du suivi de la politique du gouvernement en matière de l'urbanisme, de l'habitat et de l'équipement urbain par la mise en œuvre des instruments d'urbanisme sur l'ensemble du territoire de la wilaya.

Ils élaborent les documents d'aménagement et d'urbanisme (PDAU/POS), les contrôlent lors de leur exécution et leur révision. Dans ce cadre ces directions en coordination avec les collectivités locales, œuvrent pour la création et la production des réserves et supports fonciers dans les périmètres urbains et périurbains d'une part, ils contrôlent et veillent à l'utilisation et la consommation rationnelle des disponibilités foncières urbaines conformément aux lois et règlements et aux normes prévus par le PDAU et le POS d'autre part (COS et CES).

La Direction de l'Urbanisme de la wilaya exécute ses missions par le biais de 2 subdivisions qui se situent à Taher et à Chekfa car ces localités sont chef lieu de daïra.

L'attrait de ce territoire et de ses agglomérations en particulier encourage l'arrivée de nouveaux arrivants et a engendré des pressions sur le foncier urbain et de ce fait a conduit ces services à

parer au plus pressé et à agir dans l'urgence. C'est dans ce contexte que la création de l'agglomération secondaire de Faza s'est réalisée et par la suite a bénéficié de programmes d'équipement.

### **1.2.La Sous Direction du Cadastre :**

Le cadastre a pour mission d'effectuer un inventaire descriptif et estimatif du patrimoine ou des biens fonciers et immobiliers. Ce relevé est constitué par des registres et des cartes qui identifient les propriétés et les propriétaires ainsi que la consistance physique des unités foncières et immobilières. Le cadastre est constamment mis à jour ce qui réduit le nombre de litiges. Ses services ont pour mission :

1. L'identification et la délimitation des propriétés par l'exécution des bornages et l'immatriculation à travers les opérations du cadastre général et du cadastre urbain.
2. La réalisation d'études, la production et l'exploitation de tous les documents cadastraux relatifs à la propriété foncière.
3. La participation à l'implantation des nouveaux programmes urbains (équipements, logements collectifs, lotissements...) car ils instruisent les dossiers de distraction des terrains soumis au régime agricole et forestier pour les affecter à l'urbanisation.
4. La représentation de l'Etat comme étant son géomètre puisqu'ils contrôlent les travaux des géomètres, des experts fonciers et des experts judiciaires tout en veillant à la conformité des plans établis par rapport aux documents cadastraux déjà archivés (plans, graphiques, matrice).

Son rôle est déterminant dans la détermination et dans l'orientation de l'extension urbaine en indiquant les meilleures disponibilités foncières mobilisables à différents termes.

De ce fait la situation actuelle des périmètres d'urbanisation lui incombe en grande partie car étant chargé de réaliser aussi bien les opérations du cadastre général que du cadastre urbain en vertu de l'Ordonnance 1975/74 du 12/11/75, ses services ont tout simplement reproduit l'héritage colonial, c'est-à-dire les plans du Sénatus Consulte datant de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle.

Sa spécificité et sa technicité ont été longtemps une référence pour les autres acteurs et intervenants mais il a également produit des contentieux fonciers qui sont des cas d'injustice et d'aberration.

### **1.3. La Direction des Domaines**

Rattachée au Ministère des Finances, la Direction des domaines s'occupe des biens fonciers et immobiliers de l'Etat (biens domaniaux). Elle intervient dans le recouvrement des recettes inhérentes à la cession et la vente du foncier et des biens immobiliers appartenant à l'Etat. Ses attributions ont été précisées par la loi 90/30 et ses décrets d'application, portant gestion des biens domaniaux. Elle gère tous les biens domaniaux (biens privés de l'Etat) de la wilaya.

### **1.4. La Direction des Impôts**

Elle dispose d'un service d'évaluation et de réévaluation des transactions foncières et immobilières qui a pour mission de préserver les intérêts et les droits de l'Etat et des Collectivités en matière de recouvrement des taxes et impôts. Cette direction est également composée d'un service des recettes, de la comptabilité et du timbre qui veille en collaboration avec celui des Domaines à l'exécution de la politique fiscale et domaniale de l'Etat.

### **1.5. Les Collectivités Locales : Wilaya / Commune**

Le choix et la délimitation de zones à urbaniser dans les documents d'urbanisme ne suffisent point aux collectivités pour déclencher les procédures nécessaires pour la mise à leur disposition des terrains concernés.

Celles-ci se doivent d'abord d'adopter un « projet urbain » en exprimant clairement la volonté d'aménager un secteur du territoire communal ou intercommunal en associant les concernés et notamment les propriétaires fonciers publics ou privés à l'échelle de la zone d'étude.

Cette démarche participative assortie d'un planning prévisionnel qui doit être respecté par les propriétaires fonciers désirant participer eux-mêmes à l'action d'aménagement prévue dans le PDAU ou le POS. A défaut, la collectivité a toujours la possibilité de mettre en œuvre les différentes procédures et prérogatives que lui confère la réglementation comme le droit de préemption ou de l'expropriation pour l'utilité publique.

Ce Projet Urbain Participatif s'exécutera en 2 phases distinctes :

-une phase réglementaire qui permet d'opter pour de nouvelles zones à urbaniser en alternative et en priorité par le biais de la révision en profondeur des documents d'urbanisme.

-une phase opérationnelle qui permet de réaliser le projet (défini dans la phase réglementaire) par les propriétaires fonciers (agissant directement ou avec le concours d'opérateurs privés ou publics).

Toutefois, en l'absence de volonté de la part des propriétaires (ou d'opérateurs intervenant à leur compte) de réaliser les programmes prévus par le planning prévisionnel de l'instrument d'urbanisme approuvé, la collectivité pourra se substituer aux propriétaires défailants et à réaliser elle-même son « Projet Urbain ».

### **1.6. La Conservation Foncière :**

Cette administration a pour mission de publier et de conserver les actes d'achat et de vente du foncier. Le pays a vécu 2 systèmes de publicité foncière :

- Le premier allant de 1962 à 1975 et qui a consisté en reconduction du régime colonial.
- Le deuxième débutant à partir de 1975 et qui établit le livret foncier. Celui-ci est institué par l'ordonnance 75/74 du 12/novembre 1975 portant établissement du cadastre général.

### **1.7. Les notaires :**

Le notariat est régi par la loi n°88/27 du 12/07/ 1988 qui prescrit que le notaire est un officier public chargé par l'Etat d'instrumenter les actes dont la forme authentique est prescrite par la loi.

Le notaire est considéré comme le premier intervenant dans l'initiation des actes et leur publication car l'Etat lui a concédé une partie de son autorité comme puissance publique.

### **1.8. Les Autorités judiciaires :**

Les décisions judiciaires constituent l'aboutissement des contentieux relatifs aux droits immobiliers et fonciers. La lenteur dans le traitement des litiges n'a pas dissuadé certains propriétaires à faire appel aux tribunaux afin qu'ils prononcent les jugements et qu'ils ordonnent aux notaires de procéder au partage ou au morcellement de leurs biens. Et ceci résulte des carences et des lacunes incombant aux services du cadastre en particulier.

### **1.9. L'agence de gestion et de régulation foncière urbaine (AGRFU)**

Le constat de la situation actuelle révèle que les communes et l'administration locale n'ont pas de stratégie foncière futuriste c'est-à-dire qu'elles ne sont pas soucieuses de l'urgence et de la nécessité d'entreprendre les démarches réglementaires et financières afin d'assurer une sécurité foncière urbaine pour l'avenir. Et il est entendu par sécurité foncière urbaine la constitution d'un portefeuille foncier communal leur permettant de faire face à leurs besoins à différents termes.

En outre comme il a été évoqué précédemment l'approche intercommunale est absente chez les décideurs alors que le PDAU intercommunal offre à ces communes une gestion spatiale plus large et plus cohérente de leur territoire et cela bien qu'il soit plus complexe à mettre en œuvre au niveau intercommunal du fait qu'il doit concilier les intérêts de plusieurs communes.

Dans ce cadre l'Agence de Wilaya de Gestion et de Régulation Foncière urbaine (AWGRFU) pourrait devenir un outil opérationnel dont la mission consisterait à mobiliser le foncier en gérant les biens des collectivités territoriales tout en les aidant à définir et à exécuter des stratégies appropriées. Cet organisme qui a déjà agi pour le compte de ces communes a produit des résultats probants.

### **1.10. La société civile :**

Les instruments d'urbanisme (PDAU et POS) permettent la participation des citoyens et des propriétaires fonciers dans la formulation des projets urbains et des aménagements. Dans ce contexte la participation du citoyen s'effectue par le biais de la communication des informations et des éléments relatifs au projet urbain.

Si le bien fondé de cette pratique consiste à donner à la population le moyen de contribuer au projet à travers la consultation par contre l'absence de concertation avec les citoyens en général et propriétaires en particulier rend la démarche inutile. Théoriquement, les citoyens ont le pouvoir de modifier le projet établi par le biais de l'enquête publique dont l'objet est d'informer le citoyen recueillir en suite ses appréciations, suggestions, ses doléances et ses oppositions. L'aboutissement des observations dépend de leur nature et du poids des auteurs.

Mais, l'affichage et les registres d'observation mis à la disposition du public dans le but d'enrichir la conception des différents projets d'urbanisme, n'ont guère permis d'élever la réflexion et revoir les projets.

Bien au contraire la concertation est souvent décevante puisqu'elle débouche généralement sur la défense des intérêts personnels des individus comme ceux des groupes de pression. Et le rôle de la société civile constituée en association s'est avéré négatif car ne elle défend plus les principes pour lesquels elles se sont constituées.

A ce titre, le lotissement Tassoust 2 est significatif car en se dissimulant derrière la société civile et l'action participative, le groupe de pression local a réussi à faire échouer le projet en prétexte de la défense du développement durable. Et le lotissement annulé a été occupé par la suite illicitement et anarchiquement empêchant de faire de Tassoust une petite ville en rapport avec le pôle universitaire.

## **2 -La gouvernance du foncier urbain :**

Le constat a clairement montré que le foncier relevant du domaine privé de l'Etat et celui de la commune sont plus ou moins facilement mobilisables par les décideurs et les gestionnaires locaux alors que le foncier privé est plus coûteux, sujet à des contentieux et difficilement aliénable. Ceci se vérifie car toutes les opérations de lotissement décidées sur des terrains privés ont été remises en cause

### **2.1. L'absence d'une carte foncière actualisée :**

Le foncier a toujours constitué un facteur limitant pour la mise en œuvre des instruments d'urbanisme et pour leur efficacité. Et de ce fait les programmes décidés à travers eux n'ont connu qu'une application partielle.

En réalité la propriété foncière est connue d'une manière incontestable mais c'est son identification au niveau de l'individu ou bien de la famille qui demeure approximative et cela en raison de sa nature juridique.

Ces territoires qui étaient la propriété des tribus (Béni Khettab, Béni Siar, Ouled Belaafou, Béni Afer, Béni Ider, Béni Maamar, Béni Salah) sont de type melk en indivise. Et hormis les centres ruraux créés par la colonisation et les terres coloniales ce régime couvrait la totalité de cette petite région.

Les terrains situés dans les agglomérations urbaines doivent être clairement identifiés (nature juridique, superficie, ...) à travers des documents graphiques et écrits. En outre des procédures ont été organisées dans le but de constater et constituer des propriétés individuelles sur les terres de nature collective (privé non titré).

D'une manière générale, des dispositions ont été prévues pour la constitution, par chaque commune, d'un fichier foncier et pour la délivrance par le Président de l'APC de « certificat de possession » par des voies simples et rapides, en attendant de parvenir à un apurement foncier général à l'occasion de l'établissement du cadastre.

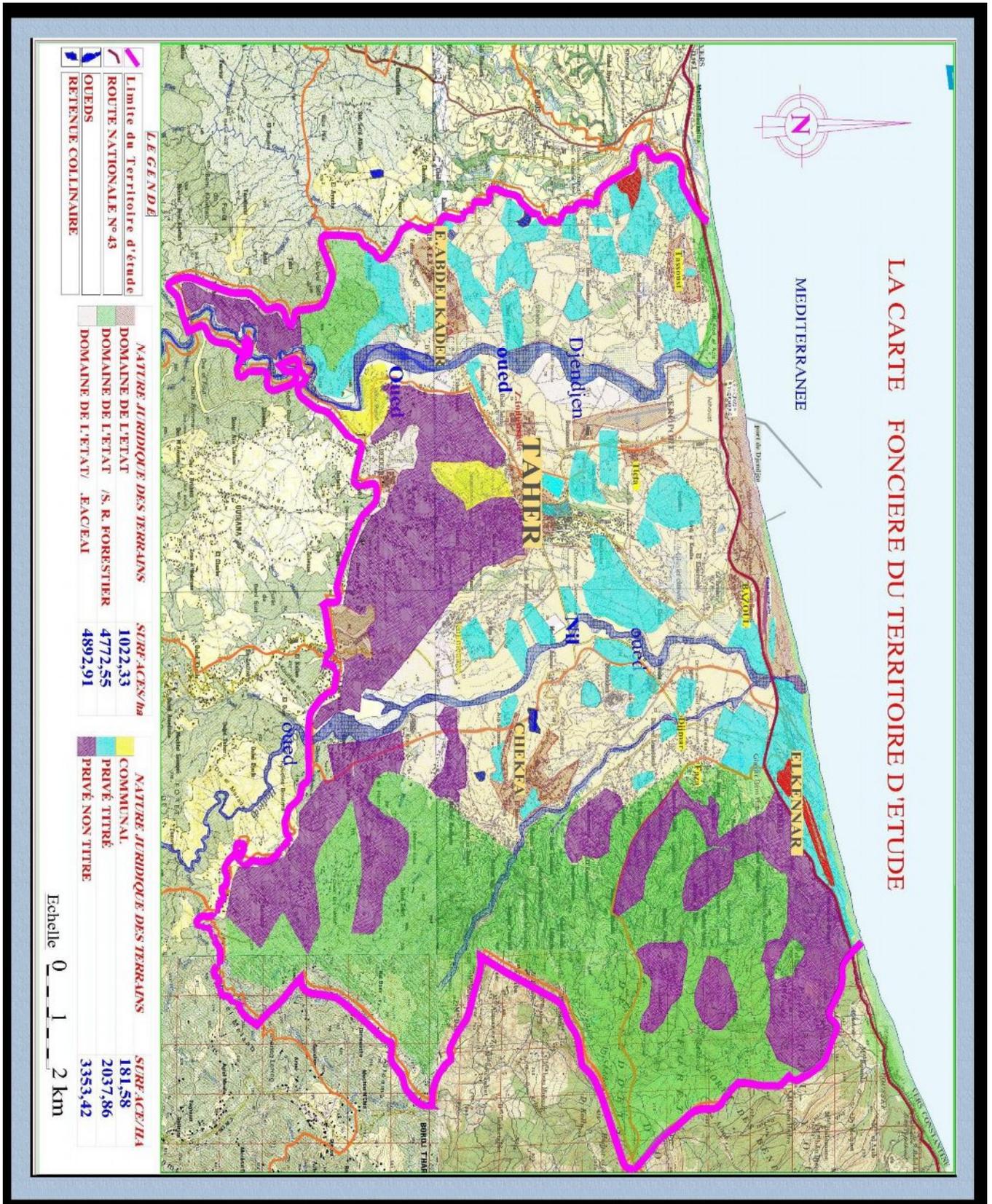
Mais ceci n'a concerné jusqu'à présent que les terrains immatriculés au niveau des anciens périmètres coloniaux, urbains ou ruraux ainsi que de petites parties des périmètres urbains des agglomérations de Taher et de l'Emir Abdelkader. Pourtant, tout le territoire a fait l'objet d'une opération du cadastre général qui s'est effectuée dans des circonstances défavorables (difficulté de réaliser des enquêtes sur terrain en raison des conditions sécuritaires, moyens humains et matériels très limités...).

En outre comme les services du cadastre avaient pour souci le plus grand nombre d'hectares couverts par an, le résultat ne correspondait pas toujours à la réalité. Ces documents produits ne furent point contrôlés par le personnel des communes et de l'administration locale qui les adoptèrent et les remirent à la conservation foncière pour publication.

Plus tard lorsque il fut décidé d'élaborer des plans d'urbanisme, de relancer l'investissement, de mettre en œuvre les programmes d'habitat rural groupé ou individuel et même les programmes du fond national du développement agricole, on s'est rendu compte qu'il s'agissait d'une reprise avec changement de l'intitulé et par fois des modifications douteuses du contenu des plans hérités du Sénatus Consult.

En définitive, les objectifs de l'Ordonnance 1975/74 du 12/11/75 portant cadastre général qui remédient à une situation de blocage et de rétention foncière en actualisant la structure et la carte foncière et mettre un terme à la propriété collective, n'ont pas été atteints. L'opacité et la confusion en plus des contentieux demeurent encore les caractéristiques du foncier dans cette région.

Carte n° 20 : La carte foncière du territoire d'étude



## **2.2/ L'absence de l'assurance et de la sécurité foncière :**

Dans la pratique de la mobilisation du foncier urbain, les communes, les services techniques et l'administration locale se retrouvent confrontés à de nombreuses contraintes et pressions contradictoires provenant des propriétaires, des indus occupants, des habitants, des commerçants, des industriels, des aménageurs, des promoteurs.... Généralement, c'était les plus malins et en suite les plus fort qui gagnaient.

La sécurité foncière - qui constitue une revendication tacite de tout un chacun, se manifeste dans la force des documents consacrant les droits de propriété et sa protection contre toutes offenses éventuelles des utilisateurs - reste une condition qui n'est encore satisfaite que très partiellement.

