



République Algérienne Démocratique et Populaire
Ministère de l'Enseignement Supérieur
et de la Recherche Scientifique



Université Larbi Tébessi - Tébessa
Faculté des Sciences et de la Technologie
Département d'Architecture

Mémoire de fin d'études pour l'obtention du diplôme de
master en Architecture

Option : Architecture, ville et patrimoine

TITRE :

L'impact de la valeur du foncier urbain sur l'usage des sols

Cas d'étude : la commune de Tébessa

Elaboré par :
Melle. KHALFALLAH MOUNA

Encadré par :
Mr: DEGHCHE Salim

Année universitaire 2015/2016

Remerciements :

Je remercie la volonté céleste qui ma donnée la capacité et le courage pour terminer ce travail.

Avec tous mes sentiments d'estimation de respect et de reconnaissance à mon encadreur Mr. DHEGHICE Salim qui ma porté main et grâce à son assistance j'ai pu développer et réaliser ce travail qui garde son empreunte très apparente.

Je remercie Mr TADJINE, Mr SAIDENE, Mr GHARZOULI.

Ainsi c'est aussi l'occasion de remercie tous le staffe de l'administration et l'ensemble de nous respectable enseignants qui ont fait de notre institut une enceinte de science.

Avant de clore je suis reconnaissante à tous ce qui ma aidé pour accomplir ce travail.

Dédicace :

Pour celle qui ma porté.

Pour celle qui ma élevé

A la chandelle qui s'épuise pour que je puisse avoir un chemin élevé.

Je m'incline devant votre sacrifices volontaire pour faire de moi ce que je suis.

Tout le remerciement et le dédicace pour toi ma précieuse mère.

Merci « **mama »**

Résumé :

La valeur du foncier urbain dans la commune de Tébessa varie d'une sous zone a une autre ; on distingue des sous zones plus convoité que d'autre ceci engendre une illégalité d'usage des sols.

La nature juridique des terrains urbanisable de ce dernier sont de nature privée ce qui fait un obstacle pour l'Etat afin de faire un équilibre foncier et une homogénéité d'occupation des sols.

L'acquisition des sols se fait par la transaction foncière sous forme de contrat.

L'expropriation et la préemption sont des opérations économiques dont la rentabilité doit être évaluée avant toute décision. On doit en comparer les avantages urbanistiques et financiers. Leur cout dans le projet est à mettre en rapport avec la nature du projet, son rôle et sa situation dans la ville, les recettes fiscales qu'il peut engendrer à l'avenir et les autres possibilités foncières dont dispose la collectivité pour la réalisation de l'intérêt général.

Pour faire un équilibre spatial il faut maitriser le foncier.

Mots clés :

Foncier urbain-Nature juridique –transaction foncière-expropriation-préemption -l'usage des sols-la commune de Tébessa

ملخص باللغة العربية:

عامل العقار الحضري في بلدية تبسة متغير من منطقة إلى أخرى , حيث نلاحظ مناطق مستقطبة على مناطق أخرى مما يشكل عدم تكافؤ في استخدام الأرض.

الطبيعة العقارية للأراضي العمرانية لهاته الأخيرة هي من أصل خواص و هذا يشكل عائق بالنسبة للدولة لعمل توازن عقاري و تجانس في استخدام الأرض.

إكتساب الأراضي يكون عن طريق معاملات عقارية ممثلة في عقود.

نزع الملكية و حق الشفعة هما عمليتان اقتصاديتان في مجمل المردود يتطلبان تقييم قبل كل قرار. و لهذا يجب مقارنة المزايا العمرانية و العقارية، قيمتهما في المشروع هو عمل علاقة مع طبيعة المشروع دورهما و موقعهما في المدينة ، المداخل الضريبية التي تنتج في المستقبل مع إمكانيات أخرى عقارية التي تفرضها الدولة هي من أجل إنجاز للصالح العام. لتحقيق توازن فضائي يجب التحكم في العقار.

الكلمات المفتاحية:

عقار حضري - طبيعة عقارية - معاملات عقارية - نزع الملكية - حق الشفعة - استخدام الأرض - بلدية تبسة

Remerciements.....	I
Dédicace.....	II
Résumée.....	III
Remerciements.....	I
Dédicace.....	II
Résumée.....	III
Sommaire.....	V
-Chapitre introductif	
Introduction.....	01
Problématique	01
Hypothèse.....	02
Méthodologie.....	03
Structure du mémoire.....	04
Première partie théorique	
Chapitre 1^{er} : le foncier urbain	
Introduction.....	05
1-Historique de la gestion du foncier en Algérie.....	05
1-1-L'époque précoloniale ou l'ère de l'indivision.....	05
1-2-L'époque coloniale : individualisation affirmation du rôle de l'Etat.....	06
1-3-Politique foncière en Algérie de 1962 à 1990 :	06
1-3-1-Etablissement et bureaucratisation.....	07
1-3-2-Nationalisation et étatisation des terres au lendemain de l'indépendance.....	07
1-3-2-1-Les réserves foncières communales.....	07
1-4-Politiques foncière en Algérie après 1990 : la libéralisation.....	08

Conclusion.....	09
 Chapitre 2 : Les transactions foncières	
Introduction.....	10
1-l'acquisition	
1-1-définition d'un contrat de propriété.....	10
1-2-Les principaux contrats.....	10
1- 3-la forme des contrats.....	10
2-L'expropriation.....	14
3-La préemption.....	15
Conclusion.....	15
 Chapitre 3 : L'usage des sols	
Introduction.....	16
1-Définition de l'occupation des sols.....	16
2-historique de l'occupation de sol	
2-1-l'antiquité	
2-2-la charte d'athéne	
3-Procédures d'occupation du sol ou les actes d'urbanisme.....	16
3-1-Le certificat d'urbanisme.....	16
3-2-Le lotissement et le permis de lotir.....	17
3-3-Le permis de construire et le permis de démolir.....	17
Conclusion.....	18
 Partie 2 analytique	
Chapitre 4 : cas d'étude.....	19
Introduction	19

1-Présentation de la ville de Tébessa	19
1-1-La situation géographique.....	19
1-2-Situation administrative.....	21
1-3-Les infrastructures.....	23
1-4- Potentialités de développement.....	23
1-4-1-Potentialités naturelles.....	23
1-4-2-Potentialités économiques.....	23
1-4-3-Potentialités touristiques.....	24
1-5-L'évolution historique.....	24
Conclusion.....	30
Chapitre 5 : Tébessa ville en disparité	
Introduction.....	31
1-l'inégale répartition de la population sur son espace.....	31
2-un déséquilibre spatial dans la densité d'habitat.....	34
3-L'extension brutale de l'assiette foncière tout au long de la RN 10.....	36
4- un déséquilibre dans les activités.....	37
Conclusion.....	37
Chapitre 6 : cause de la disparité spatiale.....	37
Introduction.....	38
Introduction.....	38
Les causes de la disparité spatiale.....	38
1-problème de gestion.....	44
2-problème d'assainissement foncier.....	44
3-cout de réalisation foncier.....	44
4-politique clientélistes.....	45
5-hétérogénéité spatial.....	45
6-procédure de réquisition des sols.....	46
Conclusion.....	48
Conclusion générale.....	50

Conclusion générale.....	39
Liste des figures.....	41
Liste des tableaux.....	41
Liste des graphes.....	42
Annexe.....	43
Bibliographie.....	44

Chapitre Introductif

INTRODUCTION :

Le foncier sert non seulement de soubassement à toutes les activités humaines mais aussi de lien entre les vivants et les morts le rapport de l'homme à la terre revêt donc une importance capitale, Mais le développement de l'économie de marché a donné à la terre une valeur marchande qui s'est d'abord imposée dans les sociétés européennes, puis progressivement dans les pays en voie de développement notamment l'Algérie que sa situation du foncier est à la fois complexe et problématique. Les forces qui façonnent habituellement son marché ont des stratégies, des comportements et des pratiques qui entraînent souvent des situations nuisibles rendant l'accès au foncier difficile et délicat.

Le capital foncier reste menacé à la fois par l'accroissement anarchique des établissements humains et par le développement des activités industrielles dont les conséquences sont lourdes et risquent même d'hypothéquer toute tentative de développement.

L'attribution de la terre, son utilisation, sa vente, son achat ou sa taxation sont devenus un enjeu important.

Certaines pratiques en matière d'occupation et d'utilisation de la terre conduisent à des situations d'inégalité spatiale et un déséquilibre morphologique. Il paraît donc nécessaire, de mener une réflexion globale sur la question foncière afin d'identifier et de résoudre les problèmes actuels de la disparité spatiale que connus nos villes. La présente étude qui s'inscrit dans le cadre du mémoire, constitue une contribution à cette réflexion. Elle est intitulée : « **L'impacte de la valeur du foncier urbain sur l'usage des sols** ».

Problématique :

L'Algérie et Tébessa en spécifique n'échappe guère à cette règle quasi universelle elle souffre des mêmes problèmes, des constats sur le foncier est le sujet qui nous intéresse et nous interpelle à la fois :

-L'explosion démographique qui caractérise la commune de Tébessa s'est accompagnée d'une pression sur l'espace urbain. L'extension de l'assiette foncière tout au long de la RN 10 souvent brutale, a entraîné une mauvaise gestion

- L'accès à la propriété et le contrôle du sol demeurent difficilement maîtrisables pour l'État. -
-Le foncier urbain est devenu une source de revenus fort rentable qui relève du secteur informel, de par l'inégale répartition de la population sur son espace, la ville se présente comme une entité hétérogène.

-la forte tertiairisation, liée surtout aux commerces et aux services (près de 120 emplois dans le tertiaire pour 1000 habitants) ;

- Le développement urbain très rapide n'ont pas permis une maîtrise de la gestion adéquate et ont donné lieu à un dysfonctionnement et à un déséquilibre spatial, Une disparité spatiale (dans la densité d'habitat ;, une occupation inégal du sol, espace désorganisés et qui ont provoqué une certaine hétérogénéité spatiale)

-Ces mutations organisationnelles de l'espace entraînent des conséquences socioéconomiques diversifiées selon les régions sont responsables des crises de croissance. C'est pourquoi il est intéressant de s'interroger sur ce phénomène

Pour appréhender l'actualité des problèmes fonciers à l'échelle communale : notre question centrale s'interroge sur l'impacte de la valeur du foncier urbain sur l'occupation des sols ?

*Pourquoi y-a t-il ce déséquilibre spatial? Et comment se crée cette disparité spatiale ?

*Quelles sont les acteurs de ce phénomène? Et comment gère-t-on et transmet-on la terre ?

Ces questions peuvent concerner les dispositifs juridiques utilisés les bénéficiaires et l'esprit dans lequel interviennent les acteurs.

Pour répondre a toutes ces questions une hypothèse synthétique nous parus essentielle.

Hypothèse :

« La mauvaise gestion du foncier urbain semble être le premier responsable sur la disparité dans l'utilisation déséquilibré de sol urbain ».

L'analyse conceptuelle de cette hypothèse nous a permis de dégager un certain nombre de concept clé tel que (le foncier, la gestion foncière, l'occupation et l'utilisation de sol...etc.)

La présente étude a donc pour objectifs de :

- Etudier la politique des autorités administratives en matière d'aménagement foncier,
- Analyser les stratégies et les pratiques sociales en matière d'occupation et d'utilisation du sol
- Mettre en relation la stratégie des activités en matière d'occupation du sol et celle des populations locales afin de faire ressortir les convergences et les divergences qui existent entre les différentes pratiques.