Cet élément est d'une importance capitale car il s'agit d'une population installée dans cette petite région depuis des dizaines d'années. Si de la fin de la période coloniale jusqu'au début des années 1980 elle était marquée par une occupation rationnelle de l'espace urbain et rural elle est devenue un espace caractérisé par tout genre d'occupation, de construction et de spéculation frauduleuses et illicites et cela au vu et au su de toutes les autorités. Et les principaux auteurs sont des étrangers à la région et qui se sont installés spontanément. Cette terre d'accueil connaît des problèmes de pénurie de foncier urbain.

## **2.3. La carence dans la mobilisation du foncier:**

La carence actuelle ne provient pas uniquement de la rareté du foncier urbain, elle est due aussi à la problématique de la mobilisation des terrains potentiellement disponibles. Ainsi de vastes superficies sont gelées en raison de la nature et du régime juridique qui les régissent et qui interdit leur mobilisation à des fins urbanistiques (terrains relevant du domaine forestier, du domaine agricole). Cette situation a encouragé à la fois les extensions anarchiques mais aussi la spéculation foncière illicite au détriment des intérêts de la collectivité.

De ce fait on ne peut pas rester insensible au fait que le citoyen intègre et respectueux de la loi se trouve obliger de supporter, en plus du prix d'achat du lot de terrain selon l'offre et la demande dans les lotissements (O. Salah, Laaricha, Oum toub, El Kennar 1ère tranche....), le coût de sa viabilisation au moment ou des cités entières érigées illicitement viennent d'être viabilisées à la charge du trésor public. Il est tout à fait légitime que ces citoyens se sentent lésés et victimes de leur intégrité et du respect de la loi.

## **2.4/ Absence du rôle régulateur de l'Etat dans le prix du foncier :**

Les valeurs foncières sont devenues libres et donc elles sont variables. L'agence foncière censée être un des éléments régulateurs du marché foncier n'assume plus cette mission car ce sont les domaines et les communes qui sont les seules sources de son portefeuille foncier. Quant aux propriétaires fonciers privés ils appliquent des prix très élevés dictés par la loi de l'offre et de la demande.

Les tribunaux, eux aussi, quand ils sont saisis pour fixer l'indemnisation des propriétaires des terrains qui ont fait l'objet d'intégration dans les réserves foncières communales ou bien d'expropriation au début des années 1980, s'alignent sur les prix ainsi pratiqués en cours et cela dissuade les collectivités et l'administration locales quant à l'application de l'article 86 de la loi 90/25 et encore moins de faire usage du droit de préemption ou d'expropriation.

Il est significatif de constater que les collectivités par le biais de l'AGRFU ont été obligées par la justice de payer des montants qui dépassent souvent plus de 10 fois la somme d'indemnisation fixée par la loi et ceci pour un simple vice de forme dans la procédure d'intégration dans les réserves foncières communales dans la plupart des cas.

Quant au droit de préemption urbain il n'a jamais été utilisé par les communes.. Il serait paradoxal pour ces communes d'user de ce droit du moment qu'elles n'ont même pas défendu leurs propriétés contre le phénomène de l'occupation illicite.

## **2.5 .La carence dans la prévention contre l'occupation illicite et spontanée du foncier**

a- La commercialisation des matériaux de construction :

Avant les années 1990, les agglomérations n'ont pas vécu le phénomène de l'occupation illicite de la même gravité qu'aujourd'hui car L'Etat détenait à travers l'entreprise de distribution des matériaux de construction (EDIMCO) le monopole de la commercialisation des matériaux de construction.

Pour acheter des matériaux de construction de cette entreprise, il était nécessaire de détenir une carte client délivrée par cette même entreprise sur la base d'un permis de construire et d'un devis quantitatif relatif aux besoins de la construction. Cette procédure a sensiblement freiné l'extension urbaine illicite et spontanée à l'intérieur des agglomérations.

Suite aux mutations politiques et économiques qu'a vécues le pays à partir des années 1990 l'EDIMCO fut dissoute et des commerçants privés prirent sa place. Etant un secteur commercial en expansion, les vendeurs de matériaux de construction se sont multipliés. Comme le décret exécutif n° 97/41 du 18/01/1997 et notamment les articles 12 et 13 stipulent que l'autorisation de l'activité commerciale est subordonnée au droit de propriété du local commercial, le décret n° 92/03 relatif à la profession de l'huissier de justice en revanche a permis à tout possesseur d'un local illicite d'exercer le commerce lui-même ou de le louer à un autre sur la base d'une constatation assortie d'un PV de l'huissier. Cette manœuvre a permis de contourner le règlement. De ce fait on conclure que la relation entre le développement des constructions illicites avec la manière et la forme dans lesquelles le commerce des matériaux de construction est libéralisé est très étroite.

b-Intervention des services concernés dans la lutte contre la construction illicite :

Il s'agit là des mesures et des démarches entreprises par les services publics à l'encontre des auteurs des contraventions relatives à l'occupation illicite du sol, les constructions non conformes aux normes et règlements régissant le domaine de l'urbanisme ainsi que les extensions urbaines anarchiques et spontanées.

En réalité le législateur a désigné un grand nombre d'intervenants en la matière tout en les dotant des prérogatives et compétences leur permettant l'exercice des missions relatives essentiellement au contrôle et à lutte contre l'usage illicite du sol. Les services publics et les agents habilités pour cette mission sont : les collectivités locales, la DUC, les Domaines, la DHW, la DTP, la DSA, la Conservation des forêts, la police d'urbanisme et l'inspection d'urbanisme.

L'intervention de tous ces acteurs telle qu'elle est définie par la réglementation consiste dans la constatation et la détermination de la contravention, l'identification de l'auteur et l'élaboration du procès verbal afin de l'ester en justice.

c- Les sanctions relatives à la construction et l'occupation illicite du foncier public :

Le décret législatif n° 94/07 a déterminé un certain nombre de contraventions relatives à la construction et à l'occupation illicite du sol et dont la sanction la plus élevée ne dépasse pas le seuil d'une amende de 2 000 DA. Ainsi les amendes et les sanctions infligées sont nettement sous évaluées par rapport aux préjudices engendrés à tous les niveaux.

### **3. les conditions de la bonne gouvernance du foncier urbain**

Envisager un avenir, garantissant moins de contentieux, plus de cohérence et d'homogénéité des acteurs et intervenants en amont de l'action foncière urbaine stipule d'abord un certain nombre de conditions qui sont :

\* Un dispositif juridique et réglementaire aux spécificités foncières.

\* Un projet de développement urbain rationnel et réaliste.

\* Des initiateurs et exécuteurs du projet de développement urbain qui constituent une puissance publique (justice, administration locale et communes) loyale, intègre, juste et compétente.

\* Des outils d'élaboration et de mise en œuvre des instruments d'urbanisme (BET, cadastre, géomètres experts, propriétaires fonciers publics et privés, notaires, conservation foncière, impôts ....).

\* Doter les communes des moyens financiers suffisants pour l'acquisition du foncier destiné à l'urbanisation, dans un cadre anticipatif ou par l'exercice du droit de préemption urbain.

A la lumière de l'état des lieux problématique, enchevêtré et inextricable nous estimons que le changement de la tendance actuelle relatif à la production, à la mobilisation et à la consommation du foncier urbain, nécessitera l'entreprise en aval, aujourd'hui avant demain des démarches suivantes :

#### **3.1 /Adapter le droit d'urbanisme aux spécificités du territoire :**

Dans la mesure où il s'avère difficile, voire impossible dans l'immédiat de revoir les conditions de l'urbanisation et de l'utilisation du sol, il est souhaitable d'apporter les ajustements nécessaires pour une meilleure cohésion entre la réalité du terrain et le droit urbain, notamment en matière d'accès au droit de bâtir, construire, de lotir et qui est rattaché au droit de propriété.

Or la justification du droit de propriété est conditionnée par la présentation d'un acte authentique, dûment enregistré et publié à la conservation foncière. Celle-ci exclut de vastes terrains de la contribution à un développement socioéconomique et urbain planifié.

Dans les années précédentes, la mobilisation du foncier privé non titré surtout à des fins urbanistiques et d'investissement (ZHUN programmées) a été un échec en l'absence de la couverture cadastrale.

### **3.2/ Les instruments d'urbanisme sont indispensables mais insuffisants :**

Pour une meilleure mise en œuvre des documents d'urbanisme, on devra mettre en place un système anticipatif permettant d'acquérir les terrains réservés aux administrations publiques dans les plus brefs délais, en dotant l'AGRFU des moyens appropriés notamment un système de financement sûr.

Dans ce contexte la rationalisation de la consommation du foncier urbain est une urgence. Après le constat relevé dans les cités HLM dans l'exagération de la consommation du sol (cité des 800 logements implantées sur 16 ha à Taher) on continue toujours d'adopter les mêmes formules, les mêmes normes.

La recherche de l'optimisation et de la rationalisation de l'utilisation du sol public, par la réduction des normes des assiettes des équipements et du logement devront constituer dorénavant une des solutions du problème foncier.

### **3.3 L'indispensable prise de conscience des enjeux de la question foncière par les acteurs locaux :**

A l'horizon 2030 (long terme), les besoins en foncier urbanisable pourront être facilement satisfaits. Les piémonts de Déridera à l'est de Chekfa, les piémonts de Ras Arsa et Laazla au sud d'El Kennar, les collines de l'Emir Abdelkader et la zone située à l'ouest de Tassoust (Boukhartoum) offrent d'importantes réserves.

Cependant ces espaces de nature juridique diverse, sont grevés par une série de contraintes et de servitudes d'ordre administratif, juridique et techniques. Aussi, ils devront faire l'objet dès à présent d'une opération d'aménagement foncier qui consistera en l'achat de ces terrains par les communes par le biais de l'agence foncière et cela dans un esprit anticipatif

Cette démarche exige de la commune d'avoir une bonne connaissance du marché foncier et immobilier de son territoire, de la carte foncière ainsi que des orientations des instruments d'urbanisme relatifs à la zone en question. Une bonne connaissance de la structure foncière du territoire permettra aux communes d'exercer le droit de préemption urbain, d'acquérir prioritairement des terrains soumis à la vente par leurs propriétaires.

En outre, les pouvoirs publics devront avoir le courage d'œuvrer pour la distraction du régime agricole des terrains publics sur les collines de l'Emir Abdelkader et de Chekfa, qui sont déjà ciblés par la construction illicite

Ces grandes réserves foncières qui constituent des supports fonciers potentiels devront être considérées désormais comme des secteurs d'urbanisation future. En outre elles permettront d'éviter la flambée des prix tant aux abords des périmètres urbains des chefs lieux des communes de Taher et d'El Kennar qu'aux périphéries des agglomérations de Tassoust, Bazoul, Tleta et Djimar.

### **3.4/ Les communes et l'administration locales devront faire preuve de justice et d'équité**

#### **Foncière :**

Les plus-values foncières induites de l'équipement et la viabilisation des espaces périphériques des agglomérations de Taher, El Kennar, Tassoust, Bazoul, et Tleta profitent uniquement aux propriétaires fonciers dont les terrains sont valorisés gratuitement et vendus à des prix élevés et cela sans générer des revenus au profit de l'Etat et les collectivités locales. Ces propriétaires devraient assumer obligatoirement des charges en matière de gestion urbaine, en raison de l'urbanisation et la construction de ses terrains.

La ZHUN de Taher en est l'exemple significatif car les propriétaires initiaux qui sont revenus à la charge contre la commune pour être indemnisés au prix fort sur des terrains qui ne valaient beaucoup avant sa création.

### **3.5/ Faire face aux facteurs de la rétention foncière :**

La mobilisation des sols en l'état actuel s'effectue par des procédures très lentes et complexes, parfois dans un espace où l'opération du cadastre urbain n'en couvre qu'une infime partie.

S'il importe, dans ce cadre de souligner que les nombreuses tentatives et réflexions relatives à la levée des contraintes grevant la mobilisation des terrains non cadastrés, des terrains relevant des régimes agricoles et forestiers intégrées (en totalité ou en partie) à l'intérieur des périmètres urbains, peuvent être considérées comme des actions louables, il n'en demeure pas moins qu'il existe une grande lenteur sinon une inertie dans l'application des moyens techniques et juridiques disponibles.

La rationalisation des procédures est nécessaire de même que des amendements dérogatoires sur les textes régissant le droit de construire, de lotir sont à prévoir. Dans ce cadre, l'autorisation de lotir et de construire devrait être dissociée de la condition de présentation et la justification de l'acte authentique de propriété foncière pour les terrains reconnus privés par les services du cadastre car beaucoup de propriétaires n'ont pas pu encore l'obtenir en raison des complications issues du partage familial (Frida).

C'est ce type de blocage qui empêche la réalisation de plusieurs centaines d'opérations d'aide de l'Etat dans le cadre de l'habitat rural aux citoyens nécessiteux habitant les périphéries des agglomérations de Taher, de Chekfa, d'El Kennar, d'Emir Abdelkader et cela depuis 2005.

### **3.6/ Œuvrer pour un système de péréquation foncière :**

La régulation du marché foncier est indispensable car le marché informel constitue parfois dans les différentes agglomérations un vecteur de croissance non négligeable.

Afin d'alléger la pression sur ces agglomérations l'Etat devrait mettre en œuvre un système de péréquation des prix du foncier afin d'inciter la demande dans les espaces encore délaissés (Chekfa, Béni Metrane, Lahmimra, Boudekkak ...).

### **3.7/ Œuvrer pour l'application stricte et juste des lois et règlements :**

La gestion foncière par les communes est influencée par les rapports de force, par les alliances électorales qui peuvent compter plus que la loi et le règlement. L'exemple des opérations d'amélioration urbaine réalisées par l'Etat au niveau des quartiers illicites est très significatif. En effet ces actions visent également la régularisation tacite de ces quartiers dont les habitants sont les auteurs d'une violation de la loi car ils occupent des espaces destinés à des programmes en vertu des instruments d'urbanisme qui font force de loi.

En outre afin que les gestionnaires du foncier puissent mener à terme les projets décidés officiellement, ils doivent être protégés par l'Etat contre les abus des individus prétentieux dissimulés derrière des associations ou des instances.

### **3.8/ La mobilisation efficace du foncier stipule sa bonne connaissance :**

Les données relatives à la structure foncière de ce territoire n'a jamais constitué un élément de réflexion dans la mise en œuvre des instruments d'urbanisme. Autrement dit, l'extension des agglomérations prévue par les instruments d'urbanisme, n'a jamais été jalonnée par les statuts fonciers de ces espaces géographiques.

Quoique les cartes foncières fassent partie des dossiers d'aménagement il n'en demeure pas moins de constater que les données contenues dans ces documents ne constituent point actuellement un élément de base. Etant exigées par les maitres des ouvrages (APC, DUC), les cartes foncières sont fournies par les BET d'une manière banale et sans rapport et utilité avec l'étude. En passant commande au cadastre, ce dernier fournit le plan au BET qui le joint au dossier après avoir payé la prestation des tirages auprès du cadastre.

### **Conclusion**

La mobilisation du foncier à usage urbain est tributaire de la politique foncière adoptée dans un contexte de planification. Or il s'est nettement vérifié que la notion même de politique foncière ne trouve pas son véritable sens, lorsqu'on prend acte de l'importance de la question foncière dans les projets d'aménagement et d'urbanisme élaborés dans notre territoire.

Les actions menées ont été toujours marquées beaucoup plus par le caractère aléatoire que par la mise en œuvre d'une stratégie foncière et d'une planification urbaine. Autrement dit, les actions relatives à l'application des instruments et des programmes d'urbanisme ont manqué de gouvernance d'où la fréquence des contentieux.

La mobilisation du foncier n'a guère donné satisfaction à la collectivité et à l'administration locales qui pour des considérations sociales (tribales), politiques ou de faible niveau de compétence ont produit ou du moins ont toléré, approuvé et cautionné des pratiques répréhensibles. Le constat d'échec est flagrant et les conséquences sont désastreuses à plus d'un titre.

## **Conclusion générale :**

Malgré un système de production et de gestion urbaine qui a clairement montré ses limites et jugé défaillant à plus d'un titre, la planification spatiale n'a pas modifié sa méthode et son approche. Elle est toujours articulée sur les scénarios d'adaptation du territoire pour mieux répondre aux besoins de la société en général. Or, le citoyen, ses attentes et ses besoins ont considérablement changé.

Il s'avère clairement qu'il est nécessaire de renouveler les pratiques devenues inadaptées et décalées de la réalité de l'espace avec toutes ses composantes. Ce renouveau doit traduire une évolution du contexte, une mutation des enjeux et des conditions dans lesquelles les choix en matière d'aménagement et d'urbanisme pourront être efficacement opérés.

L'avenir des agglomérations de ce territoire est hypothéqué. L'attitude des pouvoirs publics locaux vis-à-vis des enjeux et des impacts de la question foncière sur l'élaboration d'abord des instruments d'urbanisme et de leur mise en œuvre par la suite, a contribué à formuler négativement la problématique de l'extension et de l'étalement urbain.

Le foncier urbain, comme il a été analysé précédemment n'est pas seulement un espace géographique devant servir d'assiette à un programme décidé par un plan, dénué de toute autre signification. Au contraire, il intègre implicitement une polyvalence de l'espace, une multitude de notions et de considérations socio économique, politique, de communication, d'échange, de concertation et de sens symboliques.

Mettre en place une méthode, une démarche, afin que les superficies foncières potentiellement disponibles puissent être valorisées et mobilisées pour la satisfaction des besoins futurs est utile, opportun sinon indispensable pour la réalisation d'un projet global grâce auquel notre réflexion peut avoir son sens et son inscription dans le temps et dans l'espace.

Quant à l'approche, elle repose essentiellement sur l'établissement du diagnostic à partir des spécificités, des opportunités, des atouts et des contraintes qui caractérisent la petite région de Taher.

L'établissement de ce diagnostic doit s'effectuer avec l'implication et la participation de tous les acteurs et intervenants dans la production, la mobilisation et l'utilisation du foncier urbain y compris les propriétaires, les habitants et la société civile tout en tenant préalablement au compte les différentes préoccupations et les intérêts divergents ou convergents susceptibles de surgir à chaque action.

En conclusion ,la production du foncier urbain, de son affectation et de sa mobilisation dans un contexte de développement durable avec un minimum de contentieux, stipulera des démarches et des actions anticipatives et a la fois participatives sur le foncier comme support de toutes les autres actions de planification, d'aménagement et d'urbanisme.

# **BIBLIOGRAPHIE**

## **1 OUVRAGES**

- COTE MARC ; L'ALGERIE OU L'ESPACE RETOURNE ; MEDIA – PLUS ALGERIE 1993.
- COTE, MARC ; « PAYSAGES ET PATRIMOINE ; GUIDE D'ALGERIE » ; EDITIONS MEDIA–PLUS, CONSTANTINE, 1996.
- GRANGER, SUZETTE ; « AU CŒUR DES BABORS DJIDJELLI, EN PETITE KABYLIE » - TOMES 1 ET 2 ; EDITIONS AFRICA NOSTRA, MONTPELLIER, 1987.
- MONCER ROUISSI ; POPULATION ET SOCIETE AU MAGHREB ; OPU 1983
- RONCAYOLO, MARCEL ; « LECTURES DE VILLES ; FORMES ET TEMPS » ; EDITIONS PARENTHESSES, MARSEILLE, 2002.
- CLAUDINE CHAULET ; LA TERRE LES FRERES ET L'ARGENT TOME 2 OPU FEVRIER 1982.
- MOHAMED DAHMANI ; PLANIFICATION ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE – QUELQUES ELEMENTS THEORIQUES ET PRATIQUES ; OPU 1984.
- VILLES ALGERIENNES ;INSANIYAT ;REVUE ALGERIENNE D'ANTHROPOLOGIE ET DE SIENCES SOCIALES,N° 5, MAI –AOUT ,1998.
- PETIT LAROUSSE ; DICTIONNAIRE MULTIMEDIA, 2006.
- ENCARTA ENCYCLOPEDIE, 2006.
- COTE, MARC ; « ALGERIE ; METROPOLES ET PETITES VILLES : DES FORMES NOUVELLES DE TERRITORIALISATION » ; IN, REPERES N° 03, 1997, PP. 203-216.
- COTE, MARC ; « ALGERIE ; UNE POUSSEE D'URBANISATION SANS PRECEDENT » ; IN, REPERES N° 03, 1997, PP. 183-202.

## **2 ARTICLES**

- VILLES ALGERIENNES ;INSANIYAT ;REVUE ALGERIENNE D'ANTHROPOLOGIE ET DE SIENCES SOCIALES,N° 5, MAI –AOUT ,1998.
- PRATIQUES MAGHREBINES DE LA VILLE ; INSANIYAT ; REVUE ALGERIENNE D'ANTHROPOLOGIE ET DE SIENCES SOCIALES,N° 22,OCTOBRE-DECEMBRE 2003.
- PETIT LAROUSSE ; DICTIONNAIRE MULTIMEDIA, 2006.
- ENCARTA ENCYCLOPEDIE, 2006.
- CHERRAD SALAH EDDINE; LA CONSTRUCTION RECENTE D'UNE PETITE REGION RURALE ; CONSTAT SAISI A TRAVERS QUELQUES PHENOMENES DANS LA PLAINE DE JIJEL ;IST –UNIVERSITE DE CONSTANTINE JUIN 1988.

- LUSSAULT, MICHEL ; PROFESSEUR A L'UNIVERSITE FRANÇOIS-RABELAIS, TOURS ; « LES TERRITOIRES URBAINS EN QUETE D'IMAGES » ; IN, REVUE URBANISME, MAI-JUIN 2005, PP. 52-55.
- MADANI, MOHAMED ; « VILLES ALGERIENNES : ENTRE PANNE DE PROJET ET URBANISME DE FAIT » ; IN, NACD (DESORDRES URBAINS) N°16, PRINTEMPS / ETE 2002, PP. 11-25.
- CHERRAD SALAH EDDINE; DU PETIT BOURG RURAL A LA PETITE VILLE DYNAMIQUE : CAS DE TAHER (WILAYA DE JIJEL), UNIVERSITE DE CONSTANTINE 1994.
- BENGHERABI, MOHAMED ; « MAITRISE DE LA CROISSANCE URBAINE DE LA VILLE DE JIJEL » ; PARTICIPATION AUX JOURNEES D'ETUDES DE JIJEL DES 05 ET 06/12/1998, INTITULEES : « AMENAGEMENT, GESTION ET PROTECTION DU LITTORAL » ET CONSACREES AU « PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DE L'ESPACE BABOR-EDOUGH ».

### **3-MEMOIRES et THESES,**

- BOUCHAIR MUSTAPHA ET MEDROUA RABIA ;POUR UNE UTILISATION OPTIMALE DE LA PLAINE TAHER-JIJEL ; MEMOIRE DE FIN DE CURSUS EN AMENAGEMENT RURAL ,UNIVERSITE DE CONSTANTINE ; IST SEPTEMBRE 1984.
- REKIOUA MANSOUR ; LE ROLE DU CONSERVATEUR FONCIER DANS LE CADRE DE L'ORDONNANCE 75/74 DU 12/11/1975 PORTANT ETABLISSEMENT DU CADASTRE GENERAL ET INSTITUTION DU LIVRE FONCIER. MEMOIRE POUR L'OBTENTION DU DIPLOME D'ETUDES SUPERIEURES EN FINANCES ; INSTITUT NATIONAL DES FINANCES, KOLEA 1990.

### **4-Rapports**

- ANAT ; PAW DE JIJEL, ETABLI EN 1996.
- CADAT ; PUD DE LA COMMUNE DE TAHER, 1979.
- CADAT ; PUD DE LA COMMUNE DE CHEKFA, 1980.
- DPAT ; WILAYA DE JIJEL, ANNUAIRE STATISTIQUE DE LA WILAYA DE JIJEL, 2005.
- DUC ; WILAYA DE JIJEL, «REFLEXION SUR LA STRATEGIE D'EXTENSION ET D'AMELIORATION URBAINE DE LA WILAYA (MISE EN PLACE D'UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DES PRINCIPAUX SECTEURS D'ACTIVITES)» ; JIJEL, JANVIER 2005.
- DSA DE LA WILAYA DE JIJEL ; MONOGRAPHIE DU SECTEUR DE L'AGRICULTURE ; JANVIER 2008.
- URBAJ ; PDAU DE LA COMMUNE DE TAHER (1993).

- URBAJ ; PDAU DE LA COMMUNE D'EMIR ABDELKADER (1994).
- URBAJ ; PDAU DE LA COMMUNE DE CHEKFA (1994).
- URBAJ ; PDAU DE LA COMMUNE D'ELKENNAR(1994).
- CARTES TOPOGRAPHIQUES : FEUILLE DIIDJELLI ET ELMILIA A L'ECHELLE 1/25000.
- CARTES, PLANS CADASTRAUX ET ENQUETES FONCIERES
- PHOTOGRAPHIE AERIENNE : MISSIONS 1973 ET 1989.
- VUES SATELLITAIRES ; GOOGLE 2008.
- DOSSIERS TECHNIQUES, ADMINISTRATIFS ET REGLEMENTAIRES DES LOTISSEMENTS CREEES PAR LES COMMUNES AVANT 1990 ET L'AGENCE FONCIERE APRES 1990.

## **5 - Textes officiels**

- ORDONNANCE N° 74/26 DU 20 FEVRIER 1974 PORTANT CONSTITUTION DES RESERVES FONCIERES COMMUNALES ; JORA N° 19 (1974).
- LOI 87/03 DU 27 JANVIER 1987 RELATIVE A L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ; JORA N° 5 (1987).
- LOI N° 90/08 DU 07 AVRIL 1990 RELATIVE A LA COMMUNE ; JORA N° 15 (1990).
- LOI N° 90/25 DU 18 NOVEMBRE 1990 PORTANT ORIENTATION FONCIERE ; JORA N° 49 (1990).
- LOI N° 90/29 DU 1 DECEMBRE 1990, MODIFIEE ET COMPLETEE, RELATIVE A L'AMENAGEMENT ET L'URBANISME ; JORA N° 52 (1990).
- LOI N° 90/30 DU 1 DECEMBRE 1990, PORTANT LOI DOMANIALE ; JORA N° 52 (1990).
- LOI N° 98/04 DU 15 JUIN 1998 RELATIVE A LA PROTECTION DU PATRIMOINE CULTUREL ; JORA N° 44 (1998).
- LOI N° 01/20 DU 12 DECEMBRE 2001 RELATIVE A L'AMENAGEMENT ET AU DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE; JORA N° 77 (2001).
- LOI N° 02/02 DU 05 FEVRIER 2002 RELATIVE A LA PROTECTION ET A LA VALORISATION DU LITTORAL ; JORA N° 10 (2002).
- LOI N° 02/08 DU 08 MAI 2002 RELATIVE AUX CONDITIONS DE CREATION DES VILLES NOUVELLES ET DE LEUR AMENAGEMENT ; JORA N° 34 (2002).
- LOI N° 06/06 DU 20 FEVRIER 2006 PORTANT LOI D'ORIENTATION DE LA VILLE ; JORA N° 15 (2006).
- DECRET N° 76-28 DU 07/02/1976 FIXANT LES MODALITES DE DETERMINATION DES BESOINS FAMILIAUX DES PARTICULIERS PROPRIETAIRES DE TERRAINS EN MATIERE DE CONSTRUCTION.
- CIRCULAIRE INTERMINISTERIELLE N° 130 DE LA 13/01/1980 PORTANTE INTEGRATION DES TERRAINS PRIVES DANS LES RESERVES FONCIERES COMMUNALES – EVALUATION ET TRANSFERT DE PROPRIETE.
- DECRET N° 86-02 DU 07/01/1986 FIXANT LES MODALITES DE DETERMINATION DES PRIX D'ACQUISITION ET DE CESSION PAR LES COMMUNES DES TERRAINS FAISANT PARTIE DE LEURS RESERVES FONCIERES.

- DECRET N° 88/232 DU 05 NOVEMBRE 1988 PORTANT CREATION DES ZONES D'EXPANSION TOURISTIQUE ; JORA N° 51 (1988).
- DECRET EXECUTIF N° 91/177 DU 28 MAI 1991, FIXANT LES PROCEDURES D'ELABORATION ET D'APPROBATION DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME ET LE CONTENU DES DOCUMENTS Y AFFERENTS ; JORA N° 26 (1991).
- DECRET EXECUTIF N° 91/178 DU 28 MAI 1991, FIXANT LES PROCEDURES D'ELABORATION ET D'APPROBATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ET LE CONTENU DES DOCUMENTS Y AFFERENTS ; JORA N° 26 (1991).
- DECRET EXECUTIF N° 97/106 DU 05 AVRIL 1997 PORTANT CREATION DE LA ZONE FRANCHE DE BELLARA (WILAYA DE JIJEL) ; JORA N° 20 (1997).
- DECRET EXECUTIF N° 03/408 DU 05 NOVEMBRE 2003 MODIFIANT ET COMPLETANT LES DISPOSITIONS DU DECRET EXECUTIF N° 90/405 DU 22 DECEMBRE 1990 FIXANT LES REGLES DE CREATION ET D'ORGANISATION DES AGENCES LOCALES DE GESTION ET DE REGULATION FONCIERES ET URBAINES ; JORA N° 68 (2003).
- DECRET EXECUTIF N° 05/01 DU 03 JANVIER 2005 PORTANT ABROGATION DU DECRET EXECUTIF N° 97/106 DU 05 AVRIL 1997 PORTANT CREATION DE LA ZONE FRANCHE DE BELLARA (WILAYA DE JIJEL) ; JORA N° 4 (2005).
- CIRCULAIRE DU MINISTERE DE L'INTERIEURE N° 36 DU 28/07/1994, RELATIVE A LA PROMOTION DE NOUVELLES ZONES D'HABITATION ET D'ACTIVITES SOCIOCULTURELLES.
- CIRCULAIRE DU MINISTERE DE L'INTERIEURE N° 42 DU 21/08/1994, RELATIVE A LA MISE EN ŒUVRE DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS EVOLUTIFS.
- CIRCULAIRE DU MINISTERE DE L'INTERIEURE N° 43 DU 29/08/1994, RELATIVE A LA CREATION ET LA VIABILISATION DES LOTISSEMENTS.
- CIRCULAIRE DU MINISTERE DE L'INTERIEURE DU 05/10/1994, PORTANT GESTION CONSERVATOIRE DES CONSTRUCTIONS ILLICITES.

## **6 - ENTRETIENS**

- WILAYA DE JIJEL. DRAG .BUREAUX DES ACTES ET DELIBERATIONS.
- DPAT. WILAYA DE JIJEL. DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT DE LA WILAYA DE JIJEL.
- DIRECTION DES MINES ET DE L'INDUSTRIE DE LA WILAYA DE JIJEL.
- DIRECTION DE L'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION.
- DIRECTION DU TOURISME DE LA WILAYA DE JIJEL.
- DIRECTION DES DOMAINES DE LA WILAYA DE JIJEL.
- DIRECTION DU CADASTRE DE LA WILAYA DE JIJEL.
- DIRECTION DE LA CONSERVATION FONCIERE DE LA WILAYA DE JIJEL.
- DIRECTION DE LA CONSERVATION DES FORETS DE LA WILAYA DE JIJEL.
- DIRECTION DES SERVICES AGRICOLES DE LA WILAYA DE JIJEL.
- DIRECTION DE LA CONSTRUCTION ET DE L'EQUIPEMENT PUBLIC DE LA WILAYA DE JIJEL.

- AWGRFU DE LA WILAYA DE JIJEL.
- APC DE TAHER. WILAYA DE JIJEL.
- APC DE CHEKFA. WILAYA DE JIJEL.
- APC D'EMIRABDELKADER. WILAYA DE JIJEL.
- APC D'ELKENNAR. WILAYA DE JIJEL.

## **Table des Figures**

Figure n° 1 : Evolution de la population par commune.....	26
Figure n° 2 : Evolutions des Agglomérations chefs lieux de commune (1966-2008) .....	27
Figure n° 3 : Evolution des Agglomérations Secondaires (1977-2008).....	28
Figure n° 4 : Répartition de la population par type de localisation en 2008.....	30
Figure n° 5 : Répartition de la SAU par commune.....	36

## **Table des Photos**

Photo n°1 : La vallée d'Oued Nil : espace à vocation agricole.....	35
Photo n°2 : Marché de gros de fruits et de légumes a Djimar.....	37
Photo n°3 : La zone industrielle, portuaire et aéroportuaire d'El Achouat .....	39
Photo n°4 : plateau de Tassift au sud ouest de l'agglomération de Taher.....	50
Photo n°5 : Sud ouest de l'agglomération de Taher en 2008.....	86
Photo n°6 : Zone de Thar – Oussaf au sud ouest de l'agglomération de Taher .....	92
Photo n°7 : Agglomération d'Emir Abdelkader .....	96
Photo n°8 : Agglomération d'Emir Abdelkader : étalement spontané du cadre b.i .....	97
Photo n°9 : Agglomération d'Emir Abdelkader .....	99
Photo n°10 : Agglomération de l'Emirabdelkader ; La propriété privée une contrainte a la mise en œuvre des instruments d'urbanisme.....	99
Photo n°11 : L'urbanisation non contrôlée des promontoires d'Emir Abdelkader et de Tassoust.....	122
Photo n° 12: Djimar : occupation illicite, irrationnelle et spontanée du foncier.....	137
Photo n°13 : Agglomération de Faza : constructions illicites en éparses et une consommation démesurée du foncier.....	140
Photo n°14 : Agglomération de Faza : constructions illicites en aggloméré.....	140
Photo n°15 : Le plateau de Laazla au sud de l'agglomération d'El Kennar .....	141
Photo n° 16: ZHUN de Taher .....	155
Photo n°17 : ZHUN de Taher .....	155
Photo n°18: Lotissement résidentiel Oum Toub à Chekfa .....	183

## **Table des photos .satellite.Google**

Photo n° 1 : Territoire d'étude en 2008 .....	11
Photo n°2 : Agglomération de Taher en 1973-.....	49
Photo n° 3:Agglomérations de TAHER EN 2008 .....	49
Photo n°4 :Agglomérations de TAHER EN 2008 -PARTIE NORD- .....	50