Il s'agira de façon spécifique de :

- Faire ressortir les procédures et modes d'acquisition de la terre
- Etudier l'impact de ces modes et procédures sur l'occupation et l'utilisation du sol,
- Etudier les dispositions prises par les autorités quant à l'occupation du sol,
- suivre l'évolution de l'appropriation du sol a Tébessa et sa relation avec l'évolution historique générale ;
- montrer que toute politique urbaine est aussi, forcément, une politique foncière et que la réglementation urbaine est essentiellement une réglementation de l'occupation du sol ;
- montrer la relation étroite entre les modes de propriété et de gestion du sol, d'une part, et l'ampleur et les formes de l'urbanisation, d'autre part ;
- présenter les principales modalités de gestion de l'utilisation du sol et leur rôle dans la maitrise de l'urbanisation et du marché foncier.

Cette étude s'intéresse donc uniquement à la composante terre du foncier urbain et cherche à faire connaître les relations entretenues par les acteurs au cours de l'acquisition et de l'utilisation de la terre.

Méthodologie :

1-dans la première phase de notre étude il nous paraît important d'effectuer une collecte de données, documents et de faire une bibliographie aussi spécifique que possible afin de cerner notre champ d'étude c'est-à-dire la valeur du foncier urbain et son impacte sur l'usage des sols.

2-la seconde phase, consiste à se pencher sur une étude théorique en 1^{er} lieu sur la valeur du foncier urbain et en second lieu l'usage des sols.

3-la troisième phase consiste en un travail de terrain, c'est-à-dire une analyse systématique, historique, analytique et essayer de ressortir avec des résultats. Suivie par des enquêtes et des interviews sur terrain avec des institutions publiques ou privées concernées par notre champ d'étude : APC, direction des domaines d'Etat, la conservation foncière, bureau d'étude etc....

Structure du mémoire :

Notre travail est structuré en deux parties

Un chapitre introductif comportant les éléments de la problématique

La première partie théorique composée de trois chapitres :

*Le 1^{er} chapitre consiste à revoir la politique foncière en Algérie

* un second chapitre englobe la transaction foncière

*Le 3^{ème} chapitre l'utilisation de sol

La deuxième partie analytique composée de trois chapitres :

*Le 1^{er} chapitre présenté notre cas d'étude

* Le 2^{ème} chapitre prouve le phénomène de la disparité spatiale de la ville de Tébessa

*Le 3^{ème} chapitre fait ressortir la cause de la disparité spatiale

Enfin nous avons conclu notre étude en essayant de ressortir un recueil de recommandations pour lutter contre la mauvaise gestion de l'espace par la valeur foncière.

Première partie : théorique

Chapitre 1er : le foncier urbain

Introduction :

Parmi tous les éléments constitutifs de l'espace urbain, le foncier, constitué en parcellaire, est l'élément le plus permanent. En tant qu'élément physique. Il est indispensable à toute construction ou localisation d'activité. Ses divisions-parcelles ou propriétés- créées par l'homme se conservent et marquent de leurs traces l'espace urbain. Pendant longtemps, sauf rupture politique, économique et sociale brutale.

Dans ce chapitre j'ai essayé de donner une aperçue historique sur le foncier en Algérie afin de connaître son évolution a travers les époques.

Cet aperçu est utile pour comprendre les orientations des politiques foncières algériennes après l'indépendance et les rapports difficiles que la société et l'Etat algériens ont eu et continuent d'avoir avec le sol.

1-Définition du foncier :

Le terme foncier (anciennement fonsier) est issu de l'ancien français fonds, dérivé à l'aide du suffixe -ier au sens de « relatif à un fonds de terre », puis de fons, fonds + suffixe -ier au sens de « relatif au fond de la nature de quelque chose, de quelqu'un ». Le mot français fond (anciennement fons, fonds) remonte au gallo-roman FUNDU, du latin fundus, -i « fond de quelque chose (récipient, mer, pays, organe du corps, etc.); limite, point extrême; partie essentielle de quelque chose; fonds de terre »; en droit « garant d'une chose ».

Etymologiquement, le bien foncier-du mot fond- est le bien immuable en urbanisme. Le mot foncier désigne le sol, sur le terrain non bâti, le capital de base de tous propriétaire.

Il est défini comme l'ensemble constitué non seulement par la terre, mais aussi par les ressources qui lui sont directement attachées et l'ensemble des relations entre individus, groupes d'individus pour l'appropriation et l'utilisation de ces ressources.(**TEBBAL F 1995**)
L'importance du bien foncier non bâti et du bien foncier bâti-dit bien immobilier- en matière d'urbanisme, s'explique par le fait que tout acte d'urbanisme concerner un bien foncier (construction et lotissement) ou un bien immobilier (transformation et démolition).

L'importance du foncier s'explique aussi par le fait que le sol est un bien rare dans un

contexte urbain. L'occupation d'une parcelle de terrain est, en réalité, son retrait du marché pour quelques décennies, voire les siècles pour les formes d'urbanisation durable (CNES2003)

2-Historique de la gestion du foncier en Algérie

2-1-L'époque précoloniale ou l'ère de l'indivision

Avant 1830, l'Algérie était un pays très peu urbanisé ; Ce caractère rural du pays et de la société se lisait dans les 04 modes de propriété foncière suivantes :

***la propriété du beylik** : c'est un genre de propriété d'Etat, mis en exploitation agricole essentiellement par des populations soumises ou alliées au pouvoir. Il se concentrait dans les terres agricoles les plus riches, dans les plaines accessibles et autour des villes. Par leurs modes d'exploitation, les domaines du beylik étaient de grandes propriétés s'étendant sur plusieurs hectares.

***la propriété arch** : elle concernait des tribus ou des groupements de population de type tribal. Elle était exploitée par des familles constituant le groupe, mais son indivision était garantie par l'autorité du groupe sur les individus et le droit de préemption (hak ech-choufaa). Là aussi la parcellisation du sol était évitée.

***les biens waqf ou hobous** : ce sont des biens dans le revenu était affecté immuablement à des institutions religieuses et de bienfaisance, essentiellement de rites malékite ou hanéfites. Les biens waqf étaient situés notamment dans les villes et les campagnes environnantes. De par sa nature, le waqf est exclu du marché foncier et est un facteur d'indivision et de gel du foncier, mais il a eu un rôle de premier plan dans la vie économique et sociale citadine et l'évolution des espaces urbains précoloniaux.

***la propriété melk** : c'est le seul type de propriété privée intégrée dans un marché foncier, morcelée et morcelable. Elle était minoritaire et se trouvait particulièrement à l'intérieur et autour des villes, ainsi que dans les espaces ruraux sédentaires. (MAOUIA Saidouni 2000)

2-2-L'époque coloniale : individualisation affirmation du rôle de l'Etat

On peut dire que c'est la présence coloniale en Algérie qui fit de la propriété privée le mode dominant, essentiellement au profit des colons.

*une expropriation des terres appartenant à l'autorité ottomane précédente et à ses représentants, au profit de la spéculation privée européenne (ordonnances de 1844 et 11845).

*l'introduction du droit de propriété individuelle de droit latin, avec pour objectif l'abolition de la propriété collective indivise (arch) (senatus consulte de 1863)

*la confirmation de l'individualisation de la propriété, par la délivrance de titre de propriété (loi de 1873). Ce qui implique la mise en place d'un marché foncier sur le modèle libéral français et occidentale.

*la suppression du droit de préemption traditionnel (hak ech-choufaa) et l'introduction, à sa place, du droit de préemption au profit de l'Etat (loi de 1926).

*à la fin de l'époque coloniale, l'Etat français interviendra davantage en instituant une réforme agraire en 1956, pour les raisons politiques, dans le cadre des réformes instituées pour atténuer la pression de la révolution algérienne.

A coté de la colonisation de l'espace rural, le problème foncier urbain deviendra, progressivement, au cours de la longue histoire coloniale. En fait, dès le début, la propriété urbaine est au centre des préoccupations.

En matière de gestion foncière, il s'opère, ainsi et progressivement, le remplacement des modes traditionnels, fondamentalement basés sur l'indivision, par une propriété privée dominée par les éléments européens et par une implication importante de l'Etat colonial afin de permettre le transfert de la maîtrise du foncier des populations autochtones aux colons. cette dépossession de la société algérienne de sa terre va peser de tout son poids dans l'évolution qui suivit l'indépendance du pays. (ALOUI Amar 2013)

2-3-Politique foncière en Algérie de 1962 à 1990

2-3-1-Etablissement et bureaucratisation:

Après l'indépendance et la fin de la colonisation, une véritable étatisation ou municipalisation des terres constructibles rendue possible par un dispositif réglementaire qui bloquait et gelait le marché foncier au profit des besoins des programmes de développement et des collectivités locales (communes), en ne touchant que les parcelles urbaines de faible surface destinées aux besoins familiaux. Les ministères, les organismes publics et les sociétés nationales bénéficiaient de vastes terrains pour leurs projets. Cette politique foncière extrémiste, dans le sens d'une totale maîtrise foncière par l'Etat. L'étatisation fut un processus assez long, qui se déroula pendant près de deux décennies, et dont les principales étapes furent les suivantes :

2-3-2-Nationalisation et étatisation des terres au lendemain de l'indépendance

Elle commence par la nationalisation et l'étatisation des terres de colonisation (Décret n° 62-

02 du 22-10-1962 ; décret n°63-168 du 09-05-1963 ; loi n°63-276 du 26-10-1963 ; ordonnance n° 66-102 du 06-05-1966 sur les biens vacants).

L'étatisation s'applique ensuite, spécifiquement, au domaine rural en s'imposant aux grandes propriétés foncière, dans le cadre de la révolution agraire (ordonnance n°71-73 du 08-11-

1971). Cette étatisation consistait en une appropriation par l'Etat de tout ou partie des grandes propriétés foncières ou en une redistribution des terres

D'autre démarches, allant dans de le sens de la mainmise de l'Etat sur la gestion du foncier, ont suivi ces mesures radicales dont : l'organisation du régime pastoral (ordonnance n°75-43 du 26-09-1975), qui abolit tout droit de propriété sur les terres de parcours. Le cadastre général est établi et le livre foncier est institué (Ordonnance n°75-74 du 12-11-1975) pour compléter l'inventaire auquel a donné lieu la révolution agraire et créer ainsi un outil technique de classement du patrimoine foncier.

Mais tant que l'étatisation n'a pas touché aux périmètres urbains, elle restait incomplète, car c'est dans les villes et autour d'elles que la pression sur le foncier est la plus importante, que les terrains ont de la valeur et que les besoins de l'Etat pour ses projets économiques et sociaux sont énormes. Le pas sera franchi grâce à des mesures de municipalisation-étatisation des sols urbains créant des réserves foncières communales. (**BENAISSA A,2003**)

2-3-2-1-Les réserves foncières communales

Elles nous intéressent particulièrement parce qu'elles concernent le domaine urbanisé en urbanisable. Elles furent instituées par ordonnance (Ordonnance n°74-26 du 20-02-1974) ; et venaient renforcer le dispositif institué par la révolution agraire pour le domaine rural en étendant le gel foncier au patrimoine foncier urbain. Les réserves foncières communales concentrent aux mains de la collectivité le droit d'usage du sol urbain, en vue de sa redistribution au profit, essentiellement, des institutions et des organismes étatique qui en avaient besoin. (Ordonnance n°76-48 du 25-05-1976). Dans ces conditions, le particulier n'avait droit qu'à la superficie minimale correspondant aux besoins familiaux évalués en moyennes à 180 mètres carrés pour famille . (**BENAISSA A, 2003**)

Mais, les réserves foncières communales eurent aussi des effets négatifs non négligeables. Elles ont effacé la contrainte foncière et masqué la valeur réelle des terrains urbanisés et urbanisables, en gelant le marché foncier. Il en résultat un gaspillage foncier important et des

formes d'urbanisation chaotiques accentués par le monopole de la gestion foncière par une administration dépassée par le phénomène d'urbanisation, parfois incompétente et peu soucieuse et ne pouvant, par conséquent, empêcher des formes d'urbanisation échappant aux circuits officiels et qu'on a taxées d'illicites, de spontanées, d'illégales... la polémique entre les détracteurs acharnés et des défenseurs convaincus des réserves foncières communales n'est pas encore clos. Étaient-elles le seul choix possible à l'époque ou elles furent créées ? La question reste posée. (BRAHITI A, 2003)

2-4-Politiques foncière en Algérie après 1990 : la libéralisation

La nouvelle politique foncière instaurée après 1990 consacre la rupture avec le modèle de développement volontariste et socialiste. Les deux éléments majeurs de la nouvelle politique foncières sont : la loi portant orientation foncière (loi n° 90-29 du 01-12-1990) et la loi relative à l'aménagement et l'urbanisme (loi n° 90-29 du 1-12-1990), ainsi que d'autres instructions et décrets (notamment les décrets n°177 et 178 du 28 mai 1991). Conduisant à l'amélioration de la situation dans la ville et des qualités urbanistiques de certains secteurs.

Le spéculateur inscrit son action dans le temps et ne perçoit pas la ville comme un espace statique, mais plutôt comme un espace en continuelle transformation. Cette faculté qu'il a de prendre en considération l'évolution dans le temps lui permet d'anticiper les améliorations et l'urbanisation et de tirer profit de l'accroissement de la demande, par une hausse des prix de terrains qu'il a acheté à des prix relativement bas, au moment où les améliorations n'étaient pas soupçonnées, et qu'il ne revendra que lorsque les améliorations escomptées, auront changé l'image et les qualités du quartier et, par conséquent, sa valeur symbolique et marchande.

Le terrain de prédilection du spéculateur n'est pas, contrairement à ce que l'on pourrait croire, les secteurs centraux déjà constitués, prospère, fortement structurés et à valeur symbolique bien ancrée. Là, les prix sont déjà assez hauts et n'autorisent pas des gains conséquents pour le spéculateur.

En fait, la spéculation se développe le plus dans les secteurs péri-centraux, car le développement urbain et le mouvement de construction des quartiers périphériques se fait généralement plus lentement.

En agissant pour ces intérêts particuliers et en tirant un profit, a priori illégitime, des actions d'urbanisation, le spéculateur entre, inévitablement, en conflit avec la collectivité publique,

représentant l'intérêt général. En effet, alors que la collectivité établit des plans d'urbanisme et même des actions d'urbanisation pour améliorer la situation urbaine et satisfaire la demande en infrastructures et en équipements, le spéculateur anticipe les améliorations et les prévisions des plans d'urbanisme et rend les terrains à bâtir plus chers et plus rares. Généralement, et de ce fait, la collectivité publique se trouve piégée par ses propres prévisions au moment où elle voudra réaliser des infrastructures, des équipements ou des logements et lotissements sociaux ; les prix auront augmenté, sous l'effet de la spéculation, et le financement des projets d'intérêt général deviennent difficile car le coût du terrain absorbe une partie importante de l'investissement.

Les procédures d'expropriation et de préemption freinent les ambitions des spéculateurs et sont justement les outils par le biais desquels les projets d'intérêt général échappent partiellement à la logique infernale de la spéculation foncière et immobilière.

Cette opposition des intérêts particuliers et de l'intérêt général est une donnée incontournable de l'urbanisme dans un environnement libéral. (TEBBAL F 1995).

Conclusion :

« Le foncier est ainsi un « marquage » social et juridique de la terre (un équipement dirait la sociologie des sciences) qui lui confère des qualités et donc des statuts très variables ».

La gestion foncière en Algérie le démontre clairement, car c'est une histoire accélérée, qui en peu de temps du point de vue de la longue durée, a connu des bouleversements politiques et sociaux importants et des rapports au sol contradictoires.

Les déterminants historiques sont fortement liés aux déterminants juridiques et législatifs, qui vont nous éclairer plus sur le problème du foncier en Algérie.

L'histoire de foncier en Algérie a connu deux époques principales citons l'époque précoloniale qui se caractérise par 04 modes de propriété qui sont : beylik, arch, wakf, melk, l'époque coloniale a connu des procédures tel que la préemption et l'expropriation

L'apparition des politiques foncières avant 1990 par l'étatisation et la bureaucratisation, après 1990 la libération qui conduit à l'amélioration de la situation foncière de la ville.

Donc à travers ces chapitres on a connu l'histoire de foncier et sa politique à travers les époques.

Chapitre 2 : Les transactions foncières

Introduction

D'une manière générale le foncier peut être acquis ou sujet à l'appropriation par les transactions foncière qui traite notre chapitre

Les transactions foncières se manifestent essentiellement par les contrats de propriété.

1-l'acquisition

1-1-définition d'un contrat de propriété : le contrat est une convention entre deux ou plusieurs personnes s'obligeant à faire, à donner et à transmettre.(**ALOUI Amar (2013)**)

1-2- principaux contrats : les principaux contrats dans le domaine de foncier sont :

- le contrat de vente : se fait sous type d'un acte avec deux coté l'acheteur et le vendeur
- le contrat l'échange : comme le contrat de vente mais pour objectif d'échange
- le contrat la donation :un acte afin d'offrir un bien
- le contrat le partage : qui divise une propriété a des propriétaires

1- 3-la forme des contrats

il existe différentes formes de contrat ; on peut citer :

- les contrats sous forme d'actes authentique
- les contrats sous forme d'actes sous sein privé

Comme on peut également citer les contrats sous forme de témoignage (**COULAUD D 1981**)

***les actes authentiques :**

« L'acte authentique est celui dans lequel un fonctionnaire public ou une personne chargée d'un service public constate dans les formes légales et dans les limites de son pouvoir et de sa compétence, des faits qui ont lieu en sa présence ou des déclarations à lui, faites par les intéressés ». (**Réf art 324 du code civil**)

Pour qu'un acte soit publié, il faut qu'il soit dressé en la forme authentique

On distingue plusieurs catégories d'actes authentiques :

Les actes notariés, les actes de cadis et cadis notaires, les actes administratifs, les actes de jugement et les titres domaniaux de l'administration coloniale

-les actes notariés

La loi 88-27 du 12-10-1988 portant organisation du notariat désigne le notaire comme officier public chargé d'instrumenter les actes en la forme authentique entre particuliers

L'article 5 de la loi sus citée stipule que le notaire est chargé en outre de recevoir en dépôt, pour minute, tous les actes et documents dont le possesseur veut assurer la conservation.

Force probante : les actes notariés ont une force probante exécutoire ;

Il en résulte que dès qu'un acte notarié régulier en la forme est produit en justice, le juge ne peut se dispenser d'ordonner l'exécution quelque soit ses soupçons sur la sincérité de l'acte
(MOKHTAR Hadid)

-les actes de cadis et cadis notaires

Ils sont instrumentés par les cadis et cadis notaires qui avaient le caractère d'officiers publics et exerçaient les fonctions de notaires entre musulmans

Force probante : les actes dressés par les cadis et cadis notaires sont les documents authentiques et par conséquent susceptibles de fournir une force probante en matière de preuve de la propriété.

-toutefois, ces actes ne sont pas pour la plupart opposables aux tiers en raison du défaut de leur publication. Mais il existe des actes qui ont été, à la demande des parties, soumis aux formalités de publication. Ces actes publiés ont la même force probante que les actes notariés.

(BRAHITI A, 2003)

-les actes administratifs

Ce sont des actes contractuels que l'administration passe dans le développement de sa vie civile comme le ferait un simple particulier

Ils sont dressés par les présidents d'APC, les WALI et les fonctionnaires habilités des services des domaines qui ont la qualité d'officiers publics

Force probante : l'acte administratif est soumis aux formalités d'enregistrement et de publicité, ce qui lui confère son opposabilité aux tiers.

-les décisions judiciaires

Ce sont tous les actes quelconques qui se font en justice.

Ce sont en particulier les jugements translatifs ou déclaratifs des propriétés immobilières ou de droits immobiliers, rendu par les magistrats de l'ordre judiciaire et passés en force de chose jugée, c'est-à-dire, toute décision judiciaire définitive. (**ALOUI Amar 2013**)

-les titres domaniaux délivrés par l'administration coloniale

Il s'agit des titres délivrés par l'administration des domaines durant la période coloniale suite à des procédures d'enquête instituées par les lois ci-après :

-la loi du 26 juillet 1873 portant enquêtes générales

- la loi du 16 février 1897 portant enquêtes partielles

- la loi du 4 août 1926 portant enquêtes d'ensemble

Les titres délivrés à la suite des enquêtes générales sont les plus nombreux car ils touchent un nombre important de douars de l'Algérois de l'Oranais et du Constantinois.

Force probante : ces titres sont transcrits et publiés à la conservation des hypothèques concernés bien qu'ils ne reflètent pas l'identification physique et juridique actuelle, ils constituent une preuve de la propriété (**BENAISSA A, 2003**)

***l'acte sous seing privé**

L'acte sous seing privé (s.s.p) est celui que dressent les parties elle mêmes en leur qualité de simples particuliers, en dehors de l'intervention d'un officier public.

Le seul élément indispensable à la validité de l'acte est la signature : chaque partie à l'acte ou son représentant doit signer. La signature est le signe graphique strictement personnel par lequel une partie manifeste sa volonté.

Les actes sous seing privé renfermant des conventions sont généralement fait en autant d'originaux qu'il y'a des parties ayant un intérêt ; cette exigence se fonde sur la nécessité de

mettre chacune des parties en mesure de faire la preuve complète de la convention dans le cas d'un litige.

Force probante : il existe des actes s.s.p qui sont admis comme preuve de la propriété par le conservateur foncier. Il s'agit des actes s.s.p enregistrés ultérieurement au 1^{er} mars 1961 ramené au 1^{er} janvier 1971 par le décret 393-123 du 19/05/1993, (la date du 1^{er} janvier 1971 correspond à la date de l'application de la réforme du notariat).

En réalité, la force probante des actes s.s.p est bien moindre que celle des actes authentique. Cette infériorité se manifestée par le fait que l'écriture ou la signature peuvent être déniées. En effet ; l'acte s.s.p produit en preuve peut être contesté car rien ne garantit son origine ; l'article 327 du code civil autorise celui à qui en oppose un acte s.s.p à nier son écriture ou sa signature.

En outre l'article 328 du code civil stipule que l'acte s.s.p ne fait foi de sa date à l'égard des tiers qu'à partir du moment où il acquiert date certaine ; c'est-à-dire à partir :

- de sa date d'enregistrement

- du jour où sa substance est constatée dans un autre acte dressé par un officier public

- du jour du décès de l'un de ceux dont il porte la signature

-on a pour habitude de dire que l'acte sous seing privé ne fait foi que jusqu'à preuve du contraire.

comme concernant les contrats sous forme de témoignage attestés par deux témoins « adoul », ceux-ci sont reconnus valables par l'arrêté du 15/02/1967 de la cour suprême.

Le témoin « adel » est la personne irréprochable de tout point de vue et agréé comme tel par la communauté musulmane.

Certaines personnes ne peuvent toutefois témoigner : ce sont les témoins tels que les parents, les alliés, les conjoints, les associés, les amis,....

Force probante : le témoignage porté par deux témoins adouls constitue en principe une preuve difficile à détruire.

En droit musulman, la preuve d'un contrat par témoignage est recevable en toute matière quelle que soit la nature et l'importance des intérêts en jeu.

Elle constitue en mode ordinaire de preuve, et, le droit musulman la considère parfois supérieure à la preuve littérale quand l'écrit est sujet à caution (ALLOUI Amar 2013)

2-L'expropriation

C'est une procédure qui permet à la collectivité de retirer des parcelles au marché foncier, même si leurs propriétaires n'ont pas exprimé une volonté de vente, et ce pour réaliser des projets d'intérêt général et d'utilité publique. A ce titre, l'expropriation peut être considérée comme une vente forcée.