Photo n°5 :Agglomérations de TAHER EN 2008 EN2008 -PARTIE Sud- .....	50
Photo n°6: Agglomérations d’EMIRABDELKADER EN 1973.....	52
Photo n°7:Agglomérations d’EMIR-ABDELKADER EN2008 .....	52
Photo n°8:Agglomérations de CHEKFA EN 1973 .....	54
Photo n° 9: Agglomérations de CHEKFA EN 2008 .....	54
Photo n°10:Agglomérations d’ELKENNAR EN 1973.....	56
Photo n°11:Agglomérations d’ELKENNAR EN 2008 .....	56
Photo n°12:Agglomérations Secondaire de BAZOUL EN 1973 .....	58
Photo n°13:Agglomérations Secondaire de BAZOUL EN .....	58
Photo n°14:Agglomérations Secondaire de TASSOUST EN 1973 .....	60
Photo n°15:Agglomérations Secondaire de TASSOUST EN 2008 .....	60
Photo n°16: Localité de BENIMETRANE EN 1973 .....	62
Photo n° 17:Agglomérations Secondaire de BENI METRANE EN 2008 .....	62
Photo n° 18:Localité de TLETA EN 1973 .....	64
Photo n°19 :Agglomérations Secondaire de TLETA EN .....	64
Photo n°20 :Localité de DJIMAR EN 1973 .....	66
Photo n°21 :Agglomérations Secondaire de DJIMAR EN 2008 .....	66
Photo n°22 : Forêt de FAZA EN 1973.....	69
Photo n°23 :Agglomérations Secondaire de FAZA EN 2008 .....	69
Photo n°24 : Lotissement 2ème partie /TAHER.....	225
Photo n°23: Cite RHP ELKENNAR.....	229

## **Table des Cartes**

Carte n° 1 : Périmètre administratif du territoire d’étude.....	12
Carte n° 2 : Les principaux reliefs dans le territoire d’étude.....	19
Carte n°3 : Implantation des agglomérations, des servitudes et des grands équipements.....	23
Carte n° 4 : Répartition de la densité de la population.....	31
Carte n° 5 : Structure Foncière précoloniale dans la région de TAHER.....	46
Carte n° 6 : Structure Foncière et Découpage administratif pendant la colonisation dans la Région de TAHER.....	47
Carte n° 7: Agglomérations de TAHER.....	87
Carte n° 8:Agglomérations de TAHER.....	93
Carte n°9: Agglomérations d’EMIR-ABDELKADER.....	98
Carte n°10: Agglomérations de CHEKFA.....	104
Carte n°11: Agglomérations d’ELKENNAR.....	108
Carte n°12 : Agglomérations Secondaire de BAZOUL.....	116
Carte n° 13: Agglomérations Secondaire de BAZOUL.....	117
Carte n°14 : Agglomérations Secondaire de TASSOUST.....	123
Carte n°15 : Agglomérations Secondaire de BENI METRANE.....	127
Carte n° 16: Agglomérations Secondaire de TLETA.....	132
Carte n° 17 : Agglomérations Secondaire de DJIMAR.....	138
Carte n°18: POS de TASSIFT .....	156
Carte n°19: ZHUN de TAHER .....	165
Carte n° 20 : La carte foncière du territoire d’étude .....	203

## **Liste des Tableaux**

Tableau n° 1 : Evolution de la population par commune.....	26
Tableau n° 2 : Evolution des Agglomérations Chefs – Lieux de commune (1966 – 2008).....	27
Tableau n° 3 : Evolution des Agglomérations Secondaires (1977-2008).....	29
Tableau n° 4 : Répartition de la population par type de localisation en 2008.....	29
Tableau n°5 : Répartition de la population.....	33
Tableau n°6 : Répartition de la population occupée selon les secteurs d'activité en 1998 et 2006.....	34
Tableau n°7 : Répartition de la SAU par commune.....	35
Tableau n°8 : Production agricole par culture.....	37
Tableau n°9 : Répartition des superficies foncières dans l'Agglomération de Taher selon les vocations PDAU de TAHER(1995).....	84
Tableau n°10 : Les secteurs d'Urbanisation dans l'Agglomération de Taher.....	94
Tableau n°11: Répartition de la surface de l'agglomération selon les types de terrain dans l'agglomération de BAZOUL.....	112
Tableau n°12 : Répartition des secteurs d'urbanisation BAZOUL.....	114
Tableau n°13: Les opérations d'aménagement projetées BAZOUL.....	115
Tableau n°14: Secteurs d'Urbanisation a TLETA.....	130
Tableau n°15 : Programmes d'équipement et d'habitat collectif implantes en vertu de l'ordonnance 74/26 entre 1980 et 1990.....	168
Tableau n°16 : Etat des lotissements programmes dans le cadre de l'ord 74/26.....	171
Tableau n° 15: Lotissements programmes dans le cadre des lois : 90/25-90/29- 90/30.....	177
Tableau n°16 : Les opérations de lotissements abandonnés.....	186

## Résumé

Le territoire d'étude, dont la plaine de Taher- Jijel en constitue la majeure partie, recèle d'énormes ressources et opportunités naturelles et concentre la majorité des installations humaines et des grands équipements implantés dans la wilaya de Jijel. Il est aussi marqué par la densité et la croissance des agglomérations, ainsi qu'un taux élevé de population agglomérée.

Il connaît actuellement une mutation socioéconomique de grande ampleur dont l'essor issu d'un aménagement urbain, d'une gestion foncière chaotiques, ainsi que des récents bouleversements politiques qu'a connus notre pays, s'est soldé par lui donner une nouvelle orientation et vocation aux effets irréversibles au vu d'une consommation démesurée, effrénée et spontanée du foncier à usage urbain ou d'habitat.

L'évolution urbaine se heurte depuis l'indépendance à une multitude de contraintes et contentieux empêchant la mise en œuvre des instruments et des programmes d'aménagement et d'urbanisme.

Le constat est paradoxal, car le foncier urbain n'ayant pas pu mobilisé régulièrement dans son contexte tempo spatial prévu par les instruments d'urbanisme, a servi à la spontanéité et l'anarchie urbaine à travers toute les agglomérations.

La mobilisation des disponibilités foncières urbaines conformément aux plans successivement et préalablement établis, s'est heurtée souvent à de multiples contraintes et contentieux. L'étalement spatial des agglomérations résulte à grande mesure de l'occupation illicite du foncier.

L'avenir des agglomérations réparties sur notre territoire est délicat au vu des contentieux techniques, administratifs et réglementaires grevant la production et la mobilisation du foncier urbain. Les instruments d'urbanisme font l'objet de révision et de reprise avant qu'ils n'arrivent à leurs terme pour le même motif qu'ils ne répondent pas aux besoins en matière du foncier nécessaire pour l'implantation des programmes d'habitat et d'équipements.

A ce titre, notre attention s'est portée sur la persistance des mêmes traditions et approches dans l'établissement des documents d'urbanisme sans pour autant donner l'importance à la dimension foncière, genèse de l'état des lieux chaotique.

Dresser un constat de la situation actuelle, identifier et évaluer les contentieux nés des différentes opérations et programmes de logements, nous mène à mettre l'accent et examiner de plus près ce processus en s'interrogeant sur le rôle des acteurs locaux dans la production du foncier urbain, de sa gestion, de son affectation, de sa mobilisation et de sa consommation.

En dépit des disponibilités foncières, les contentieux et les contraintes multidimensionnelles ajoutés à la crise de gouvernance locale, compromettront sans doute toute perspective d'évolution cohérente et harmonieuse des agglomérations du territoire d'étude.

Afin de remédier à ce processus d'anarchie et de déclin, il en ressort la pertinence d'opter pour une autre approche dont la dimension foncière constituera le pivot autour duquel s'articulera le reste des éléments composant l'espace.

Différemment des interventions classiques concentrées généralement sur le cadre bâti dans un contexte de régularisation et d'adaptation, notre approche s'inscrit dans une action globale dans le but d'un projet urbain cohérent et concordant.

Cette ambition stipule bien entendu la mise en évidence des enjeux spatiaux et socioéconomiques de notre territoire, mais aussi de la donne sociale, administrative, juridique, réglementaire et financière du foncier. Notre conception sera définie selon une approche territoriale articulant tous les composants et les échelons : du support foncier potentiel pour l'extension urbaine, niveau d'identification des contentieux et des contraintes de mobilisation (physique, technique, juridique, le citoyen, la société civile...Etc....) à tout les autres niveaux (l'agglomération, la commune, la wilaya, ainsi que les autres acteurs qu'ils soient fondamentaux ou auxiliaires).

Initiée et conçue dans le contexte d'une alternative et d'un renouveau de réflexion et d'action sur l'aménagement urbain, notre étude est focalisée sur la question foncière comme facteur déterminant dans le sort de tout projet urbain.

#### **MOTS CLEFS :**

**Territoire- Instruments et Programmes d'urbanisme (PUD –ZHUN-PDAU -POS)  
-RFC- Disponibilités Foncières urbaines- Mobilisation –Contentieux- Gouvernance.**

## - ملخص -

يتميز مجال الدراسة بتوفره على مقومات طبيعية هامة كما تتركز به نسبة كبيرة من المرافق والمنشآت الكبرى التي استفادت بها ولاية جيجل .

كما يتميز بكثافة عالية للتجمعات السكنية و من تم ارتفاع معدل التجمع السكاني (Taux de population agglomérée) .

يشهد إقليم الدراسة تحولا اقتصاديا واجتماعيا ناتج عن أساليب هينة عمرانية و تسيير عقاري حضري كارثيين إضافة إلى الاضطرابات السياسية التي عاشتها بلادنا .

إن استمرار هذا التحول سيؤدي إلى آثار لا يمكن استدراكها بسبب الاستهلاك اللاعقلاني ، العشوائي و الفوضوي للأراضي المشكلة لنطاقات التعمير .

لقد واجه التوسع العمراني للتجمعات السكنية منذ الاستقلال عوائق ونزاعات مختلفة حالت دون تطبيق فعال لوسائل التهيئة والتعمير و مختلف برامج التهيئة .

ولكن واقع الحال يدلنا على مفارقة كبيرة ، لان المساحات العقارية الحضرية التي لم يتسن تجديدها وفقا لما خصصت له من خلال مختلف برامج و مخططات التهيئة ضمن أطرها الزمانية و المكانية المحددة ، فإنها تشكل حاليا مجالات عمرانية واسعة ذات نمط عشوائي و فوضوي ضمن التجمعات العمرانية سواءا كانت تجمعات رئيسية ( الطاهير ، الأمير عبد القادر ، الشقفة و القنار ) أو ثانوية ( بازول ، الثلاثة ، تاسوست ، جيمار و فازه ) .

إن المستقبل العمراني لهذه المراكز السكانية قد رهن إلى حد كبير بسبب النزاعات و العوائق المتعددة الأوجه التي تحول دون إنتاج ، تجنيد واستهلاك عقلايين و منظم للمساحات العقارية الداخلة ضمن نطاقات التعمير وفقا لما خصصت له .

فوسائل التهيئة و التعمير التي تحدد نطاقات و مجالات التعمير ، سرعان ما تتم مراجعتها بدعوى أنها لا تستجيب لمتطلبات التنمية لعدم توفر مساحات أرضية لإقامة مختلف البرامج المقررة مما يستدعي توسيعها .

فلقد أثار انتباهي الاستمرار في الاعتماد على نفس التقاليد و المنهجية المتبعة سابقا في إعداد وسائل التهيئة و التعمير (PDAU - POS) و التي تميزت بتهميشها بل تجاهلها للإشكالية العقارية .

إن فرص و آفاق التوسع العمراني المنظم للتجمعات السكنية المشكولة لنجال بحشنا ضئيلة و ضيقة جدا ، بسبب النزاعات و العوائق المتعددة إضافة إلى إشكالية الحكم الراشد المطروحة بمحده على المستوى الخلي .

و من أجل وضع حد لهذه الفوضى فمن الضروري تبني طرح و منهجية جديدين خلال إصدار مخططات و وسائل التخطيط و التهيئة العمرانية بحيث تشكل المنظومة العقارية العنصر المحوري لمختلف العناصر و المقومات الأخرى التي تميز الأقاليم البلدية .

فإن كانت المنهجيات السابقة تعتمد في غالبيتها على تسوية و تكييف الإطار المبنى عشوائيا و فوضويا ، فإن طرحنا هذا يندرج ضمن مشروع عمري شامل ، متكامل و متجانس .

و بطبيعة الحال ، فطموحنا في ذلك يشترط عوامل مجالية ، اجتماعية واقتصادية على مستوى إقليم بحشنا ، إضافة إلى العناصر الإدارية، التشريعية القانونية و المالية المحيطة و المميزة للقضية العقارية .

تجسيد مفهومنا و رؤيتنا للقضية العقارية ضمن إطارها العمراني الحضري يعتمد أساسا على الاخذ في الحسبان لكل العناصر المشكلة لها على جميع المستويات ، انطلاقا من القاعدة العقارية المخصصة للتوسع العمراني و الإشكالات التي يمكن لها إن تحول دون تجديدها و ذلك جغرافية كانت تقنية، إدارية ، قانونية ، مالية أو ذات علاقة بالمواطن و المجتمع المدني بصفة عامة ..... الخ ، وصولا إلى مستويات ؛ التجمع السكاني ، البلدية ، الولاية، الفاعلون و المتدخلون الآخرون .

- يهدف هذا البحث إلى بعث رؤية بديلة للتسيير الحكم للمساحات العقارية الحضرية من شأنها ضمان توسع عمري منسجم مع توجهات التنمية المستدامة و ذلك بالتركيز على القضية العقارية كعامل أساسي وفعال في المشروع العمراني المرتقب

**الكلمات الجوهرية**

الإقليم - وسائل وبرامج التهيئة والتعمير - المحيط العمراني - الاحتياطات العقارية - التجنيد  
النزاعات - العشوائية - الحكم الراشد.

# ANNEXE

**LOTISSEMENT TASSOUST/COMMUNE DE L'EMIRABDELKADER :**

CONSERVATION FONCIERE

محافظت عمارة بالجلالدير

دفتر بقاري  
**LIVRET FONCIER**

COMMUNE

بنيمة الأمير عبد القادر

SECTION

iso d.

قسم 0.8 المكان المذكور تاسوسست

ILLOT DE PROPRIETE N°

مجموعة ملكية رقم 08

CONTENANCE CADASTRALE

سعة المسح 33 هـ. 1.00 أرو 25 مستيان

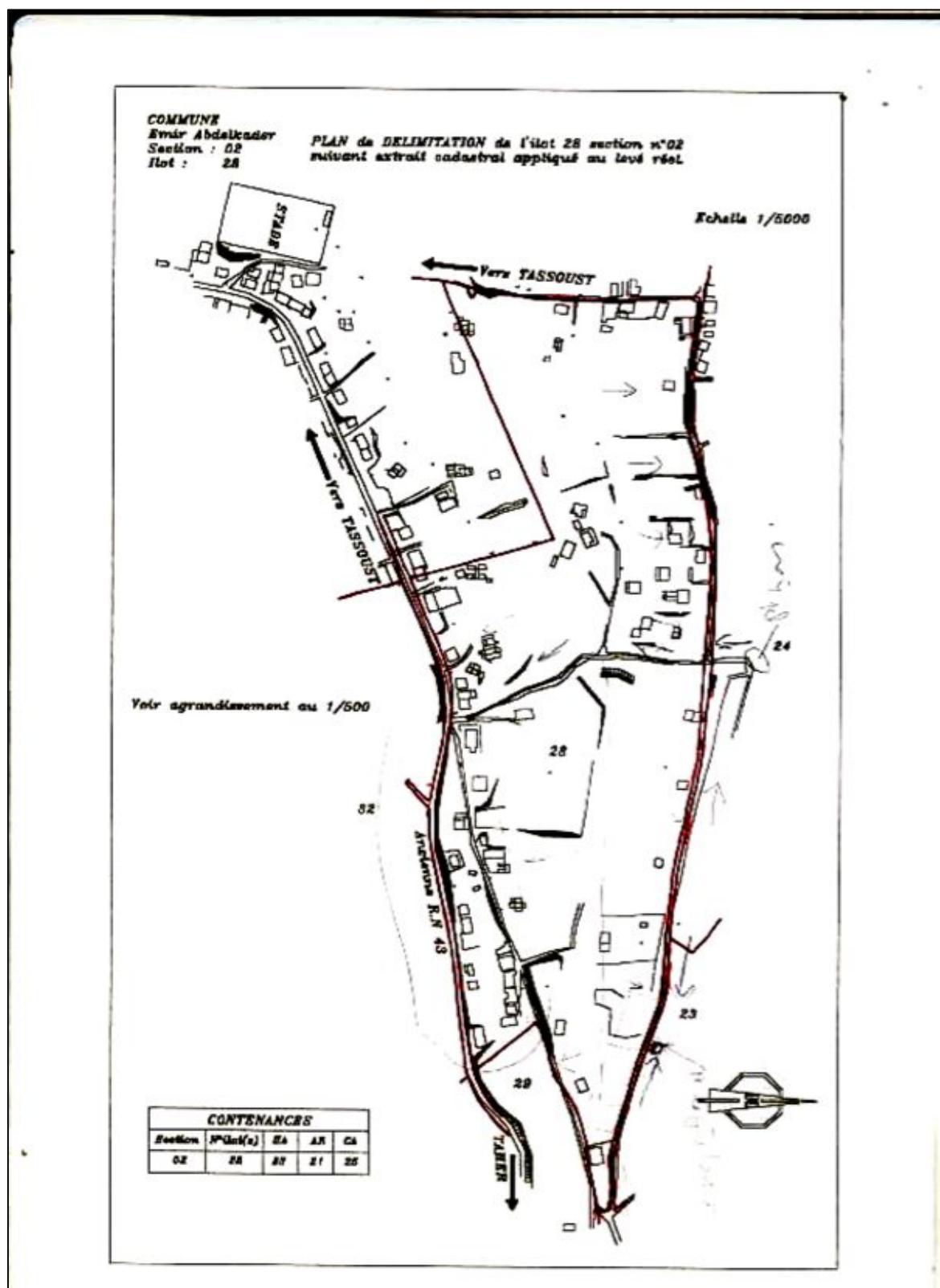
LOT N°

identifiant

رقم (عدد قسمة)

ملاحظات OBSERVATIONS	1 - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE (Section, superficie, contenance etc.) 1 - تعيين العقار (حالة - مساحة - محتوى)
	<p>مجموعة أرض للبناء، مساحتها الإجمالية 33 هـ. 1.00 أرو 25 مستيان</p>

الجدول الآتية



*Le livret foncier et l'enquête foncière (cadastrale) attestant que la commune de l'Emir Abdelkader est propriétaire d'un terrain d'une superficie de 23 hectares a TASSOUST, n'ont pas été suffisant pour réaliser les projet auxquels est destiné ce terrain dont l'assiette du lotissement Tassoust (10 HA) consommée illicitement.*

تاسوست : 18/02/1999

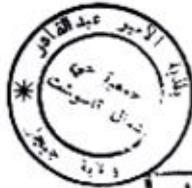
من سكان قرية تاسوست الشمالية  
بلدية الأمير عبد القادر  
ولاية جيجل

إلى السيد : مدير الوكالة العقارية  
بلدية الطاهير

## الموضوع / باحترام ضل

نحن سكان قرية تاسوست الجهة الشمالية القاطنين فوق المساحة الأرضية التي عادت لنا أبا عن جد و قد أقام عليها أجدادنا ما قبل 1872 م حسب وثائق ثبوت منها مخطط التهيئة الصادر في ذات السنة ، و قد استصلحنا المساحات التي بحوزتنا و كانت بلديتنا من عهد الإستعمار تعترف بإقامتنا دون منازع أي أن حيازتنا لا ريب فيها .  
وقد علمنا مؤخرا أن دراسات أعدت في غيابنا و دون إشعارنا .  
وحيث أن هذه الأرض فوقها بنايات و أشجار و آبار و هي صالحة للزراعة و مصدر معيشتنا و حيث أننا نملك حق الإنتفاع ، و البلدية لا تملك عقد الملكية الموثق .  
لهذه الأسباب  
نرجوا منكم توقيف عملية أي تجزئة فوقها إلى غاية البت في الموضوع أمام جهات العدالة .