La possibilité d'exproprier est conditionnée par : le consentement du propriétaire ou un jugement d'indemnisation en cas de refus, par lui, de l'offre de la collectivité ; et l'utilité publique, elle-même confirmée par l'enquête publique qui doivent être cédées.

L'indemnisation (foncière ou financière), à laquelle a droit le propriétaire, ne saurait être inférieure, dans le cas d'une expropriation juste, au prix du bien. Mais, le propriétaire ne saurait bénéficier de plus-values spéculatives qui remettraient en cause l'intérêt de la procédure pour la collectivité : en effet, il est fréquent en urbanisme, particulièrement dans les marchés fonciers périurbains, que l'annonce d'un projet important, la modification d'un instrument d'urbanisme ou la réalisation d'équipements et d'infrastructures provoquent des plus-values spéculatives ou hausses de prix dues à l'amélioration de l'environnement et de l'équipement de la parcelle.

Même si l'expropriation évite à la collectivité de payer le prix de la spéculation foncière et immobilière, elle l'oblige à payer à la juste valeur le bien convoité. Autrement dit, pour prétendre à l'expropriation, la collectivité doit avoir les moyens financiers nécessaires. En effet, une règle universelle est que toute politique ou action urbanistique nécessite une maîtrise foncière et que toute maîtrise foncière nécessite des moyens financiers. Cette règle explique qu'on ne peut attendre de politique urbaine ambitieuse de collectivités faibles financièrement – cas de la majorité des collectivités locales algériennes aujourd'hui (**La loi n° 91-11**)

3-La préemption

C'est une procédure qui donne la priorité à la collectivité de se porter acquérir d'un bien foncier et immobilier dont la vente est projeté par son propriétaire, et ce, en vue d'une action

urbanistique d'intérêt général et d'utilité publique. L'exercice du droit de préemption impose aux vendeurs de biens d'en faire la déclaration – déclaration d'aliéné - à la collectivité qui a le choix entre l'acquisition du bien ou non, dans ce dernier cas, le vendeur est libre dans le choix de l'acheteur.

Comme l'expropriation, la préemption exclue de l'indemnisation les plus values spéculatives.

La préemption présente trois avantages essentiels pour la collectivité :

*elle facilite, à la collectivité, l'acquisition de bonnes affaires foncières et immobilières ;

*elle constitue, pour la collectivité, un véritable observatoire du marché foncier local, du fait que tout prétendant à la vente doit se faire connaître ;

*elle est un moyen de pression sur les prix et la spéculation foncière dans les secteurs urbains convoités. Sachant qu'il devra vendre son bien à la collectivité au prix déclaré – si celle-ci exprime le vœu d'acheter - , le spéculateur foncier fait preuve de prudence dans un intérêt pour les terrains situés dans des périmètres de préemption.(DUHEM B . 1995)

Conclusion :

Hormis le droit d'achat et de vente de terrains dont disposent le particulier et la collectivité dont disposent le particulier et la collectivité dans un marché foncier libre, il existe des procédures d'acquisition réservées à la collectivité, qui sont l'expropriation et la préemption utilisées pour permettre la réalisation des projets et des actions d'urbanisme d'intérêt général. De ce fait, elles sont des procédures opposables aux tiers.

L'expropriation et la préemption, encore peu développées en Algérie-notamment la préemption-sont des droits quasi universels. Elles existent dans toutes les législations du monde sous diverse formes. Elles ont aussi existé dans l'histoire : les pouvoirs forts utilisaient l'expropriation comme une mesure de punition, comme instrument économique, ou encore

comme outil nécessaire à des réalisations urbaines importantes. Le droit de préemption familial a existé, sous des formes multiples, dans des sociétés de civilisations différentes (hak ech-choufaa dans les sociétés musulmanes), mais les Etats modernes l'ont détourné à leur profit pour se garantir une position plus forte dans le marché foncier libre.

En Algérie, l'exercice du droit d'expropriation et de préemption, dans les zones urbanisées et urbanisables, est conditionné par l'existence d'instruments d'urbanisme (P.D.A.U et P.O.S).

Chapitre 3 : L'usage des sols

Introduction

Dans le contexte du foncier urbain, le sol constitue une ressource épuisable et non renouvelable qui interpelle tous ses utilisateurs à repenser son utilisation et sa gestion. Il se positionne actuellement comme étant une question mondiale à repenser continuellement pour ne pas compromettre les capacités des générations futures à répondre à leurs divers besoins.

1-Définition de l'occupation des sols : désigne la couverture (bio-) physique de la surface des terres émergées » et donc le type d'usage (ou de non-usage) fait des terres par l'Homme. La mosaïque paysagère est cartographiée en identifiant les types homogènes de milieux (ex : zones artificialisées, zones agricoles, forêts ou landes, zones humides, etc.)

.(**PANERAI PH (1980)**)

2-Historique de l'occupation des sols

2-1-L'antiquité :

*la séparation entre l'urbain et la campagne

*l'apparition de la ville zone

*théorisation de la villes'applique sue les colonies

*régularité urbaine en matière d'organisation et d'alignement et organisation de la ville romaine(**VICARI J et AL 1986**)

2-2-La Charte d'Athènes

a constitué l'aboutissement du IV^e Congrès international d'architecture moderne (CIAM), tenu lors d'un voyage maritime entre Marseille et Athènes ¹ en 1933 sous l'égide de Le Corbusier. Le thème en était « la ville fonctionnelle ». Urbanistes et architectes y ont débattu d'une extension rationnelle des quartiers modernes. (**BARATTUCCI, C, 2003**)

La Charte compte 95 points sur la planification et la construction des villes. Parmi les sujets traités : les tours d'habitation, la séparation des zones résidentielles et les voies de transport ainsi que la préservation des quartiers historiques et autres bâtiments préexistants. Le principal concept sous-jacent a été la création de zones indépendantes pour les quatre « fonctions » : la vie, le travail, les loisirs et les infrastructures de transport. Le texte, très retravaillé par Le Corbusier, n'a été publié qu'en 1941 sous le titre La Ville fonctionnelle.

(**BASTIE J et DESERT B, 1980**)

Le succès qu'aura La Charte d'Athènes est en grande partie dû à la faculté de Le Corbusier à clarifier son propos par l'emploi d'un style direct.

Les propositions du CIAM qu'il énumère peuvent se résumer ainsi :

- **espaces dégagés** pour favoriser l'ensoleillement, la verdure et l'hygiène ;
- **suppression de l'alignement des habitations sur la rue et suppression de la rue elle-même**, remplacée par des voies de communication différenciées, selon qu'elles servent aux piétons ou aux véhicules motorisés, qu'elles soient dédiées au transit ou à la desserte des habitations, etc. ;
- condamnation de la banlieue, éradication des îlots insalubres, préservation des centres historiques, respect des caractéristiques régionales dans l'établissement des plans d'urbanisme ;
- répartition en zones affectées aux différentes fonctions de la cité (**zonage**).

(**BIANCHI N, et REY M 1990**)

Les habitations, quant à elles, seront hautes, collectives et densément peuplées, mais disposées dans des espaces verts et éloignées les unes des autres, mêlées aux écoles et aux édifices dédiés aux loisirs, les lieux de travail étant quant à eux facilement accessibles depuis la zone résidentielle.

L'urbanisme se trouve donc **réduit par La Charte d'Athènes à quatre grandes fonctions**, bien délimitées : **habiter, travailler, se divertir, circuler**.

On peut observer que **la charte du IV^e CIAM** ne fait que **reprendre les idées** avancées depuis près d'un siècle par différents **utopistes et urbanistes** de la première heure comme **Ebenezer Howard** et **Tony Garnier**, dont Le Corbusier s'est lui-même inspiré pour sa « ville radieuse ». Et comme la plupart des utopies, celle qui se dessine à la lecture de la charte ne résistera pas à son application dans la réalité.

Le fait de placer la circulation au même rang que d'autres fonctions essentielles comme l'habitat aura comme conséquence **le sacrifice de la ville moderne à la voiture**.

La suppression de la rue, quand à elle, **enlève à la cité** un de ses principaux attraits, celui des **petits commerces**.

L'**amplification de l'ensoleillement** grâce au dégagement des espaces, posé comme prioritaire, est une idée applicable à des pays de climat tempéré ou nordique, mais qui se **révèle calamiteuse dans des pays chauds et secs**, où la Charte d'Athènes a été appliquée plus que de raison.

Les CIAM suivants (le dixième et dernier CIAM se tenant à Dubrovnik en 1956) verront s'opposer leurs protagonistes, soulignant l'occurrence d'une crise urbanistique née après-guerre du périlleux passage de l'utopie à la réalité.

Les CIAM et leur corollaire le plus remarquable, La Charte d'Athènes, auront eu pour principale utilité de **condenser les théories et utopies architecturales et urbanistiques** avancées depuis le milieu du XIX^e siècle. (BOURDIN A, MASBOUNGI, A.2004).

On y retrouve Le Corbusier, coorganisateur des CIAM et rédacteur de La Charte d'Athènes, qu'il présentera comme un outil révolutionnaire, bien qu'elle ne contienne aucune réelle innovation par rapport aux idées déjà existantes : on y propose surtout de disséminer des habitations à forte densité de population (telles les unités d'habitation de Le Corbusier) dans des espaces verts, supprimant de ce fait le traditionnel alignement sur rue. Soleil, hygiène, verdure, multiplication des voies de circulation, zonage, autant de préceptes dont l'application dans la réalité dévoilera les nombreuses lacunes.

Réunies en 1943 dans la Chartres d'Athènes, toutes les théories défendues par les architectes progressistes visent vers l'universel par la recherche d'un "type idéal de l'établissement humain" (Gropius) qui ne sera en fait que l'expression d'une liberté de la raison mise au service de l'efficacité et de l'esthétique.

En séparant les quatre grandes fonctions de la ville (habiter, travailler, circuler, se cultiver), la Chartres d'Athènes instaure le système de zonage qui divise la cité en ville-outil, ville-dortoir et ville-spectacle et l'ordre rigoureux, propre à faciliter toute activité productrice est régi par une géométrie simple, une logique mathématique où l' "orthogonisme" règle toute la composition. (COULAUD D 1981)

La théorie de l'autolimitation : le volontarisme unilatéral

Cette théorie trouve son origine dans le droit romain et de la philosophie de Hegel qui considère que l'État (« véritable Dieu sur terre ») est une personne juridique d'une nature

distincte de celle des hommes.

Ainsi, selon cette théorie, l'État ne peut être lié par le droit que s'il y consent ; autrement dit , il n'est lié par ce droit que s'il accepte le droit dans l'ordre interne. Mais il peut également se limiter dans ses rapports avec les autres états.

On peut donc conclure que lorsque l'État n'a pas limité son pouvoir, il est libre d'agir et que l'État qui a limité sa liberté d'action par sa propre volonté peut modifier cette limitation. Ceci met en évidence les inconvénients majeurs de cette théorie : une grande instabilité et insécurité juridique. En, effet, les états peuvent se défaire d'un accord international s'il est devenu contraire à ses intérêts. Le droit international apparaît donc comme ayant un caractère obligatoire illusoire et selon Jellineck, « la communauté internationale est de nature anarchique ».(MVRDV 1998).

3-Procédures d'occupation du sol ou les actes d'urbanisme

L'occupation du sol, réglementée par les instruments et les règles d'urbanisme, est le résultat d'actes d'urbanisme. Un acte d'urbanisme est le fait d'intervenir sur une portion du territoire urbain appelée parcelle, qui a une existence morphologique (délimitation et forme) et une existence juridique (propriété)

Les actes d'urbanisme sont de trois sortes : le lotissement, la construction et la démolition.

(ZUCCELLI Alberto 1983)

3-1-Le certificat d'urbanisme :

C'est un dispositif d'information préalable des acteurs de l'urbanisme de leurs droits de construire. Il est institué pour éviter, aussi bien, le risque d'un refus de l'autorisation quand la demande en sera faite, que des actes d'urbanisme non conformes à la réglementation et difficilement réparables car les processus de densification en urbanisme sont souvent irréversible.

Le certificat d'urbanisme est facultatif, mais les architectes, les géomètres, tous les maitres d'œuvre possibles des actes d'urbanisme, voire les notaires- pour ce qui est des transactions- ont intérêt à le demander pour leur client et pour faciliter leur tâche.

Il informe le demandeur ;

*des règlements d'urbanisme applicables à sa parcelle, notamment les droits de construire :

*les servitudes affectant le terrain ;

*de la desserte du terrain par les réseaux d'infrastructures existants ou prévus.

3-2-Le lotissement et le permis de lotir

le lotissement est l'opération qui consiste à diviser une propriété (parcelle) d'un seul tenant en plus de deux lots destinés à la construction, le propriétaire, public ou privé, divise sa parcelle en deux ou plusieurs parcelles qu'il cède comme les terrains à bâtir, selon les règles d'urbanisme en vigueur : les droits de construire précis (C.O.S et C.E.S), pour les habitations ou des activités (industrie, commerce) .le lotissement a un programme d'équipement et un schéma d'organisation ; génère des espaces publics et des espaces privés.

Le lotissement démultiplie les droits de construire et augmente, par conséquent, la valeur de la propriété initiale. Il n'est donc pas un acte d'urbanisme neutre, ni du point de vue morphologique et urbanistique (extension et densification de l'espace urbain), ni du point de vue juridique (distribution du droit de propriété), ni du point de vue financier (augmentation de la valeur du sol et des constructions fiscales y afférentes).pour toutes ces raisons, la collectivité publique impose à tout lotisseur de demander une autorisation préalable à l'acte dite permis de lotir.

L'obtention du permis de lotir est conditionnée par le respect des dispositions du P.O.S dont le règlement est l'élément de base du règlement de lotissement qui est souvent plus détaillé que celui du P.O.S, afin de garantir la plus grande homogénéité architecturale possible. En l'absence du P.O.S, le règlement du lotissement doit être conforme aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme. Le lotissement étant aussi une opération commerciale, le règlement du lotissement est souvent un moyen de marketing montrant, de manière attractive, les avantages du lotissement pour les futurs acquéreurs et les assurant d'avoir des voisins qui respecteront les mêmes règles qu'eux. Les acquéreurs doivent suivre le cahier de charges, qui les lie au lotisseur, pour obtenir les permis de construire demandées à la suite de la cession des terrains. (VERAN C 2004)

3-3-Le permis de construire et le permis de démolir

Tout acte de construire ou de démolition est soumis à une autorisation préalable de la collectivité publique, dite permis de construire ou de démolir.

Le permis de construire est obligatoire pour toute construction, avec ou sans fondations, ou travaux sur existant, sauf les travaux intérieurs.

Les décisions possibles de la collectivité publique à la suite d'une demande de permis conforme au dossier réglementaire exigé, sont les suivantes :

*accord ou accord sous réserves de modification du projet, dans le cas du respect du règlement du P.O.S ou des règles générales d'aménagements et d'urbanisme, dans le cas ou cet instrument n'existe pas ;

*refus motivé et notifié dans le cas contraire ;

*sursis à statuer, c'est-à-dire que la collectivité se donne le temps de statuer dans les délais ultérieurs et il n'y a dans ce cas ni refus ni accord pendant un temps donné. Parmi les situations ou peut survenir un sursis à statuer, citons : une étude en cours du P.O.S et donc un changement prévisible du règlement d'urbanisme ou encore l'existence d'une procédure d'expropriation ou de préemption en cours. (**MAOUIA Saidouni 2000**)

Conclusion :

L'occupation du sol est le problème majeur de foncier. Nul ne peut faire acte d'urbanisme s'il n'a pas la maîtrise du sol. C'est le principal enjeu des intérêts particuliers et de l'intérêt général, antagoniques et complémentaires à la fois.

Du point de vue de l'usage, le grand pas franchi consiste en la distinction des terres urbanisée et urbanisable du reste du territoire. C'est la fin d'une vision monolithique du territoire. Les terres urbanisée et urbanisable sont implicitement reconnues comme les portions du territoire qui représentent le plus grand enjeu pour les acteurs de l'urbanisation et donc une valeur marchande importante avec laquelle il faudra compter. La relation des terres urbanisées et urbanisable est clairement établie avec l'aménagement urbain et ses nouveaux instruments, car c'est les instruments d'urbanisme, notamment le plan directeur d'aménagement d'urbanisme (P.D.A.U), qui les définissent.

Partie 2 : analytique

Chapitre 4 : cas d'étude

Introduction

La détermination du sujet de notre étude guidée à la fois par le choix du site d'étude et du type d'intervention à réaliser sur la commune de Tébessa

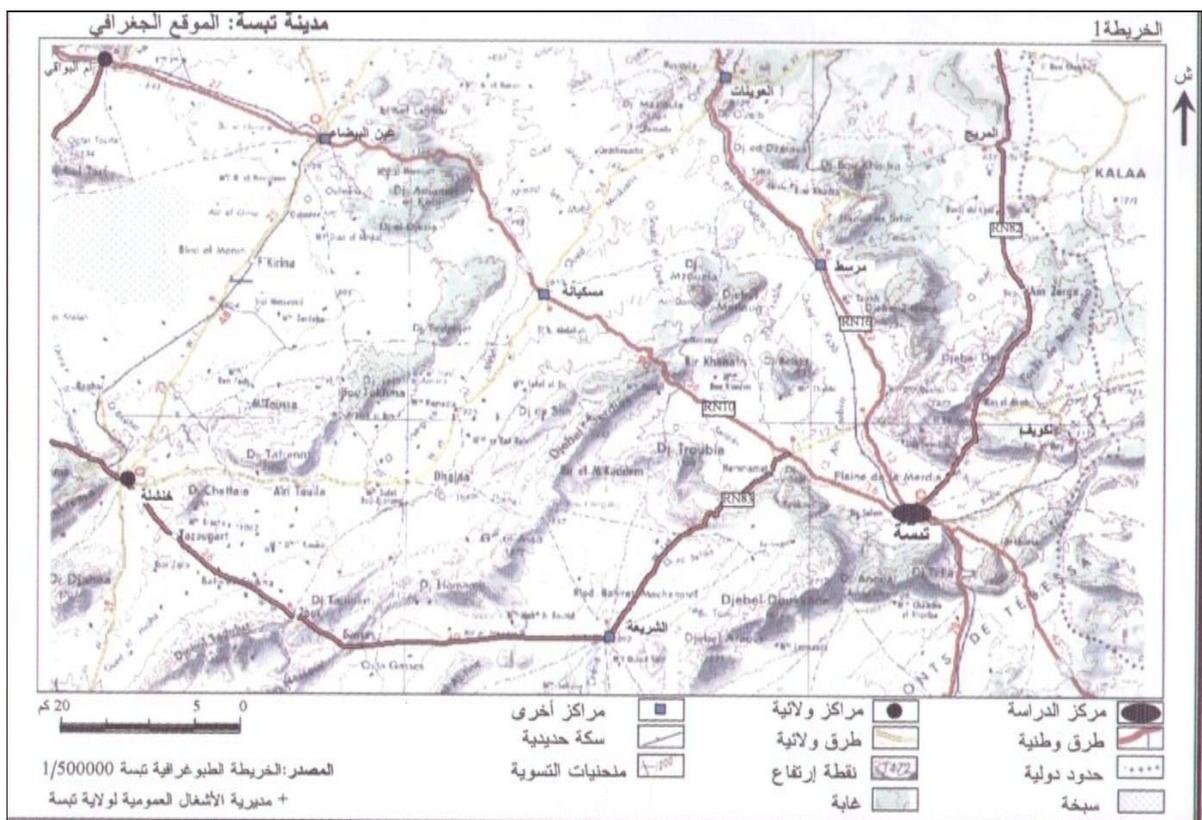
Dans ce chapitre on a essayé de présenter la commune de Tébessa dans une homogénéité qui ne souffre pas a des problèmes.

1-Présentation de la ville de Tébessa

1-1-La situation géographique

La wilaya de Tébessa se situe à l'est de l'Algérie, elle s'étend sur une superficie de 13870km², abritant 647703 habitants. Soit une densité moyenne de 46 habitants au Km²(**R-G-P-H de l'année 2008**)

Figure n°01: situation géographique de la wilaya de Tébessa



Source : DTP de la wilaya de Tébessa traité par l'auteur

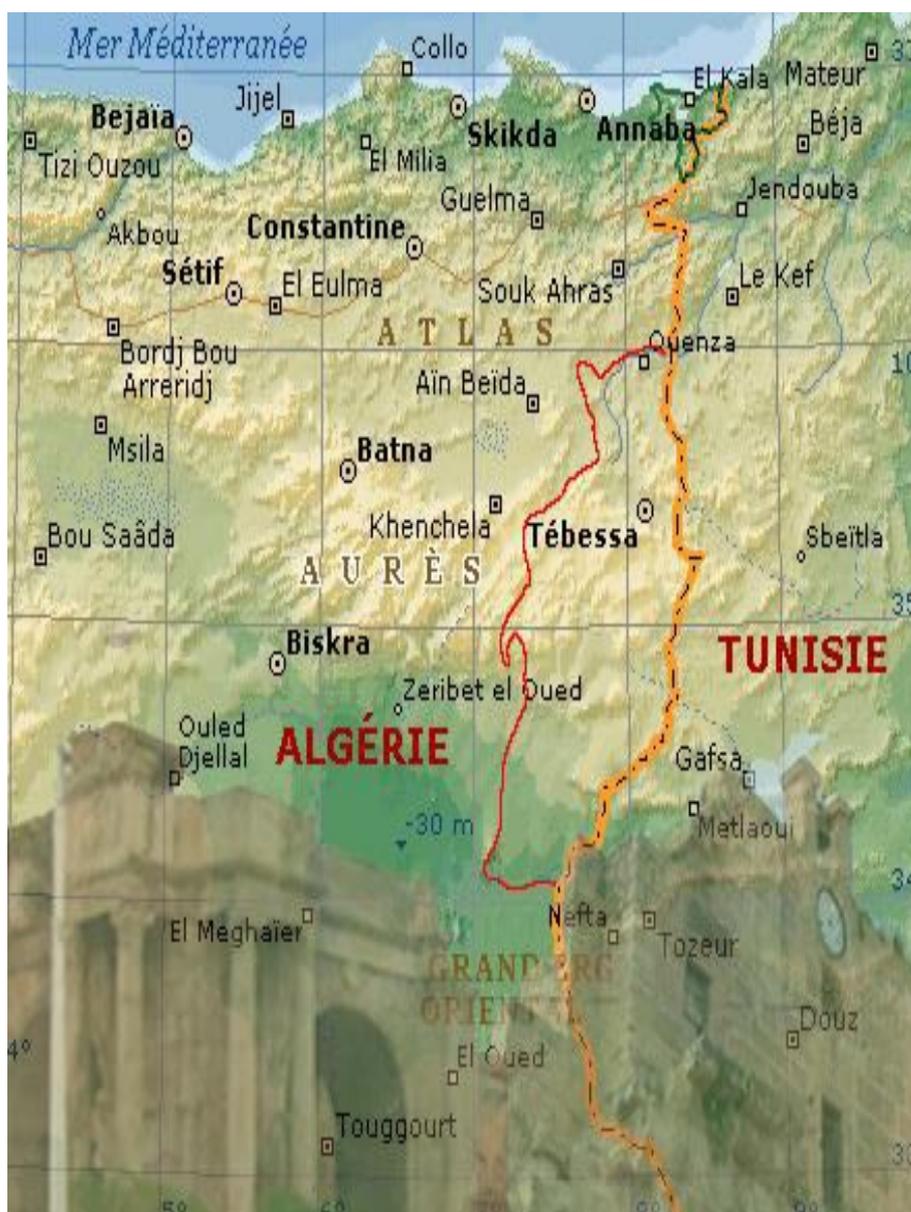
Elle fait partie des hauts plateaux, c'est une ville carrefour à la frontière du désert et de la Tunisie (par une distance de 39km, et 326km de la capitale Tunisienne) elle constitue une

zone de transit entre l'intérieur et l'extérieur du pays d'une part, et entre de Tell et le Sahara d'autre part