بالتبابة رئيس الحي



رئيس: ف. حماش

وجهت نسخة لكل من :

مديرية البناء والتعمير لولاية جيجل

مديرية أملاك العقيلة

وكالة التسيير والتسيير البلدية رقم : 119 تاريخ : 09/02/22
--

*L'opposition de l'association (NORD TASSOUST) à la réalisation du lotissement s'est basée initialement sur la prétention de la nature juridique et la propriété privée du terrain.*

حيدمل في 10/05/1971

إلى السيد : م. شيبان  
المدير العام  
لوزارة الداخلية

الموضوع : طلب توقيف دراسة تصاق بمشروع تجزئة أراضي ذات طابع فلاحي.

الأساس القانوني: أراضي غاية نابعة لأملاك الدولة.

المرجع التاريخي للعرض: عمران السفينة لعين تاسوست :

الإقامة فوقها والانتفاع منها منذ تاريخ 1872 حسب المخطط العام لمسح الأراضي بالطامير، وهذا بدون انقطاع بصفة عائلية مستمرة، لا يتوانا أي شك أو عرقلة أو نزاع.

المصدر :

قرار السلطة الاستعمارية للتضمن نزع ملكية العرض الصالحة للزراعة ونقل وتحويل الأمان إلى هذه المساحات الغاية التي كانت نحو صلاحة تماما.

التغييرات :

في سنة 1953 تم تجزئة هذه الأرض وفق مخطط يحدد مساحة للمستفيدين حسب الأفراد والعائلات المتقيمة فوقها. (الثامنة موحدة في أرشيف مصالح الضرائب و البندبة ذاتها).

وقائق الإثبات :

عشود الاستعمال التي حررت من البلدية في عهد الاستعمار تؤكد الطابع الفلاحي للأرض عبر تاريخ ماضي إلى يومنا هذا ( مرفقة )، مضاف لما واصل الدفع الجهاني والبرقائي والرسوم ( مرفقة ) لسنوات مضت وإلى غاية سنة 1971.

الشهادات ودلائل :

الإشارة الأولى : السكان مسفرهم الوحيد للعيش في الأرض الأم .

ثانيا : تسعين وتعمل على تزويد المنطقة ويعتبر لفقد المناورة من رعي الأرض.

ثالثا : إطلاقات مما ذكر من دلائل وشهادات يعنو سكان هذه القرية أصليين وشرعيين فوق أرض الآباء والأحفاد خلافا للشارح بعد الاستقلال والمستغلين لأراضي الدولة .

وأيمان عند عملنا أن عن حد عن أحقاد على إستصلاح هذه الأرض واعطائها القيمة التي تستحقها، في إطار اهتمامها وترقيتها وتمنيها وتطويرها. هذه الأسباب ومن أمثلها:



الثلوث يهدد

حي خميسبني

● اشتكى سكان حي خميسبني بولاية بولاية معسكر، من ظاهرة التلوث التي تسبب فيها النفايات المنزلية من مصنع الجير التابع لمجموعة "إيسرف" وسوبرام سابقا. وقد كشف التقرير العائلي الذي أعدته لجنة الرقابة التابعة للحماية المدنية، أن حالات الإصابة بمرض سيليا - سيليكرول في تزايد مستمر بالإضافة إلى صعوبة التنفس والحساسية والربو وأمراض العيون. سكان الحي يعطون أملا كبيرا على عوده الزوار الذين عاينوا حقيقة هذا الواقع، إما بتحويل المصنع إلى وجهات بعيدة عن التجمعات العمرانية أو استصدار تقييدات عسكية لتصفية الجو من التلوث.

إعادة قياد 13 ألف

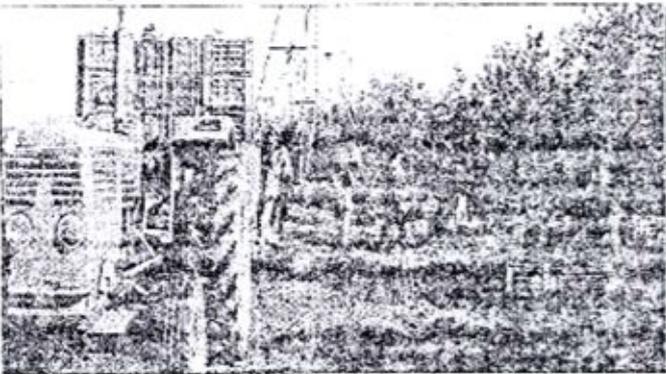
تاجر بضمالية

● تمت عملية إجلاء وإعادة التقييد في السجل التجاري على مستوى ولاية عنابة التي عد الآن 13694 تاجرا من أصل 15671 تاجرا بمارسون مختلف النشاطات التجارية عبر الولاية. وحسب مسؤولي مصالح التجارة، فإن هذه العملية التي شرعت فيها مصالح مديرية المناقصة والأسعار خلال شهر أفريل من سنة 1985 سمحت بتعيين التجار الخفية بين من خلال إعادة قيدهم في السجل التجاري الذي يحده كيفية ممارسة مختلف الأنشطة التجارية. حسب التعليمات الواردة بهذا الشأن من الوزارة الوصية، وكانت مصالح التجار، قد سجلت أثناء إجرائها على سير ومراقبة هذه العملية مخالفة، تستدعي على الخصوص، أن توجد في السجل التجاري لدى التجار، قياد، المحل التجاري، عنوان غير مطابق للسجل وميلاد المنشأة خارج إطار السجل التجاري وهو الأمر الذي يعاقب عليه القانون.

حي شمال تاسوست بجيجل

السكان يرفضون تحويل أراضي فلاحية إلى تجمعات

تقد سكان حي شمال تاسوست بولاية الأمير عبد القادر بولاية جيجل، بعملية تحويل أراضي فلاحية، وسهولون ضمن استقلالها منذ التأسيس إلى تجمعات لتبناه في إطار مخطط التهيئة والتعمير وتنازله لجنة ولاية لتتبع في القضية.



إحصائيات لم يلق أثرها

ويضيف هؤلاء السكان بأنه وبما أنهم من التجمعات التي كانوا قد تقدرها بها في السنوات والجمعات السوية، إلا أنهم لم يتلقوا أي جواب ولا رد متبع ومؤكد من أي جهة إن يتكلموا على أراضيهم التي كانوا قد أمسحوا بها بقسمهم بعدما كانت عبارة عن غابات ولم يتسكروا السجل أمام التغيرات الفرضية للتشيد، فرفقا حاسمة في سنوات التحول الوضع الحالي. وقد برز هذا النزاع جليا بين السكان والمجلس الشعبي البلدي للأمير عبد القادر، في الوقت الذي قرر فيه هذا الأخير تنفيذ برنامج لإنشاء مشروع تجمعات فوق الأراضي غير المتوفرة على سكانها مع التمسك على التبادلات الفرضية التي نشأت حينها، مستحيا، أي ذلك مخطط التهيئة والتعمير الذي كان قد أعد سنة 85. وفي انتظار الفصل في الملف الذي يقيد مصالح مملكة بشفة أن وكيل الجمهورية لقرر محكمة التمييز قد طلب فتح تحقيق فيه، يرى السكان متشبثين بمواقفهم التي تجعل الأراضي التي تعد الوصية لوجودة لتسب وزهم.

● يأتي هنا بعد أن شرعت الوكالة العقارية للطاير في دراسة قسمة أحياء تجمعات على مستوى هذه الأراضي التي تقطن بها أكثر من 40 عائلة وفق مخطط التهيئة والتعمير الذي كان قد أعد في سنة 85، رفقا أي بيزلاء السكان الذين خرمتهم تدراسة استجزة من الأراضي الترابية إلى التبرك قسمة الأعراس على هذه المصلحة التي يرون أنها لا تستند لأي قانون ومظالمين بلغتها. وقد وجد السكان في هذا الصدد رجالا إصرارهم إلى كل من مديرية أملاك الدولة والوكالة العقارية ومصالح البناء والتعمير منسكين بالذراع عنها ومعتوبينها ملكا لهم خاصة وأنهم كانوا قد شرعوا في استغلالها خلال سنوات الخمسينيات. وقد من السكان التي وجهها نزلاء السكان إلى كل من المجلس الشعبي البلدي والمجلس الولائي، إعتبرت جمعية الحي بين هذه الأراضي كان قد ورثها الأجداد في إطار سوية إسكان الجزائر والمعززين ووزعت من طرف المستعمر سنة 1955، حيث يمتلك أصحابها - حسب بيان الجمعية - وصل ورتائق مفرقة كما طالب السكان بوقف عملية إنجاز التجمعات من طرف الوكالة العقارية.

ارتصلاح الأراضي بسوق اهراس

تقائص كسيرة واستقلال ضويف

لا بد للقرينة التي التركزت لاية التفل امام مشروع خطوط الجزائر فقط، رقيقة لفة ملاحها حي تقييما املين التجمعات من يوجد هناك . تعهدت جيلسري تعديل مخطط ايشارح مفضلة ارض من با اصبح جبر التي ة والسام حيرام آ وينطق توفير زواي موسي مرميا لاية بروسيم

لمرية ايم ملة شعوع

Devant les arguments justifiant la faisabilité et la légalité de l'opération du lotissement (nature juridique du terrain, concordance du projet avec les instruments d'urbanisme), l'association (Nord de Tassoust) passait a galvauder le principe de la protection des terres agricoles.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الفلاحة والصيد البحري

مديرية المصالح الفلاحية

ولاية جيجل

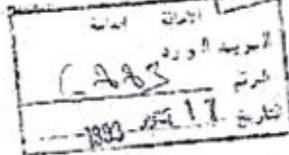
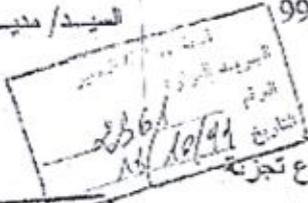
مدير المصالح الفلاحية

السن

السيد/ مدير التعمير و البناء

ولاية جيجل

رقم: 99/10/03



الموضوع: - بخصوص ملف مشروع تجزئة

تاسوست "الحصة الأولى"

الموضوع: - ارسالكم رقم 1746/م.ت.ب/م.ت.99

المؤرخ في 99/10/03.

بعد دراسة ملف تجزئة تاسوست "الحصة الأولى" موضوع ارسالكم المذكور في المرجع، وبعد الاطلاع على البيانات عن خصوصيات المنطقة المعنية في النشاط الفلاحي، يشرقتني أن أوافيكم بملاحظات المصالح الفلاحية ملخصة كالآتي:

• الأرضية المرصدة لمشروع التجزئة تقع في منطقة ذات الطابع الريفي، حيث تجري فيها نشاطات فلاحية عقلية هامة ومختلفة (الخضر، الأشجار المثمرة و... وجود عدة آبار).

• وجود بنايات كثيرة التنظيم تقصيا الشبكات المختلفة.

نظرا لهذه الاعتبارات، نرى أن نوع التهيئة المقترح المتميز بكثافة كبيرة للسكنات،

غير ملائم مع خصوصية المنطقة حيث يهدف إلى إغناء صفاتها الريفية وبالتالي مميزات.

تقنيا لهذه الحالة، وفي إطار صلاحيات التهيئة للتجمعات السكنية الثانوية للبلديات

لتحسين الظروف العامة لسكانها، نتمنى أن يتم إعداد اقتراح جديد لتهيئة المنطقة المعنية شرط

جوب المحافظة على خصوصياتها الريفية.

جيجل، في .....

السيد/ مدير المصالح الفلاحية

السيد/ مدير المصالح الفلاحية



السيد/ مدير المصالح الفلاحية

السيد/ مدير المصالح الفلاحية

Les arguments avancés par l'association sont adoptés par la direction des services agricoles.

### تطهير العقار ببنائية الأمير عبد القادر

## نقز فراغ العضو... وتحقيق في القضية

لحق القدر الذي أنشأه ببنائية الأمير عبد القادر بولاية جيجل في الأيام الأخيرة والقاضي بالشروع في تطهير الأراضي العمومية من البنايات الفوضوية، التي أصبحت مخزنا لريشاش من بعض الأحياء، هذا التسخ المجال أمام بروز إشاعات واقاويل حول توظيف مسؤولين في بيع قطع أرضية لمواطنين بالتراضي وبطرق غير شرعية.



تظهر من أجل استغلال العقار لأغراض شعبية

المسؤولين الذين تعاقبوا على إدارة البلدية في السابق، في حين أشار رئيس البلدية بأن العديد من المواطنين كانوا يعتقدون أن البلدية ستفكر في بيعه ببلدية الأمير عبد القادر، التي تبعد 12 كلم عن مدينة جيجل والمعروفة بسهولة الفلاحة الشاسعة تعرف فيه فوضى كبيرة في مجال العمران، حيث أشار رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى أن 790 من البنايات الفوضوية فوق ثواب البلدية توجد في وضعية يتطلبن في برنامج لحد من انتشار هذا النوع من السكنات.

الولاية التي وجهت له شكوى من طرف هؤلاء المواطنين قد طلب من رئيس البلدية إلقاء بكافة المعلومات الخاصة بهذا الملف قصد النظر فيه جديدة. يأتي هذا في الوقت الذي تعرف فيه بلدية الأمير عبد القادر، التي تبعد 12 كلم عن مدينة جيجل والمعروفة بسهولة الفلاحة الشاسعة تعرف فيه فوضى كبيرة في مجال العمران، حيث أشار رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى أن 790 من البنايات الفوضوية فوق ثواب البلدية توجد في وضعية يتطلبن في برنامج لحد من انتشار هذا النوع من السكنات.

### التفتحة السوداء

وقد أتى "فرار" النائب الثاني للمجلس الشعبي البلدي نحو الاقتراح إلى بروز إشاعات ومعلومات جديدة بين مواطني الأمير عبد القادر بخصوص ملف العقار على مستوى منطقة تاسوست حيث جاء البعض إلى اختيار مفارقة هذا العضو لبلدية أمرا عاجيا، بينما راجت في أوساط المواطنين شائعات تقول أن الأسباب الحقيقية تعود إلى كون هذا الأخير يكون مسودا في بيع أراض تابعة للدولة عن طريق الفرنسيين لمواطنين بالشفقة وهي الاقاول، التي لوضع بشأنها رئيس المجلس الشعبي البلدي أنها فعلا أصبحت حديث الشارع بتاسوست.

وفي غياب وثائق ومعلومات ثابتة حول القضية أشار ذات المصدر إلى كون مواطنين تحدثوا عن اقتلاع أرضية بطريقة التراضي من طرف مسؤولين لم يذكروا أسماءهم بأسماء نصل لدى بعضهم إلى أزيد من 50 مليون سنتيم ويؤكد مواطن كان قد شرع في إنجاز مسكن بوسط تاسوست قروي أرضية تابعة للبلدية ومبرمجة لإنجاز مركز هانفي، بأنه كان قد تقدم بطلب لتسوية الملكية الخاصة بهذه القطعة سنة 1986، حيث تلقى موافقة مبدئية من طرف المعهد من

### بلدية قصر الحيران بالأغواط

وتشكل قرية تاسوست التي تعد من بين أكبر التجمعات السكانية ببلدية أم موحدة لتتوسط العسرة التي الفوضوية. إنشاقا في كل من قروي نابلق، جوسور، وطونوم والأمير عبد القادر. حيث كانت بواقي الانتشار للذهل للبنيات الفوضوية والاستيلاء على العقار العمومي قد بدأت في الوقت الذي تبرز فيه المجلس الشعبي البلدي فتح هذا الملف والعمل لتنظيم العمران وفق الخطط العمراني، الذي كان قد أجاز سنة 85. إثرها اتخذت البلدية اجراءات لحد من عملية التوسع على حساب الأراضي التابعة للدولة، حيث وجهت تحذيرا لكل المواطنين.

### 90% من السكنات فوضوية

هذه الاجراءات منحت التصريح بين العائدين من السكان والبلدية، مما أدى بهم إلى الدخول في مساكن مع الزمن، حيث لجأ العديد من المواطنين إلى رسم معالم لتقطيع الأراضي والشروع في وضع المسكنات الأولى كبناء مساكن، خاضع منهم بأن البلدية ستراجع عن قرارها بجر وشروع المواطنين في عملية الاجاز. تم لها هؤلاء المواطنين للشدخول لدى السلطات الولاية كرشية منهم في ربح المراكز معينين على أن تلك الأراضي هي ملكا لهم باعتبار أنهم شرعوا في استغلالها في أعمال الفلاحي منذ القديم وان العديد منهم كانوا قد تلقوا واعودا لتسوية الملكية في الاطار القانوني من طرف عمدة مسؤولين في وقت سابق، ويؤكد بعض هؤلاء المواطنين بأنه وعلى الرغم من الشكاوى التي كانوا قد توجهوا بها للجهات المسؤولة، إلا أنهم لم يتلقوا أي رد أو اجابة مما أدى بهم إلى طرح عدة تساؤلات وتؤكد مصادر موثوقة بأن رئيس المجلس الشعبي

### عين الدقل

### سكان الروينة يحتاجون

دعت الحفوف القروية، التي يعاني منها سكان حي ايزيان الجنتيد، ببلدية الروينة بعين الدقل منذ عشرات السنين، وكذا مختلف عمليات توزيع الاعانات المالية والسكنات الاجتماعية التي شرعت فيها البلدية مؤخرا إلى تنظيم حملة احتجاج ومطالبة حقيقية لتقت نظر المسؤولين إلى واقعهم الاجتماعي السيئ الذي تفاقم بمرور السنين، ومنحهم حصصا استثنائية بمختلف مظاهر الدعم والبرامج التي يعرفها القطاع السكني.

سكان هذا الحي العتيق الذي يعود بناؤه إلى سنة 1954 عقب الزوال الذي ضرب المنطقة كمشهد جماعي يضم أكثر من 150 منزلا، يعيشون في ظروف فاسدة تسيء إلى كرامة الإنسان، والتي أخذت في التدهور رغم مختلف شهورات مشيرات الاستقبال التي كانت ترصد عبر الطريق القروي رقم 04 دون أن تلقى أو تلفت إلى هذا الحي القريب بحوالي 300

ال  
و  
ال  
من  
ال  
ال  
أدى  
ال  
لل  
و  
المؤر  
مضما  
أكديو  
خدا  
ولقد  
لنصف  
وقد  
تبرهنه  
الشعب  
ولفقا  
تصرد  
استند  
برامج  
والناس  
جعلهم  
الاموال  
ومد  
مفادعة  
إعادة  
واحدة  
للار  
للانتخابا  
فضية  
الانته  
على  
البلدي  
السابقة  
للعلم  
النهضة  
أيضا  
اعشدي  
البلدية

Cet article paru dans le quotidien ELKHABAR, a fait la lumière sur les transactions foncières illicites ayant débouché sur la consommation anarchique d'une importante surface foncière urbaine à TASSOUST.

## Lotissement 5ieme Partie a TAHER ;

ولاية مكناس  
مديرية التعمير و البناء  
مصلحة التعمير  
رقم .....  
12  
170  
1993

10 أكتوبر 1993

.....  
Monsieur le Subdivisionnaire  
DE L'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION  
DE TAHER  
N° 444/D.U./C/SCE.U/1993/

(1) BJEI/ - A/S DU LOTISSEMENT 5ème PARTIE TAHER NORD  
1ère et 2ème TRANCHE.  
REF/ - V/E N° 444 du 08 / 08/93  
P.1/ - 01 DOSSIER EN 04 EXEMPLAIRES.

Suite à votre envoi sus-référencié relatif à l'affaire visée  
en objet, j'ai l'honneur de vous faire retour après examen du dossier ci-joint  
à la D.E.C. de Taher afin d'inviter le pétitionnaire à lever les réserves sui-  
vantes :

TRANCHE 1 /

- Revoir l'appellation du lotissement (s'agissant d'une régularisation)
- Manque plan de situation
- Manque plan de clôture
- Revoir l'espace réservé au parking dans l'îlot 1 à 16
- Revoir le cahier des charges en général
- Revoir la superficie du lot N° 03
- Revoir l'espace extérieur aux lots N° 30 à 33, 44, 41, 66, 77, 80, 15, 21, 47, 52, 54, 56, 115, 113, 114, 90, 91, 121, 99, 123, 123, 150, 120, 150, 146, 141, 156.
- Revoir la schématisation des constructions existantes entre le levé topographi- que et celui du plan réglementaire.
- Revoir un lot entre le lot N° 110 et 105
- Augmenter la superficie du lot N° 89, 77, 53, 41, 44, 30, 31, 32, 33, 26, 01, 10, 11, 12, 13, 111, 112.
- Revoir les accès au lots N° 116, 117, 118, 119, 168, 158, 115, 15, 21,
- Revoir l'aménagement de l'îlot (47 à 60)
- Revoir les emprises des lots N° 145, 141, 155, 102, 78, 03.
- Partager le lot N° 23 en deux (02) lots.

.../...

TRANCHE 11 /

- Faire la différence de traits entre les constructions précaires et les constructions en dur.
- Revoir le cahier des charges en général
- Revoir tous les espaces perdus à la limite des lots.
- Revoir la conformité des constructions existantes sur le plan réglementaire et le levé topo.
- Revoir la superficie des lots N° 36, 35, 08, 29, 42, 47, 5, 7, 2, 3, 4, 76, 86, 10, 31.
- Schématiser les constructions existantes par une lettre E.
- Supprimer le parking situé devant le lot N° 51.
- Préserver la voie prévue au plan approuvé en 1988 qui est situé entre les lots N° 03, 04, 05, 10, 91, 24.
- Revoir les emprises des lots N° 02, 06.



عن الوالي وبفويض منه

مدير التخطيط والبناء

م. بوكراج

*La carence de la commune à défendre le foncier urbain ainsi que l'excès de zèle des services d'urbanisme vis-à-vis de l'approbation de l'étude d'aménagement et d'exécution de ce lotissement, cette opération a été avortée au même titre que les PARTIES 2 et 4 occupant une importante surface foncière (couvrant tout le nord de l'agglomération de TAHER).*

11

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DE L'INTERIEUR  
DES COLLECTIVITES LOCALES  
DE L'ENVIRONNEMENT  
ET DE LA  
REFORME ADMINISTRATIVE

LE MINISTRE

21 MAI 1994

94/42

3

A

الولاية بيجيت  
البريد المواري  
3516  
رقم  
1994 0213  
بوس

MESSIEURS LES WALIS  
LES CHEFS DAIRAS  
LES PRESIDENTS / DEC  
LES PRESIDENTS / APC

OBJET / - Mise en oeuvre de programmes  
de logements évolutifs.

REFER / - Instruction n° 24 de Mr le Chef du Gouvernement,  
relative à la relance des programmes d'habitat.

- Instruction interministérielle n° 01 du 31 Mai 1994,  
relative à la relance de l'habitat.

L'objet de la présente circulaire est tout d'abord de rappeler à votre attention les deux textes cités en référence, relatifs à la relance des programmes d'habitat, tant il est de la plus haute importance, dans le cadre de la mise en oeuvre du programme du Gouvernement, d'engager une série d'actions destinées à accélérer la réalisation de programmes de logements.

Pour une prise en charge effective du problème du logement, la meilleure des politiques à mettre en oeuvre n'aura de sens et d'efficacité que si elle s'inscrit de façon concrète et sensible sur le territoire d'une commune, au profit d'une population bien déterminée.

### 1 - Quelques rappels :

. Le logement constitue l'un des axes majeurs de l'action des représentants de l'Etat, responsables de l'efficacité des actions publiques sur le terrain.

. Les sans-abris relèvent de la responsabilité nationale. Accueillir, protéger, faire vivre en accordant le logement ou en aidant les citoyens à le réaliser, impliquent des interventions primaires d'urgence.

### 2 - Quelques objectifs :

C'est pourquoi je rappelle ci-après les objectifs à atteindre dans le cadre de cette opération :

- libérer les initiatives des collectivités locales, des opérateurs économiques et des citoyens.

- utiliser judicieusement les ressources rares de l'Etat pour adapter les solutions techniquement possibles et financièrement abordables, aux besoins réels des citoyens.

- inscrire la majeure partie des citoyens, et notamment la jeunesse, dans une perspective d'espoir.

### 3 - Le logement évolutif :

L'une des formules les plus adaptées aux conditions socio-économiques des futurs bénéficiaires de ces programmes est celle de l'habitat évolutif.

#### a) - Définition du programme:

Le type de logements réalisés dans le cadre de ce programme est appelé à évoluer dans l'espace et dans le temps ( à partir d'un logement initial ), en fonction des besoins, des désirs et des possibilités des bénéficiaires.

Ils devront surtout veiller au respect par chacun des partenaires de ses engagements, et au besoin procéder à la mise en oeuvre de toutes les mesures conservatoires nécessaires.

S'agissant d'initiatives d'un type nouveau, il faudra avant tout en faire toute la publicité voulue sur la base de dossiers solides et concrets ( lotissements déjà viabilisés, études terminées, prix définitivement fixés, maquettes, ... ) qui serviront à susciter les candidatures potentielles.

S'agissant aussi de donner un contenu concret à l'affirmation du programme du Gouvernement, et de redonner espoir aux citoyens dans la satisfaction de leurs besoins en logements, il est accordé une importance particulière à la diligence avec laquelle Messieurs les Walis mettront en oeuvre ce nouveau dispositif.

Ils devront veiller personnellement sur la stricte application de la présente circulaire, et me transmettre un rapport mensuel sur toutes les actions engagées dans ce domaine, et en tout état de cause un premier rapport d'étape avant le 20 Septembre 1994.



Ministre de l'Intérieur,  
Collectivités Locales,  
et l'Administration  
Régionale Administrative.

MEZIANE-CHEFIF

Copie à :

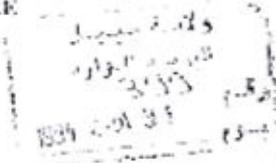
. Monsieur le Chef du Gouvernement,  
( à titre de compte-rendu )

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DE L'INTERIEUR  
DES COLLECTIVITES LOCALES  
DE L'ENVIRONNEMENT  
ET DE LA  
REFORME ADMINISTRATIVE

23 Aout 1994

LE MINISTRE



A

94 43

Messieurs les Walis

(En communication à MMrs les Chefs de Dairas)

OBJET / - Création et viabilisation de lotissements

La présente circulaire a pour objet de dynamiser les initiatives des collectivités locales, des opérateurs économiques et des citoyens, dans le domaine particulièrement sensible de la création et de la viabilisation de lotissements à usage d'habitation.

En effet, l'analyse de la situation actuelle fait ressortir les éléments négatifs ci-après :

- 1 - des lotissements créés depuis plus d'une dizaine d'années pour certains, et non encore viabilisés, faute d'une prise en charge financière conséquente par les collectivités locales,
- 2 - une offre de nouveaux lotissements viabilisés très insuffisante par rapport à la demande sociale enregistrée.

Face à cette situation, les citoyens ayant déjà acquis des lots de terrain (non encore viabilisés), ou ceux désireux d'en acquérir sont confrontés à toutes sortes de difficultés qui entravent la réalisation de leurs constructions.

La situation actuelle ne semblant pas évoluer vers une quelconque esquisse de solutions, il est impératif que des mesures exceptionnelles soient prises pour une prise en charge diligente et concrète de ces problèmes.

V. ...

b) - Programme de départ :

Il consiste à réaliser pour chacun des bénéficiaires un logement initial composé d'une chambre, d'une cuisine et d'une salle de bains dans un lot de terrain pouvant accueillir un logement d'une plus grande superficie.

Ces constructions initiales seront réalisées dans des lotissements spécialement créés et viabilisés. La superficie de chaque lot sera déterminée par l'étude dont le financement sera à la charge de la wilaya ou de la commune. L'étude déterminera également le type d'extension ultérieure ( au sol ou en hauteur ) qui sera bien entendu opérée à la charge du bénéficiaire.

c) - Bénéficiaires du programme :

En principe, et en raison du coût de réalisation de ces logements initiaux ( approximativement 200.000 DA ), ce programme est destiné aux catégories sociales à revenu moyen (enseignants, agents de l'Etat, petits commerçants, jeunes couples sans enfants, ...) capables de participer d'emblée à hauteur du montant précité.

Il pourra également cibler les occupants des poches de pauvreté si, en plus de la participation de l'Etat, une aide conséquente de la Caisse Nationale du Logement (CNL) est obtenue.

\* Les communes auront la responsabilité de veiller au recensement des citoyens nécessitant une aide et à leur orientation vers cette formule de logement évolutif.

d) - Financement du programme :

¶ - Participation de l'Etat : L'Etat aidera les bénéficiaires en leur attribuant à titre gracieux le terrain viabilisé et en finançant les études de lotissement et plans des logements. (Cette participation de l'Etat n'est suggérée qu'à titre indicatif. En fonction des réalités propres à chaque wilaya et à chaque commune, elle pourra être plus conséquente ou de moindre importance.

- Participation des bénéficiaires : Les bénéficiaires du programme auront à payer le prix de revient du logement initial tel qu'il aura été déterminé, la moitié avant le lancement des travaux et le reste à la livraison.

Il est évident que la réalisation de ces programmes est une question importante autour de laquelle Messieurs les Walis devront mobiliser l'ensemble des partenaires concernés (Daira, commune, agence foncière locale, services de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat, représentants des bénéficiaires, distributeurs de matériaux de construction, promoteurs publics et privés,...).

Messieurs les Walis peuvent d'ores et déjà envisager l'une des solutions suivantes :

- participation à la viabilisation des lotissements sur le budget de wilaya.
- participation à la viabilisation des lotissements sur les budgets communaux ( pour les communes dont la situation financière le permet ).
- viabilisation des lotissements par des entreprises du secteur public ou du secteur privé, dans des conditions à définir et à conventionner au cas par cas et en fonction de l'importance des projets. La mise à contribution d'entreprises du secteur privé permettra une viabilisation plus rapide de ces terrains, et partant, une concrétisation des projets des citoyens dans des délais rapprochés.

Le prix de vente du m2 viabilisé variera ainsi en fonction des couches sociales ciblées, de la nature, de l'importance et des cahiers des charges spécifiques des lotissements, de leur implantation, etc..

Il variera également en fonction des paramètres ci-après:

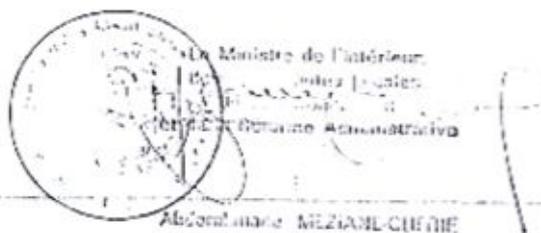
- prix du m2 non viabilisé ( en rapport avec les revenus des couches sociales ciblées )
- montant total des travaux de viabilisation (participation de l'Etat - wilaya ou commune à moduler en fonction des couches sociales ciblées).
- marge bénéficiaire de l'entreprise ayant réalisé les travaux de viabilisation.

En tout état de cause, Messieurs les Walis sont chargés d'instrumenter les solutions ci-dessus proposées, à travers un dispositif efficace, rapide, concret, et qui tienne compte des réalités spécifiques à chaque wilaya et à chaque commune.

Compte tenu de l'importance que revêt cette opération, je vous demande de veiller personnellement sur la stricte application de la présente circulaire, et de me transmettre un rapport bi-mensuel sur toutes les actions engagées par la wilaya dans ce domaine.

Copie à :

Monsieur le Chef du Gouvernement,

  
Le Ministre de l'intérieur  
Algérie  
M. MEZIANE CHEFHE

Décret n°86.02 du 7 janvier 1986 fixant les modalités de détermination des prix d'acquisition et de cession par les communes des terrains faisant partie de leurs réserves foncières.

Le Président de La République,

Sur le rapport du ministre de l'intérieur et des finances du ministre de la planification et de l'aménagement du territoire et du ministre de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat.

Vu la Constitution et notamment ses articles 111, 110° et 152 ;

Vu l'ordonnance n°67.24 du 18 janvier 1967 modifiée et complétée, portant code communal ;

Vu l'ordonnance n°74.23 du 20 février 1974 relative à la constitution des réserves foncières au profit des communes et l'ensemble des textes pris pour son application ;

Vu le décret n°76.27 du 7 février 1976, modifié et complété, fixant les modalités financières de cession par les communes, des terrains faisant partie de leurs réserves foncières ;

Vu le décret n°76.29 du 7 février 1976 modifié, fixant les modalités financières d'acquisition des terrains constituant les réserves foncières communales ;

Vu le décret n°79.108 du 23 juin 1979 instituant un système d'avance du trésor public pour l'acquisition et l'aménagement des terrains devant être intégrés dans les réserves foncières communales ;

Vu le décret n°82.332 du 6 novembre 1982 fixant les modalités de détermination des prix d'acquisition et de cession par les communes des terrains faisant partie de leurs réserves foncières ;

Vu le décret n°86.01 du 7 janvier 1986 déterminant la composition et la classification des voiries et réseaux divers et les modalités de leur prise en charge ;

DECRETE :

Article 1er : Le présent décret fixe les modalités de détermination des prix d'acquisition et de cession, par les communes des terrains faisant partie de leurs réserves foncières

## CHAPITRE I

## DES DISPOSITIONS GENERALES

Art. 2 : Pour la détermination des prix d'acquisition et de cession des terrains faisant partie de leurs réserves foncières, les communes sont classées en 4 (quatre) zones :

- La première zone regroupe les communes à très forte concentration urbaine et/ou situées dans des espaces agricoles riches, dont la croissance est limitée,
- La deuxième zone regroupe les communes à forte concentration urbaine dont la croissance est contrôlée pour valoriser au maximum l'occupation des terrains,
- La troisième zone regroupe les communes à croissance urbaine dynamique à maîtriser et à orienter, en vue d'un meilleur équilibre de l'armature urbaine de la wilaya ou de la région d'influence,
- La quatrième zone regroupe les communes où l'action de développement est déterminante pour la concrétisation des choix de la politique d'aménagement du territoire.