1-2-Situation administrative

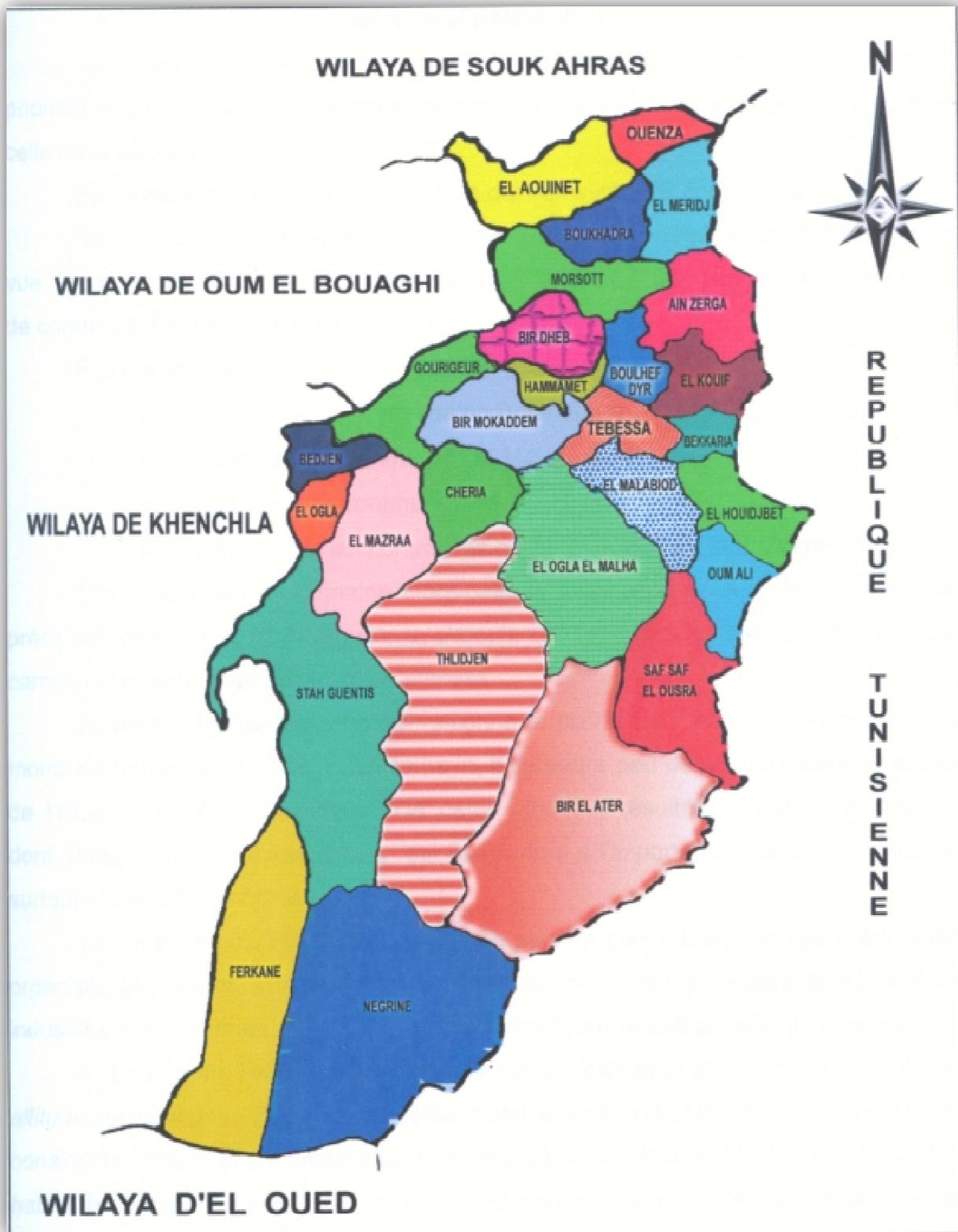
La wilaya de Tébessa est issue du découpage administrative de 1974, elle compte actuellement 28 communes regroupées en 12 dairas.

Figure n°03 : situation de Tébessa par rapport à l'Algérie



Source : mémoire de Mr.GHERZOULI Lazhar traitée par l'auteur

Figure n°04 : limites de la wilaya de Tébéssa



Source : mémoire de Mr.GHERZOULI Lazhar traitée par l'auteur

1-3-Les infrastructures

Réseau Aéroportuaire :

1 aéroport de national à Tébessa

Réseau ferroviaire :

1 Ligne Tébessa-Annaba : transport de voyageurs, de phosphate et de mine raide fer

1 Ligne Tébessa- El Aouinet-Ain M'lila- Jijel :

Infrastructure postale :

55 bureaux de poste, soit une densité de 1 bureau par 12.168 Habitants.

Université

1 Université à Tébessa:

Formation Professionnelle :

2 instituts et 10 centres de formation professionnelle.(ONS 2008)

1-4- Potentialités de développement

1-4-1-Potentialités naturelles

Hydraulique : Les ressources souterraines de la wilaya atteignent 105,8 Hm³, Quant aux ressources mobilisées elles sont de 102,4 Hm³.

Ressources minières : La wilaya de Tébessa est considérée comme le 1er producteur de fer et de phosphate du pays (Minerai de fer à Ouenza et Boukhadra, Phosphates de Djebel-Onk).

Agriculture : La wilaya dispose de 312.175 ha de terres agricoles (38% de la superficie totale) dont près de 14.225 ha en irrigué (soit 4,6% de la SAU), 171.000 ha en exploitations forestières et 280.000 ha comme zone alfatières. D'autre part, la wilaya de Tébessa dispose d'un cheptel estimé à 875.000 têtes ovines et 152.000 têtes caprines.

1-4-2-Potentialités économiques :

La wilaya est dotée de deux zones industrielles l'une à Tébessa et l'autre à El Aouinet, et de 11 zones d'Activités.

Secteur de l'agriculture : La production végétale est très diversifiée, céréales d'hiver, fourrage sec, maraîchage, fruits, olives et dates.

La production animale est de 80 000 Qx de viande rouge et de 15 200 Qx de viande blanche.

Secteur de l'industrie et de l'énergie : L'unité de Ferphos Ouenza produit au total

1 641 109 T en minerai de fer. En matière de minerai de phosphate, l'unité Ferphos Djebel Onk produit 767 403 T.

D'autre part, et avec l'existence de gisements importants de substances utiles et la diversification de ses activités, grâce à l'extension des infrastructures de base (réseau routier et ferroviaire), du réseau de gaz et de l'hydraulique, la wilaya de Tébessa est devenue un pôle industriel, avec l'implantation de nouvelles unités: Cimenterie, E.N G (granulats), E.N ANABIB (tubes à gaz) et EN SMIDE (semouleries minoteries)

1-4-3-Potentialités touristiques

La wilaya de Tébessa compte un ensemble important de sites touristiques et de monuments notamment dans la ville de Tébessa tels que le temple de Minerve, La basilique et la porte de Caracalla. D'autres villes comme El Ma Labiod, Fekane et Bekkaria abritent aussi des sites historiques comme l'huilerie de Berzguene et la palmeraie de Fekane.

Pour permettre aux touristes de bien séjourner à Tébessa, 20 établissements hôteliers sont mis à leur disposition avec une capacité de 967 lits.

1-5-L'évolution historique

***Période préhistoire 120AvJc :** dans cette période, la ville de Tébessa est habitée par des peuplades dans les cavernes "djebel castel, cheria, djebel zitoun"

***Grec :** la ville est connue sous le nom "Hécatempyle"

***Le carthaginois 3ème S AvJc :** influence punique sur les trompes creusées

***Les romains :** la fin de 1^{er} siècle la ville abrite le quartier générale de la 3^{ème} légion d'auguste dans le cœur de la ville. sous Vespasien

*40,000 habitants « légionnaire ».

* les travaux d'aménagement urbain à cause de l'essor de population. Sous endrien : développement de l'agriculture et l'industrie sous septime sévère la ville devient colonie

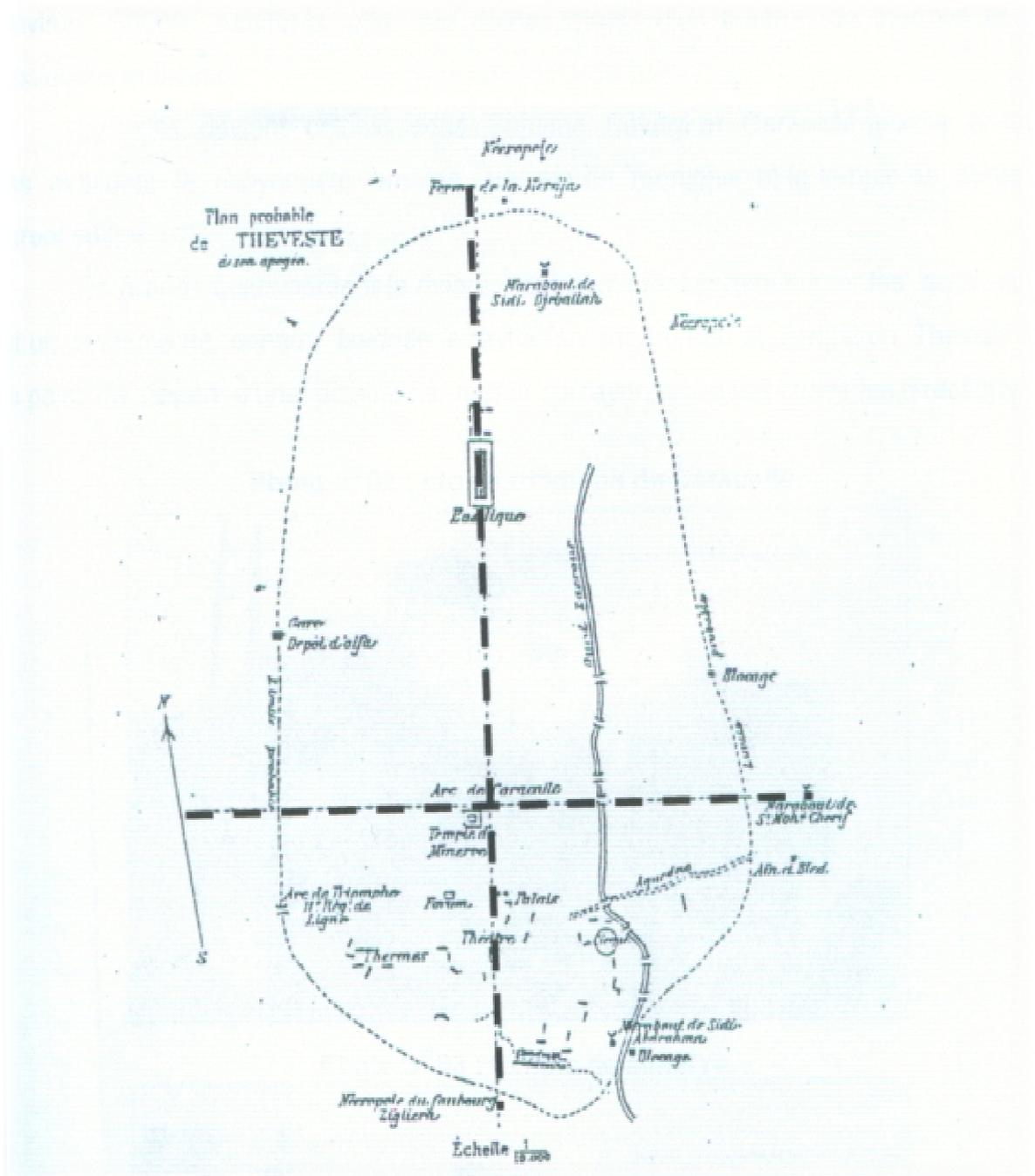
*un centre urbain très important et le plus peuplé d'Afrique romaine sous Caracalla donne la citoyenneté romaine à tous les habitants

*la construction des monuments très importants

Typologie: la conception des colonies se repose sur les critères du site" source d'eau et site défensif"

La ville est carrée entourée d'une enceinte traversée par deux axes principaux perpendiculaires" cardo N-S, decumannus E-O.