Art. 3 : Chacune des zones visées à l'article précédent peut comporter d'une à trois sous-zones, en fonction de leur niveau d'équipement et des options de développement local.

Art. 4 : Les terrains intégrés dans les réserves foncières communales sont selon leurs caractéristiques topographiques, classés en deux catégories, chacune affectée d'un indice :

Catégorie 1 : Terrains plats ou en déclivité inférieure à 25 % affectés de l'indice 1,3.

Catégorie 2 : Terrains en déclivité égale ou supérieure à 25 % affectés de l'indice 1,0.

Art. 5 : Le classement des communes dans les zones et sous-zones prévues par le présent décret est déterminé par par arrêté conjoint du ministre de l'Intérieur et des collectivités locales, du ministre des finances, du ministre de la planification et de l'aménagement du territoire et du ministre de l'Urbanisme de la construction et de l'habitat.

## CHAPITRE II

## DE L'ACQUISITION

Art. 6 : Sous réserve des dispositions de l'article 10 ci-dessous, le prix maximal d'acquisition par les communes des terrains intégrés dans leurs réserves foncières, comporte :

- Un prix de base, tel que fixé à l'article 7 ci-dessus ;
- Une majoration au titre du niveau d'équipement telle que fixée à l'article 8 ci-dessous ;
- Une majoration en fonction de la catégorie de terrain telle que fixée à l'article 4 ci-dessus ;
- Eventuellement l'indemnité de remboursement des frais cultureux engagés, calculée conformément à la réglementation en vigueur ;
- Le cas échéant, la majoration prévue à l'article 9 ci-dessous, lorsque le terrain acquis est loti et équipé des voies et réseaux divers tertiaires.

Art. 7 : Le prix de base, visé à l'article précédent, est fixé à :

- 20 DA pour les zones I et II,
- 15 DA pour la zone III,
- 7 DA pour la zone IV.

Art. 8 : Les indices déterminant la majoration au titre du niveau d'équipement visée à l'article 4 ci-dessus, sont fixés comme suit :

Zone I	{	Sous-zone A : 2,0
	{	Sous-zone B : 1,7
	{	Sous-zone C : 1,3
Zone II, III, IV	{	Sous-zone A : 1,5
	{	Sous-zone B : 1,3
	{	Sous-zone C : 1,0

Art. 9 : Lorsque le terrain intégré aux réserves foncières communales est effectivement loti et équipé de voiries et réseaux divers tertiaires par son propriétaire, à ses frais et en conformité aux règles et normes techniques le prix d'acquisition tel que fixé à l'article 6 ci-dessus, est majoré sur la base d'une évaluation domaniale, d'un montant n'exédant pas cinquante dinars (50 DA) par mètre carré (m<sup>2</sup>).

Art. 10 : Lorsque la superficie d'un terrain intégré dans les réserves foncières communales excède 5000m<sup>2</sup>, le prix d'acquisition par la commune est déterminé comme suit :

- Jusqu'à la concurrence de 5000m<sup>2</sup> par application des dispositions de l'article 6 ci-dessus,
- Pour la superficie excédentaire, le prix est déterminé par évaluation domaniale.

### CHAPITRE III DE LA CESSION

Art. 11 : Le prix de cession par la commune des terrains intégrés dans ses réserves foncières, comprend :

- Le prix d'acquisition fixé à l'article 6 ci-dessus,
- une majoration au titre de l'aménagement du territoire telle que fixée à l'article 12 ci-dessous.

Le prix de cession visé à l'alinéa précédent s'entend d'un terrain équipé des voiries et réseaux divers primaires et secondaires, tels que définis par le décret n°86.01 du 7 janvier 1986 susvisé.

Lorsque le terrain cédé est équipé, en plus, des voiries et réseaux divers tertiaires par la commune ou tout autre organisme public habilité, le prix de cession susvisé est majoré des frais y afférents, à moins que, dans le cadre des programmes communaux de développement (PCD) arrêtés pour les collectivités locales déterminées, il n'y soit dérogé expressément.

Art. 12 : Les indices déterminant la majoration au titre de l'aménagement du territoire, visée à l'article 11 ci-dessus, sont fixés pour chaque zone et sous-zone comme suit :

Zone I	{	Sous-zone A : 3
	{	Sous-zone B : 3
	{	Sous-zone C : 3
Zone II	{	Sous-zone A : 3
	{	Sous-zone B : 2,5
	{	Sous-zone C : 2,5
Zone III	{	Sous-zone A : 2,3
	{	Sous-zone B : 2,0
	{	Sous-zone C : 1,8

9

Zone IV { Sous-zone A : 1,0  
{ Sous-zone B : 1,0  
{ Sous-zone C : 1,0

Art. 13 : Le prix de cession visé à l'article 11 ci-dessus est majoré du taux de la marge d'intervention de la commune, fixé à dix pour cent (10 %).

Art. 14 : Sont abrogées toutes dispositions contraires à celles du présent décret et notamment les dispositions du décret n°82.332 du 6 novembre 1982, susvisé.

Art. 15 : Le présent décret sera publié au Journal Officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger Le 7 janvier 1986

Chadli BENDJEDID.

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTÈRE DES FINANCES

MINISTÈRE DE L'INTERIEUR

DIRECTION DES AFFAIRES  
DOMANIALES ET FONCIÈRES

DIRECTION GÉNÉRALE DES  
COLLECTIVITÉS LOCALES

000133

Alger, le 13 Janvier 1980

CIRCULAIRE INTERMINISTÉRIELLE

A

Messieurs les Wals

Messieurs les Présidents des A.P.C.

Messieurs les Sous-Directeurs des Af-  
faires Domaniales et Foncières.

En communication A MM. les Directeurs  
de la Coordination Financière de Wilaya.

**OBJET : Réserves foncières communales - Intégration de terrains  
privés - Evaluation - Transfert de propriété.**

L'Ordonnance n° 74-26 du 20 Février 1974 a prononcé l'intégration dans les réserves foncières communales des terrains privés de toute nature, inclus dans le périmètre d'urbanisation, à l'exclusion de la superficie nécessaire à la satisfaction des besoins familiaux de leurs propriétaires, tels qu'ils sont définis par le décret n° 76-28 du 7 Février 1976. Cette intégration est réalisée par le moyen d'une acquisition à titre onéreux par la Commune, sur la base d'une évaluation domaniale, l'acte translatif de propriété étant passé en la forme administrative.

L'application de la procédure ci-dessus se heurte dans certains cas à la contestation par le propriétaire, du montant de l'évaluation domaniale et à son refus de signer l'acte de transfert dont il s'agit.

Les différents textes intervenus en matière de réserves foncières communales restent silencieux sur le point précis concernant la possibilité ou l'impossibilité pour le propriétaire dépossédé de son terrain, de contester le prix résultant de l'estimation domaniale.

Dans ces conditions, il convient, à défaut de dispositions spéciales, de recourir au droit commun, c'est-à-dire à l'article 677 du Code

Civil qui distingue la procédure de transfert de propriété de celle de la fixation de l'indemnité de dépossession.

En effet, du fait qu'un propriétaire ne peut mettre en échec le droit légal pour la Commune d'appréhender unilatéralement la propriété de son terrain en vertu des dispositions de l'Ordonnance sus-visée du 20 Février 1974, le transfert de propriété peut être prononcé par arrêté du Wali sur proposition de l'Assemblée Populaire Communale constatant le défaut d'accord amiable.

Le même arrêté autoriserait la Commune à prendre possession du terrain dans les proportions permises par la Loi - c'est-à-dire à l'exclusion de la partie destinée à la satisfaction des besoins familiaux - et à consigner au Trésor le montant du prix fixé par le Domaine - Le principe selon lequel la consignation équivaut à paiement résulte des articles 269 et suivants du Code Civil.

Vous voudrez bien agir en conséquence.

LE MINISTRE DES FINANCES

Signé : M'HAMED YALA

P/ LE MINISTRE DE L'INTERIEUR

LE SECRETAIRE GENERAL

Z. SEKFAU

**DECRET N° 76-28 DU 7 FEVRIER 1976 FIXANT LES MODALITES DE DETERMINATION DES BESOINS FAMILIAUX DES PARTICULIERS PROPRIETAIRES DE TERRAINS EN MATIERE DE CONSTRUCTION.**

Le Chef du Gouvernement, Président du Conseil des Ministres.

Sur le rapport du Ministre de la Justice, Garde des Sceaux, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre des Travaux Publics et de la Construction;

Vu les ordonnances n° 65-182 du 10 juillet 1965 et 70-53 du 18 djoumada I 1390 correspondant au 21 juillet 1970 portant constitution du Gouvernement;

Vu l'ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974 portant constitution de réserves foncières au profit des communes;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil;

Vu le décret n° 75-103 du 27 août 1975 portant application de l'ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974 portant constitution de réserves foncières au profit des communes;

**Décète :**

Article 1<sup>er</sup> — En application de l'article 8 de l'ordonnance 74-26 du 20 février 1974 sus-visée de l'article 8 du décret n° 75-103 du 27 août 1975 sus-visés, les surfaces nécessaires à la satisfaction des besoins familiaux des particuliers propriétaires de terrain, en matière de construction, sont déterminées conformément aux dispositions définies par le présent décret.

Art. 2. — Les besoins familiaux en matière d'habitat sont déterminés, en surface construite, par l'application de la norme de vingt mètres-carrés (20 m<sup>2</sup>) par personne membre de la famille considérée.

Cette surface construite est calculée pour une famille constituée par le chef de famille et l'ensemble des personnes à sa charge sur la base d'une taille minimum de huit (8) personnes et d'une taille maximum de vingt (20) personnes et ce, conformément à l'annexe du présent décret.

Art. 3. — Pour la détermination des surfaces de terrains né-

— 110 —

cessaires à la satisfaction des besoins familiaux en surface construite définis à l'article 2 ci-dessus, il est fait référence au règlement de construction applicable au quartier ou à la zone où est situé le terrain et qui fixe la densité minimum de construction, dans les limites définies à l'article 4 ci-dessous.

En l'absence d'un plan d'urbanisme, régulièrement approuvé fixant le règlement de construction, un règlement sommaire sera établi suivant les mêmes modalités que pour l'établissement du périmètre d'urbanisme provisoire prévu à l'article 2 du décret n° 75-103 du 27 août 1975 sus-visé. Ce règlement sommaire sera soumis à l'approbation du wali en même temps que le périmètre d'urbanisation provisoire.

Une instruction du Ministre chargé de l'urbanisme précisera les modalités d'application du présent article.

Art. 4. — La densité minimum de construction mentionnée à l'article 3 ci-dessus, ne peut être inférieure aux seuils définis pour les différentes catégories d'agglomérations dans le tableau ci-dessous :

CATEGORIE D'AGGLOMERATIONS	DENSITE MINIMUM DE CONSTRUCTION (Rapport Surface construite/Surface de terrain)
Catégorie A :	- 0,40
Catégorie B :	- 0,35
Catégorie C :	- 0,30

La catégorie de chaque agglomération est déterminée en fonction de la rareté des terrains disponibles au regard des besoins.

La liste des agglomérations de chaque wilaya classées par catégories, est fixée par arrêté conjoint du Ministre de l'Intérieur et du Ministre chargé de l'urbanisme, sur proposition du wali concerné.

Les modalités d'application du présent article seront précisées par une instruction conjointe des Ministres précités.

Art. 5. — Lorsqu'un terrain est situé dans un quartier ou une zone dont la densité minimum de construction fixée par les règlements prévus à l'article 4 du présent décret, est telle qu'il n'est pas possible d'y édifier une construction individuelle, le choix est donné au propriétaire :

— Soit de se grouper avec des parents ou d'autres particuliers à l'effet de construire un immeuble en copropriété.

— Soit de demander l'échange de son terrain contre un terrain situé dans une autre zone de l'agglomération où une construction individuelle est possible.

Art. 6. — Outre les surfaces de terrain nécessaires à la satisfaction des besoins familiaux en matière d'habitat et définies à l'article 3 du présent décret, des surfaces supplémentaires destinées à l'implantation d'activités peuvent être conservées par leurs propriétaires dans les conditions définies au présent article.

Pour pouvoir être autorisé à conserver des surfaces de terrain destinées à l'implantation d'activités, le propriétaire doit remplir les conditions suivantes :

1°) que les dispositions réglementaires et notamment celles du règlement d'urbanisme de la commune autorisent l'implantation de l'activité envisagée sur le terrain considéré;

2°) que l'implantation envisagée obéit à la réglementation en vigueur en matière d'activités industrielles, commerciales ou artisanales;

3°) que l'implantation ait lieu effectivement dans les délais qui ne sauraient être supérieurs à deux (2) ans et que le cas échéant le nombre d'emplois prévus soient effectivement créés.

Faute du respect d'une ou plusieurs de ces conditions, la propriété du terrain ne pourra pas être conservée et le terrain sera intégré dans les réserves foncières communales.

Art. 7. — La surface de terrain destinée à l'implantation d'activités est déterminée par l'application des normes suivantes :

— Vingt mètres-carrés (20 m<sup>2</sup>) par emploi, lorsque l'activité n'a pas besoin de surfaces annexes

— Cinquante mètres-carrés (50 m<sup>2</sup>) par emploi, lorsque l'activité a besoin de surfaces annexes;

Toutefois, pour l'application des présentes dispositions, le nombre d'emplois maximum admis est fixé à trente (30).

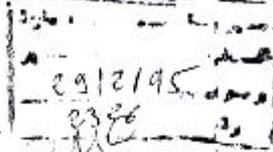
La liste des activités de chacune des catégories ci-dessus est fixée par arrêté conjoint du Ministre de l'Intérieur, du Ministre chargé de l'urbanisme, du Ministre de l'Industrie et de l'Energie et du

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DE L'INTERIEUR  
DES COLLECTIVITES LOCALES  
DE L'ENVIRONNEMENT  
ET DE LA  
REFORME ADMINISTRATIVE

LE MINISTRE

5 OCT. 1984



MESSIEURS LES WALIS

En communication à Messieurs:

- les Chefs de dairas
- les Présidents de DEC
- les Présidents d'APC

**OBJET** : Gestion conservatoire des constructions illicites.

Les constructions illicites prennent l'ampleur d'un phénomène dénaturant de l'environnement urbain et irréversible au regard des difficultés rencontrées dans sa remise en cause par les voies légales de répression.

Les mesures de répression gestionnaire engagées par les autorités locales à l'encontre des auteurs des constructions illicites, n'aboutissent pas. C'est précisément cette incapacité de l'action administrative qui sert désormais de prétexte aux citoyens pour ériger encore et toujours des constructions sans les autorisations officielles préalables.

Depuis que le code pénal s'est approprié ce type d'infractions au permis de construire, l'on a assisté à un déferlement de constructions illicites, les citoyens s'étant aperçus que le recours par les pouvoirs publics à la procédure légale pour gérer les atteintes aux règles de l'urbanisme est inopérant.

Ainsi, ce qui relevait du domaine de la simple police administrative et qui était géré avec un luxe d'efficacité par des agents de police communale, voire des gardes champêtres, est passé dans le domaine du juge avec les conséquences que l'on sait sur l'ordre public matériel, l'unité des voiries et des quartiers, l'harmonie et l'homogénéité urbaines.

Les villes, les villages et les localités sont soumises tous les jours à des excroissances illicites dans l'indifférence des uns et des autres, la situation sécuritaire aidant, alors que les autorités locales concernées ont pratiquement "baissé les bras".

En conséquence, et dans le souci d'entamer une gestion spécialement salvatrice de ce dossier, Messieurs les walis sont instruits à l'effet d'user des mesures conservatoires que leur confère la loi pour sauvegarder l'intégrité urbaine de nos agglomérations.

Ils devront, dans le cadre des activités ordinaires de la commission de wilaya de sécurité, engager les actes de puissance publique d'essence conservatoire devant conduire à la démolition immédiate de toute construction réalisée en violation de la loi.

Les constructions illicites constituent une atteinte intolérable à la respectabilité de l'Etat. Elles doivent être désormais combattues en tant que telles.

COPIE A :

- Monsieur le Directeur Général de la Sûreté Nationale.
- Monsieur le Commandant de la Gendarmerie Nationale.