Figure n°05 : la ville de Tébessa à l'époque romaine.

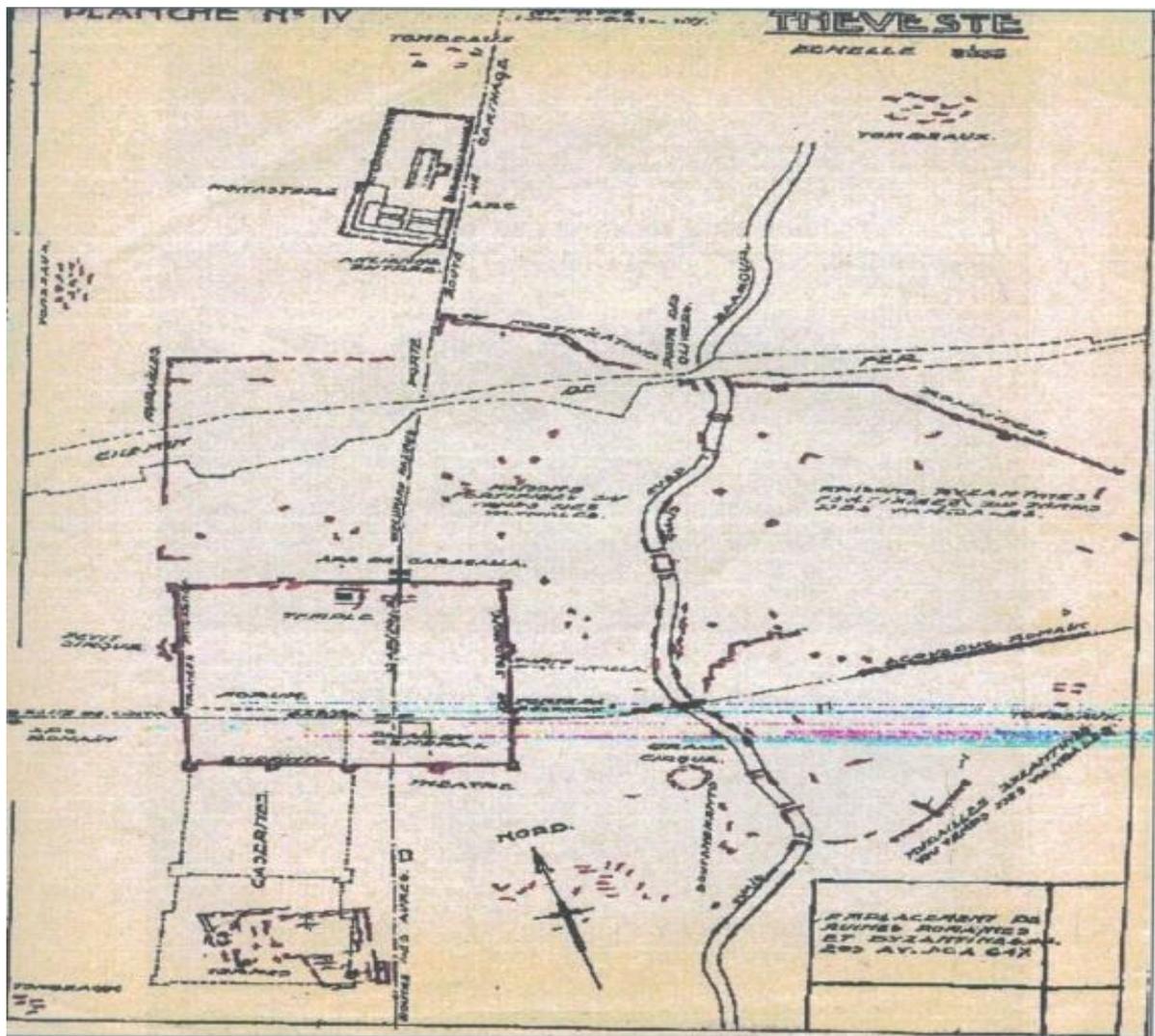


Source : mémoire de Mr.GHERZOULI Lazhar traité par l'auteur

***Occupation vandale et byzantine** : a la fin du 3^{ème} siècle : trouble de christianisme.

*déclaration de la christianisme comme religion officielle. avec la domination des vandales, la ville romaine départit . longtement ; aucun progrès au niveau de construction et d'aménagement : la chasse des vendables par Justinien Bilizaire. Sous Solomos : la fondation du citadelle byzantine et la ville s'entoure d'une 2^{ème} enceinte.

Figure n°06 : la citadelle byzantine

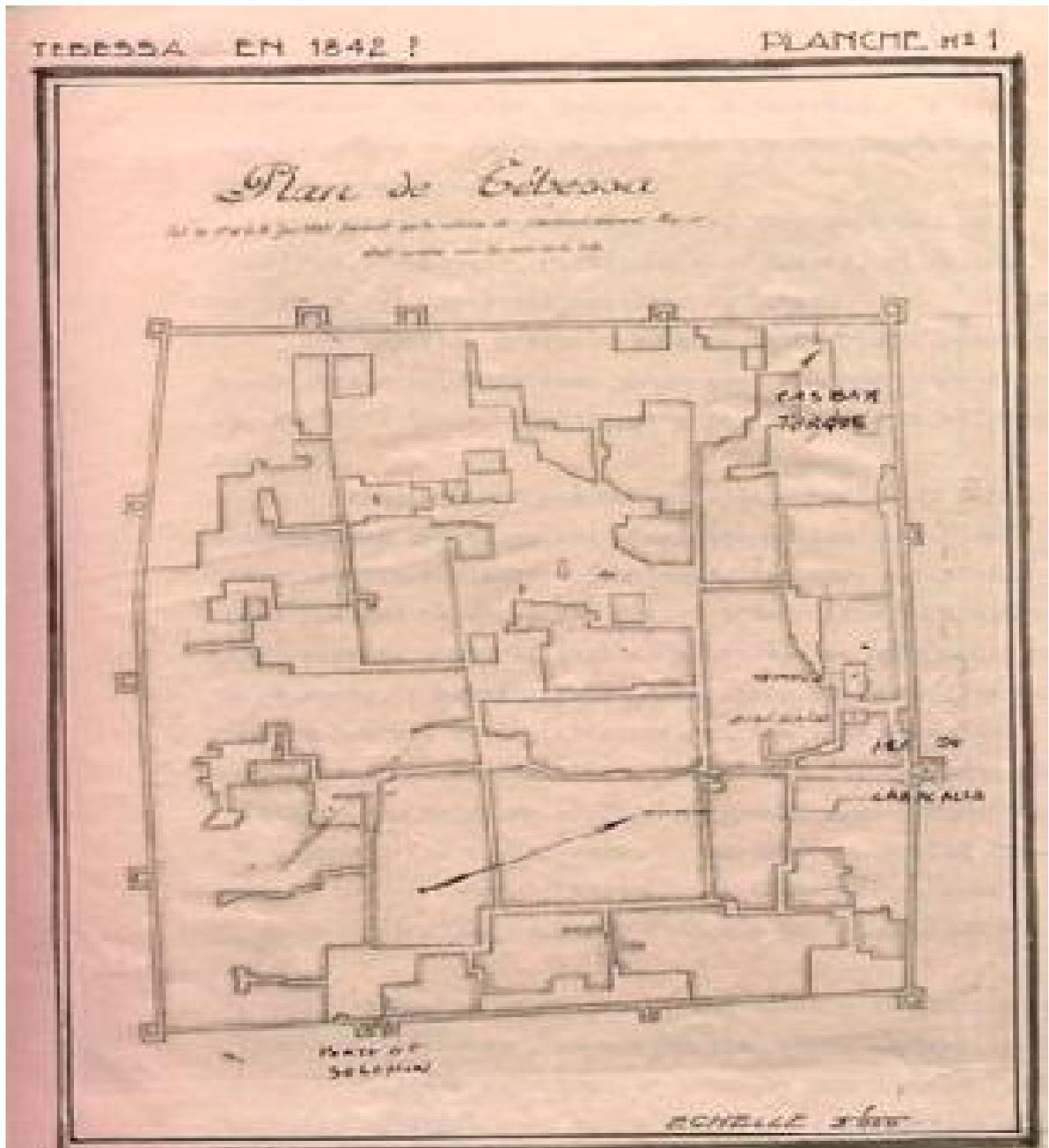


Source : mémoire de Mr.GHERZOULI Lazhar traité par l'auteur

Occupation musulmane : Thevest romaine revient à Tébessa musulmane, système successive de l'empire de Khalifa" 1573 la mosquée turque."

Occupation coloniale : la ville c'est beaucoup agrandi, réorganisation du centre avec le respect de la trame régulière, la plupart des maisons sont remplacés par des constructions coloniales. (Histoire des colonies françaises)

Figure n°07 : Tébessa en 1842



Source : mémoire de Mr.GHERZOULI Lazhar traité par l'auteur

*La lecture du paysage urbain de nos villes, est marquée par les principales étapes qu'a connues le pays :

la période d'industrialisation, optée initialement comme facteur privilégié de la politique d'aménagement du territoire, mais qui n'a pas assuré le développement socio- économique pour la majorité des villes de façon harmonieuse ;

la période de crise économique des années 80 caractérisée par l'implantation des grands ensembles d'habitat urbains et la consommation du foncier sans pour autant assurer la

fonction d'habitat (logement, travail et loisir.) ;

• la période des années 90 où la situation sécuritaire est venue accentuer le phénomène de l'exode.