## **5 - TABLE DES MATIERES :**

Introduction.....	2	
1)- PROBLEMATIQUE .....	6	
2)- PRESENTATION DE L' AIRE D'ETUDE.....	10	
3)-METHODOLOGIE.....	13	
4)-CHOIX, OBJECTIFS ET IMPORTANCE DU THEME.....	14	
<b>PREMIERE PARTIE : ANALYSE SPATIALE ET SOCIOECONOMIQUE DU TERRITOIRE</b>		
<b>CHAPITRE PREMIER : UN TERRITOIRE AGRICOLE BIEN DOTE</b>		
1) UN MILIEU PHYSIQUE BIEN AGENCE.....	17	
2) UNE GEOLOGIE AUX TRAITS SIMPLES .....	18	
3) UN CLIMAT CLEMENT .....	18	
4) HYDROLOGIE .....	10	
5- SISMICITE ET GEOTE.....	10	
6) LE COUVERT VEGETAL.....	21	
7) LES SERVITUDES ARTIFICIELLE.....	21	
8) LE RESEAU ROUTIER ET FERROVIAIRE.....	21	
8- LES RESSOURCES MINIERES .....	22	
9) LA MER .....	22	
CONCLUSION :.....	22	
<b>CHAPITRE DEUXIEMES : ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE ;.....</b>		24
<b>1-LA POPULATION :</b> .....	25	
EVOLUTION DE LA POPULATION.....	25	
UNE POPULATION INEGALEMENT REPARTIE.....	27	
<b>2-EMPLOI ET ACTIVITE</b> .....	32	
2.1 POPULATION ACTIVE :.....	32	
2.2, POPULATION OCCUPEE .....	32	
2.3. POPULATION AU CHOMAGE .....	32	
2.4 REPARTITION DE LA POPULATION OCCUPEE SELON LES SECTEURS D'ACTIVITES.....	33	
<b>3) L'AGRICULTURE</b> .....	35	
<b>4)-'INDUSTRIE</b> .....	38	
<b>5) LE TOURISME</b> .....	40	
<b>6) EQUIPEMENTS ET SERVICES:</b> .....	41	
6. 1-ENSEIGNEMENT ET EQUIPEMENTS SCOLAIRES.....	41	
A- L'ENSEIGNEMENT PRIMAIRE ET MOYEN : .....	41	

B- ENSEIGNEMENT SECONDAIRE : .....	42
6.2- LA FORMATION PROFESSIONNELLE : .....	42
6.3-LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET TECHNIQUES : .....	42
6.4- LES EQUIPEMENTS SANITAIRES : .....	42
6.5) LES EQUIPEMENTS SOCIOCULTURELS : .....	43
6.6) LES EQUIPEMENTS SPORTIFS : .....	43
6.7) LES EQUIPEMENTS CULTUELS : .....	43
6.8) LES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS: .....	43
CONCLUSION .....	43

## **DEUXIEME PARTIE : ARMATURE VILLAGEOISE**

### **ET REALITES DU FONCIER CHAPITRE TROISIEME : UNE**

#### **ARMATURE VILLAGEOISE EN FORMATION**

<b>1) TAHER : UN CENTRE URBAIN DYNAMIQUE.....</b>	<b>48</b>
<b>2) LES AGGLOMERATIONS CHEFS LIEUX DE COMMUNE .....</b>	<b>51</b>
2.1. EMIR ABDELKADER.....	51
2.2- CHEKFA.....	53
2.3 EL KENNAR.....	55
<b>3- LES AGGLOMERATIONS SECONDAIRES .....</b>	<b>57</b>
3.1-BAZOUL .....	57
3.2-TASSOUST.....	59
3.3-BENI-METRANE.....	61
3.4-TLETA.....	63
3.5-DJIMAR .....	65
3.6-FAZA.....	67
<b>4. LE CADRE BATI ET SON EVOLUTION .....</b>	<b>70</b>
4.1- LA STRUCTURE REGULIERE.....	70
4.2- LA STRUCTURE IRREGULIERE .....	70
4.3- LA STRUCTURE MIXTE .....	71
<b>5) –LE TAUX DE POPULATION AGGLOMEREES.....</b>	<b>76</b>
<b>6)- PROBLEMES ET PERSPECTIVES .....</b>	<b>76</b>
<b>CHAPITRE QUATRIEME : REALITES DU FONCIER A BATIR.....</b>	<b>81</b>
<b>1- L'AGGLOMERATION DE TAHER.....</b>	<b>83</b>
LE GROUPEMENT URBAIN DE TAHER.....	84
LE GROUPEMENT URBAIN DE DEKKARA.....	88
1.3. LE GROUPEMENT URBAIN DE T'HAR OUASSAF .....	88
1.3. LES EQUIPEMENTS .....	90
1.4. SERVITUDES, NUISANCES, CONTRAINTES ET CONTENTIEUX .....	90
<b>2-L'AGGLOMERATION D'EMIR ABDELKADER .....</b>	<b>94</b>

2.1. ANALYSE DU CADRE BATI.....	94
2.2. SERVITUDES ET NUISANCES.....	95
2.3. LES DISPONIBILITES FONCIERES URBAINES.....	96
<b>3-AGGLOMERATION DE CHEKFA</b> .....	100
3.1. ANALYSE DU CADRE BATI .....	100
3.2. SERVITUDES ET NUISANCES .....	103
4. DISPONIBILITES FONCIERES URBAINES .....	103
4.1. LES ESPACES URBAINS CONSOMMES .....	103
4.2. LES ESPACES DISPONIBLES POUR L'URBANISATION A LONG TERME .....	103
<b>4-AGGLOMERATION D'EL KENNAR</b> .....	105
4.1. ANALYSE DU CADRE BATI .....	107
4.2. SERVITUDES NATURELLES ET ARTIFICIELLES.....	107
<b>5. AGGLOMERATION DE BAZOUL</b> .....	109
5.1. LES GROUPEMENTS D'HABITAT.....	109
5.2. LES RESEAUX .....	110
5.3. SERVITUDES ET NUISANCES .....	110
- LES SERVITUDES ET NUISANCES NATURELLES .....	110
- LES SERVITUDES ET NUISANCES ARTIFICIELL.....	110
A) ZONE A PROPRIETES FAVORABLES A LA NSTRUCTION .....	111
B) ZONE A PROPRIETES MOYENNEMENT FAVORABLES .....	111
C) ZONE PEU FAVORABLE .....	111
D) ZONE DEFAVORABLE A LA CONSTRUCTION .....	111
5.4. SECTEURS D'URBANISATION ET DISPONIBILITES FONCIERES .....	113
A) ZONES (SECTEURS) URBANISEES (ESPACES CONSOMMES) .....	113
B) ZONES (SECTEURS) URBANISABLES (ESPACES DISPONIBLES POUR L'URBANISATION A COURT ET MOYEN TERME) .....	113
C) ZONES (SECTEURS) D'URBANISATION FUTURE (ESPACES DISPONIBLES POUR L'URBANISATION A LONG TERME).....	113
D) ZONES (SECTEURS) NON URBANISABLES.....	113
<b>6. L'AGGLOMERATION DE TASSOUST</b> .....	118
6.2. LES SERVITUDES ET NUISANCES .....	118
6.3. LES UTILISATIONS DU FONCIER URBAIN .....	119
A) ZONES URBANISEES (ESPACES CONSOMMES).....	121
B) ZONES (SECTEURS) URBANISABLES (ESPACES DISPONIBLES POUR L'URBANISATION A COURT, MOYEN ET LONG TERME) .....	121
<b>7-AGGLOMERATION DE BENI METRANE</b> .....	124
7.1. ANALYSE DU CADRE BATI:.....	124

7.2. LES SERVITUDES ET NUISANCES .....	125
7.3. LES UTILISATIONS DU FONCIER URBAIN .....	125
ZONES (SECTEURS) URBANISEES (ESPACES CONSOMMES).....	125
ZONES (SECTEURS) URBANISABLES (ESPACES DISPONIBLES POUR L'URBANISATION A COURT ET A MOYEN TERME) .....	125
ZONES (SECTEURS) D'URBANISATION FUTURE (ESPACES DISPONIBLES POUR L'URBANISATION A LONG TERME) .....	126
<b>8- AGGLOMERATION DE TLETA</b> .....	128
8.1 ANALYSE DU CADRE BATI .....	128
8.2 VOIRIE ET RESEAUX DIVERS.....	129
8.3. LES EQUIPEMENTS .....	129
8.4. SERVITUDES ET NUISANCES .....	129
8.5. LES DISPONIBILITES FONCIERES URBAINES.....	129
ZONES URBANISEES (ESPACES CONSOMMES).....	129
ZONES (SECTEURS) URBANISABLES (ESPACES DISPONIBLES POUR L'URBANISATION A COURT ET MOYEN TERME) .....	130
ZONES (SECTEURS) D'URBANISATION FUTURE (ESPACES DISPONIBLES POUR L'URBANISATION A LONG TERME) .....	130
SECTEURS NON URBANISABLES .....	130
<b>9. AGGLOMERATION DE DJIMAR</b> .....	133
9.1. ANALYSE DU CADRE BATI.....	133
9.2. SERVITUDES ET NUISANCES .....	136
<b>10- AGGLOMERATION DE FAZA</b> .....	139
CONCLUSION .....	142

## **TROISIEME PARTIE : ASPECTS DU FONCIER URBAIN**

### **CHAPITRE CINQUIEME : LE FONCIER URBAIN ; SA MOBILISATION ET SES CONTENTIEUX.....**

1. LA PLANIFICATION URBAINE ET LA MOBILISATION DU FONCIER .....	146
LE PLAN D'AMENAGEMENT DE LA WILAYA DE JIJEL (PAW) :	
UN OUTIL DEPASSE .....	146
1.2 -LES PUD ET PUP COMMUNAUX :.....	148
1.3-ZONES D'HABITAT URBAIN NOUVELLES (ZHUN) :.....	150
A- LES PROGRAMMES DE LA ZHUN DE TAHER ;.....	151
B- LES REALISATIONS .....	152
1.4- LA ZONE D'EXPANSION TOURISTIQUE (ZET) DE TASSOUST .....	158
1.5-LES PDAU COMMUNAUX : DES CONTENTIEUX ENTRE ADMINISTRATIONS ABOUTISSANT A UNE OCCUPATION ILLICITE DES SOLS.....	161
1.6-LES PLANS D'OCCUPATION DU SOL (POS) : LA PREDOMINANCE DES	

PLANS DE RESTRUCTURATION ET DE REGULARISATION.....	164
2-LES PROGRAMMES D'EQUIPEMENT ET D'HABITAT COLLECTIF : DES PROGRAMMES D'EQUIPEMENTS REALISES AVANT 1990 SUR DES TERRAINS PRIVES ET EMERGENCE DE CONTENTIEUX APRES CETTE DATE.....	166
1.3 -LES LOTISSEMENTS RESIDENTIELS .....	169
1.3.1-LES LOTISSEMENTS INITIES DANS LE CADRE DE L'ORDONNANCE 74/26 DU 20/04/1974.....	169
1.3.2-LES LOTISSEMENTS RELEVANT DES LOIS : 90/25-90/29- 90/30.....	172
4 -LES PRINCIPAUX CAS DE FIGURE DE CONTENTIEUX ENTRAVANT LA MOBILISATION DU FONCIER URBAIN .....	184
4.1- LA SUCCESSION DES CONTENTIEUX A ABOUTI A L'ABANDON DES OPERATIONS PROGRAMMEES.....	184
4.2- LA COMMUNE S'OPPOSANT AUX SOLUTIONS APORTEES A SA PROPRE GABEGIE .....	187
4.3- LA CESSION PAR L'APC DE LOTS DE TERRAINS DONT ELLE N'EST PAS PROPRIETAIRE SUIVIE D'UNE RESTITUTION DU TERRAIN A SON PROPRIETAIRE INITIAL.....	188
4.4- LA RIGUEUR DES SERVICES D'URBANISME (DUC) A ENGENDRE DES CONTENTIEUX .....	190
4.5- CONTENTIEUX SUR LA NATURE JURIDIQUE DU TERRAIN ENTRE APC ET GROUPE D'OCCUPANTS.....	191

## **CHAPITRE SIXIEME : GOUVERNANCE DU FONCIER URBAIN**

<b>DANS LA REGION DE TAHER .....</b>	<b>195</b>
<b>1/ ACTEURS ET INTERVENANTS DANS LE FONCIERS URBAIN.....</b>	<b>196</b>
1.1/ La Direction de l'Urbanisme et de la Construction.....	197
1.2/ LA SOUS DIRECTION DU CADASTRE.....	197
1.3/ LA DIRECTION DES DOMAINES .....	198
1.4/ LA DIRECTION DES IMPOTS.....	198
1.5/ LES COLLECTIVITES LOCALES : WILAYA/COMMUNES.....	198
1.6/LA CONSERVATION FONCIERE .....	199
1.7/ LES NOTAIRES .....	199
1.8/ Les Autorités judiciaires .....	200
1.9/ L'AGENCE DE GESTION ET DE REGULATION FONCIERE URBAINE.....	200
1.10/ LA SOCIETE CIVILE.....	200

<b>2/ LA GOUVERNANCE DU FONCIER URBAIN.....</b>	<b>201</b>
2.1 /L'ABSENCE DE LA CARTE FONCIERE .....	201
2.2/ L'ABSENCE DE L'ASSURANCE ET DE LA SECURITE FONCIERE.....	204
2..3/LA CARENCE DANS LA MOBILISATION DU FONCIER.....	204
2.4/ ABSENCE DU ROLE REGULATEUR DE L'ETAT DAN LES PRIX DU FONCIER.....	205
2.5 /LA CARENCE DANS LA PREVENTION CONTRE L'OCCUPATION ILLICITE ET SPONTANEE DU FONCIER.....	205
a- La commercialisation des matériaux de construction	
b- Intervention des services concernés dans la lutte contre la construction illicite	
c- Les sanctions relatives à la construction et l'occupation illicite du foncier public	
<b>2.3/LES CONDITIONS DE LA BONNE GOUVERNANCE DU FONCIER .....</b>	<b>207</b>
2.3.1/ADAPTER LE DROIT D'URBANISME AUX SPECIFICITES DU TERRITOIRE.....	207
2.3.2/LES INSTRUMENTS D'URBANISME SONT INDISPENSABLES MAIS INSUFFISANTS .....	208
2.3.3/L'INDISPENSABLE PRISE DE CONSCIENCE DES ENJEUX DE LA QUESTION FONCIERE PAR LES ACTEURS LOCAUX.....	208
2.3.4/ LES COMMUNES ET L'ADMINISTRATION LOCALES DEVRONT FAIRE PREUVE DE JUSTICE ET D'EQUITE FONCIERE .....	209
2.3.5/FAIRE FACE AUX FACTEURS DE LA RETENTION FONCIERE .....	209
2.3.6 / ŒUVRER POUR UN SYSTEME DE PEREQUATION FONCIERE .....	210
2.3.7/ ŒUVRER POUR L'APPLICATION STRICTE ET JUSTE DES LOIS ET REGLEMENTS .....	210
2.3.9/LA MOBILISATION EFFICACE DU FONCIER STIPULE SA BONNE CONNAISSANCE.....	210
<b>CONCLUSION DE LA TROISIEME PARTIE.....</b>	<b>211</b>
<b>CONCLUSION GENERALE.....</b>	<b>212</b>
REFERENCE BIBLIOGRAPHIQUES .....	213
TABLE DES FIGURES .....	217
TABLE DES PHOTOS .....	217
TABLES DES PHOTOS SATELLITE GOOGLE.....	218
TABLES DES CARTES .....	218
LISTE DES TABLEAUX.....	219
RESUME.....	220
ANNEXE.....	222

<b>2/ LA GOUVERNANCE DU FONCIER URBAIN.....</b>	<b>201</b>
2.1 /L'ABSENCE DE LA CARTE FONCIERE .....	201
2.2/ L'ABSENCE DE L'ASSURANCE ET DE LA SECURITE FONCIERE.....	203
2.3/LA CARENCE DANS LA MOBILISATION DU FONCIER.....	203
2.4/ ABSENCE DU ROLE REGULATEUR DE L'ETAT DAN LES PRIX DU FONCIER.....	204
2.5 /LA CARENCE DANS LA PREVENTION CONTRE L'OCCUPATION ILLICITE ET SPONTANEE DU FONCIER.....	205
a- La commercialisation des matériaux de construction	
b- Intervention des services concernés dans la lutte contre la construction illicite	
c- Les sanctions relatives à la construction et l'occupation illicite du foncier public	
<b>2.3/LES CONDITIONS DE LA BONNE GOUVERNANCE DU FONCIER .....</b>	<b>206</b>
2.3.1/ADAPTER LE DROIT D'URBANISME AUX SPECIFICITES DU TERRITOIRE.....	206
2.3.2/LES INSTRUMENTS D'URBANISME SONT INDISPENSABLES MAIS INSUFFISANTS .....	207
2.3.3/L'INDISPENSABLE PRISE DE CONSCIENCE DES ENJEUX DE LA QUESTION FONCIERE PAR LES ACTEURS LOCAUX.....	207
2.3.4/ LES COMMUNES ET L'ADMINISTRATION LOCALES DEVRONT FAIRE PREUVE DE JUSTICE ET D'EQUITE FONCIERE .....	208
2.3.5/FAIRE FACE AUX FACTEURS DE LA RETENTION FONCIERE .....	209
2.3.6 / ŒUVRER POUR UN SYSTEME DE PEREQUATION FONCIERE .....	209
2.3.7/ ŒUVRER POUR L'APPLICATION STRICTE ET JUSTE DES LOIS ET REGLEMENTS .....	209
2.3.9/LA MOBILISATION EFFICACE DU FONCIER STIPULE SA BONNE CONNAISSANCE.....	210
<b>CONCLUSION DE LA TROISIEME PARTIE.....</b>	<b>210</b>
<b>CONCLUSION GENERALE.....</b>	<b>211</b>
REFERENCE BIBLIOGRAPHIQUES .....	213
TABLE DES FIGURES .....	217
TABLE DES PHOTOS .....	217
TABLES DES PHOTOS SATELLITE GOOGLE.....	218
TABLES DES CARTES .....	218
LISTE DES TABLEAUX.....	219
RESUME.....	220
ANNEXE.....	222