Figure n°08 : Tébessa en 1956



Source : mémoire de Mr.GHERZOULI Lazhar traité par l'auteur

Après l'indépendance:

Nous relevons pour cette période deux grandes étapes : Durant la première qui s'étale entre 1962 et 1985, la ville de Tébessa a eu un développement accéléré de son urbanisation, en

raison de sa promotion au rang de chef lieu de wilaya en 1974. Il s'en est suivi, par la réalisation d'un important programme de logements au niveau des ZHUN, des équipements et services tels que le siège administratif, l'Aéroport et autres équipements structurants. Ceci a généré une certaine attractivité qui a été à l'origine de l'apparition de illicite populaire (Zaouïa – Zitoune – El Djorf et El Merdja)

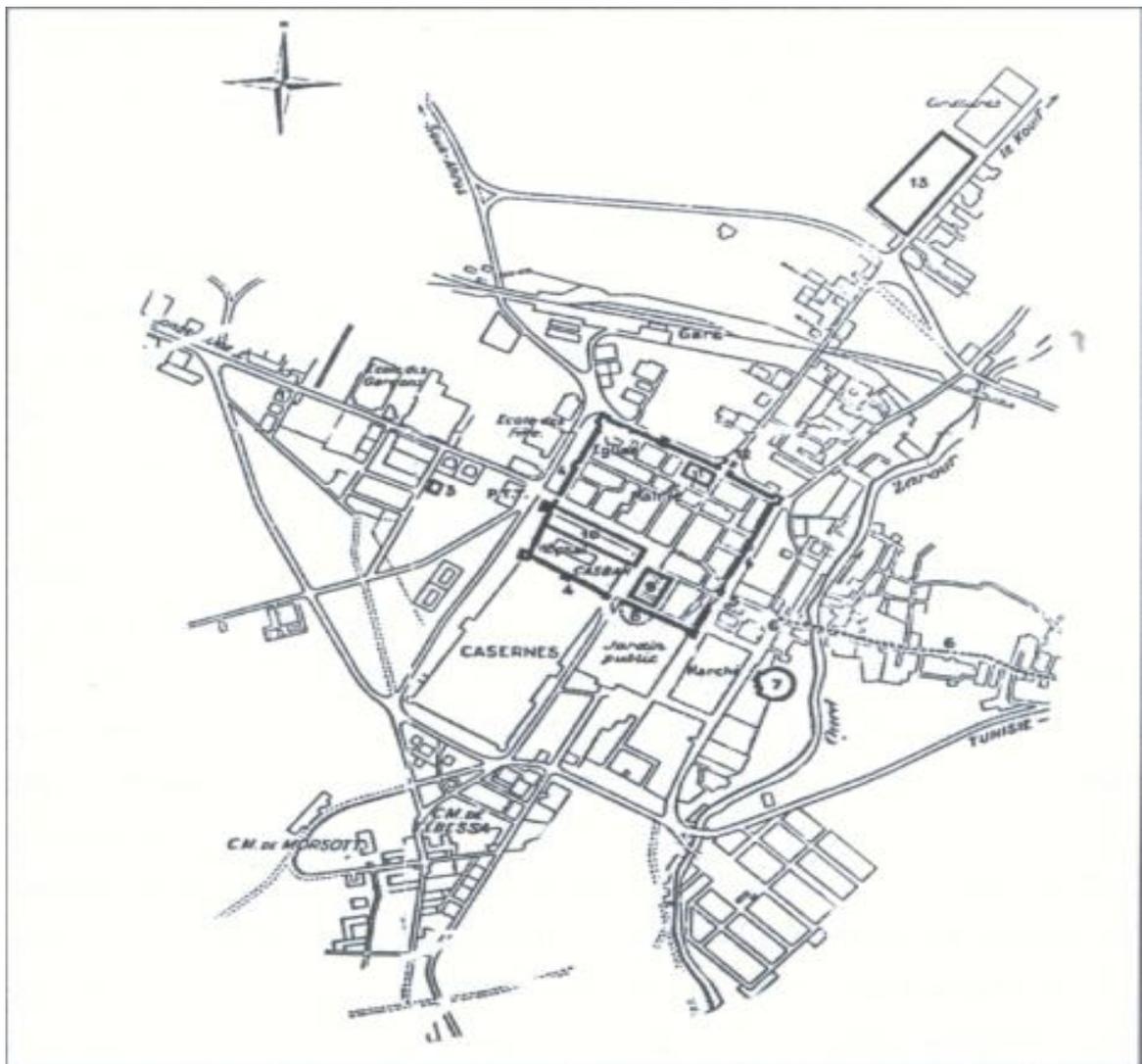
*l'expansion urbaine de la ville s'est faite dans plusieurs directions :

au nord : par l'implantation de l'aéroport, de la zone industrielle et de la zone d'activité ;

au sud : par la réalisation de l'habitat et des équipements ;

à l'Ouest : par la localisation de programmes de l'habitat et des équipements structurants.

Figure n°09 : l'évolution historique de la ville de Tébessa



Source : mémoire de Mr.GHERZOULI Lazhar traité par l'auteur

* L'amorce de l'urbanisation linéaire sur la RN10 a été entamée avec la réalisation de la ZHUN IV et le centre universitaire de Tébessa.

Conclusion

Voir Tébessa c'est découvrir l'autre dimension d'une ville qui se débat à l'intérieur d'une position stratégique marquante et des potentialités qui ne cesse pas pour son développement. Après une l'analyse de la situation actuelle, il apparaît de toute évidence que la région de Tébessa est marqué par :

- * la position stratégique de la ville de Tébessa ;
- * l'affirmation d'une économie agro-pastorale ;
- * la diversité des conditions géographiques de son territoire ;
- * l'environnement économique déterminé par l'exploitation des minerais de fer et de phosphate et par l'implantation d'importantes unités industrielles ;

L'influence de ces facteurs est telle qu'aujourd'hui Tébessa se distingue par des indicateurs traduisant une forte croissance de la ville, comparativement aux autres agglomérations du territoire.

La hiérarchie du système urbain de la ville de Tébessa est marquée par une extension urbaine de forme linéaire qui conduira à terme à une conurbation. Ceci s'explique par la facilité qu'offre l'assiette foncière le long de la route nationale n° 10 (route de Constantine) qui se caractérise par une topographie de faible pente, des sols de bonne portance et la proximité des réseaux, et pose des problèmes et difficultés dans la gestion quotidienne de la ville.

Chapitre 5 : Tébessa ville en disparité

Introduction

Ce chapitre a pour objectif de prouver le phénomène de la disparité spatiale qui ne le cesse pas dans la commune de Tébessa, on a essayé de montrer ce phénomène dans les axes principaux (population, habitat, valeur foncière).

1-concentration de la population

Tableau n°01 : concentration de la population au chef lieu de Tébessa

Désignation	Recensement de l'année 1998	Recensement de l'année 2008	Taux d'évolution
La commune de Tébessa	161440	196537	21.74%
La ville de Tébessa	549066	648703	18.15%

Source : DPAT de Tébessa

Le diagnostic de la population est basé sur les données des deux derniers recensements réalisés par l'office national des statistiques (ONS) en 1998 et 2008. Le taux d'évolution de la population de la commune de Tébessa (21,74%) est nettement supérieur à celui de la wilaya (18,15%) ce qui justifié une concentration des population dans le chef lieu de Tébessa.

2-évolution de la population urbaine

Tableau n ° 02 : concentration urbaine dans la commune de Tébessa

Commune	Année	Population urbaine	Population rurale	Total
Tébessa	1998	159.738	1702	161440
Tébessa	2008	195118	1419	196537

Source : DPAT de Tébessa

Ce tableau exprime qu'il y-a une évolution de population urbaine en comparant basant sur l'année 1998 et revenant à l'année 2008, d'autre coté la population rural minimise à cause de l'exode rural.

3-l'inégale répartition de la population sur son espace.

3-1-l'inégale répartition de la population dans les secteurs urbanisés

Selon beaucoup des critères composant des axes principaux et des voies structurant l'espace urbains (voies principaux, chemin de fer.....), la forme urbaine et la typologie des

constructions, les périodes historiques de l'urbanisme, la commune de Tébessa se divise en 09 secteurs urbanisé

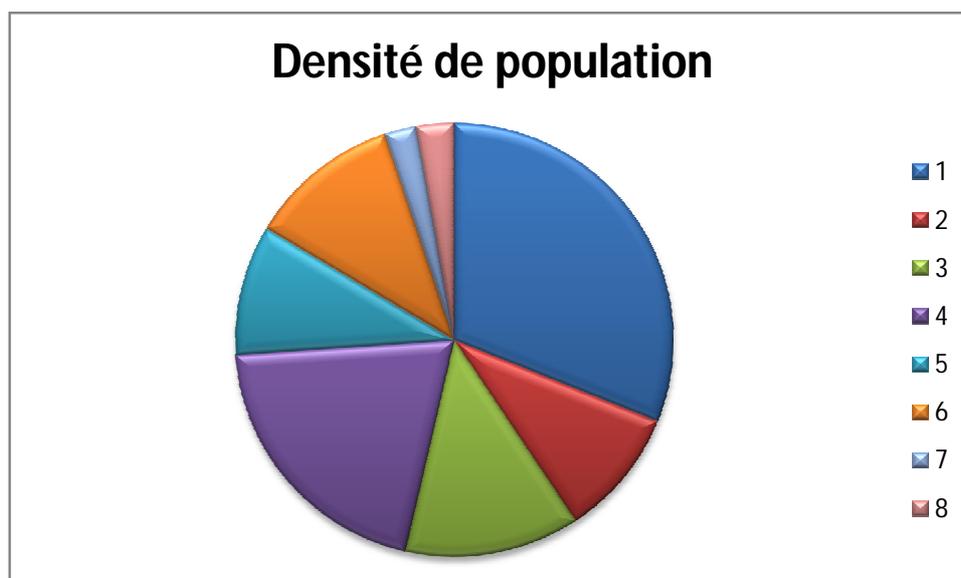
Tableau n° 03 : la répartition de la population selon les secteurs urbanisable

Les secteurs	Surface de secteur (He)	de population	Densité de population
01	60	10622	177.7
02	475	25961	54.65
03	385	28400	73.76
04	505	58622	116.08
05	745	51102	55.17
06	316	20373	64.47
07	522	6956	13.32
08	375	6005	16.01
total	3383	218079	5571.16

Source : APC de Tébessa

Basant sur ce tableau qui présente la répartition de population à travers les secteurs on constat une forte population dans le secteur 4 qui est le centre ville aussi une moyenne Une basse population dans les secteurs 7,8 puisque ils ont occupé par une zone industrielle

Graphe n°01 : l'inégale répartition de la population selon les secteurs

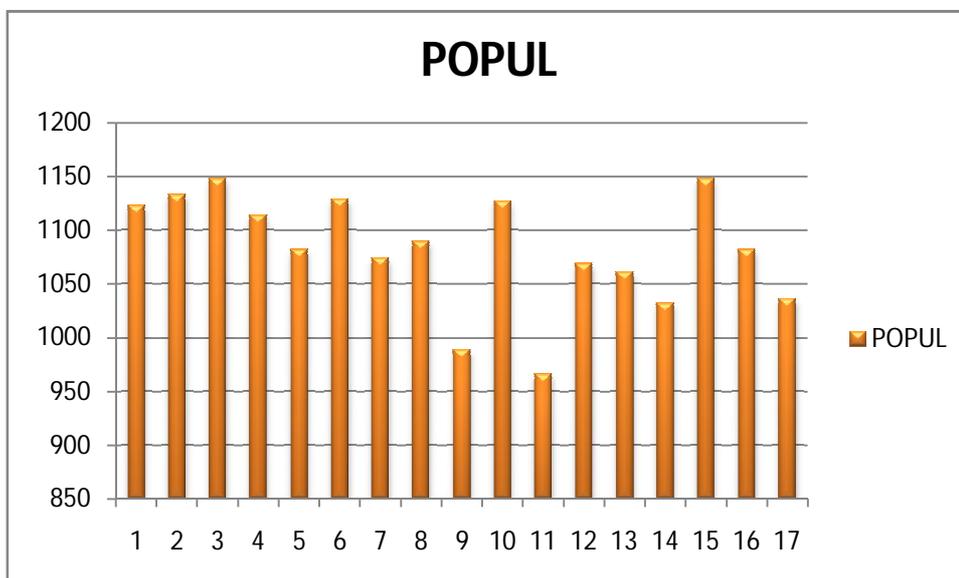


Source : élaboré par l'auteur

3-2-l'inégale répartition de la population dans les districts

Selon(ONS) la commune de Tébessa se compose de 186 districts qui se composent de plusieurs ilots la population varie d'un ilot à un autre et d'un district à un autre les districts 1, 2, 3, 4, 5, 6,186 sont des districts épars.

Graphes n°02 : l'inégale répartition de la population selon quelques districts



Source : élaboré par l'auteur

On a essayé de faire une coupe longitudinale sur la carte de la commune traversons quelques districts on a trouvé une l'inégale répartition de la population sur son espace, la ville se présente comme une entité hétérogène. Elle se caractérise par une forte concentration humaine dans le principal centre urbain (ville de Tébessa) illustré dans la graphe par le district 15 aussi il y-a une concentration humaine dans les quartiers illicites l'aqueduc, zaouilla, zitoune, , illustré dans les colonnes 15, 06 ,10 par contre une faible concentration moyennes dans dans les districtes 09,12 de rafane et djabal anwel.

4-un déséquilibre spatial dans la densité d'habitat

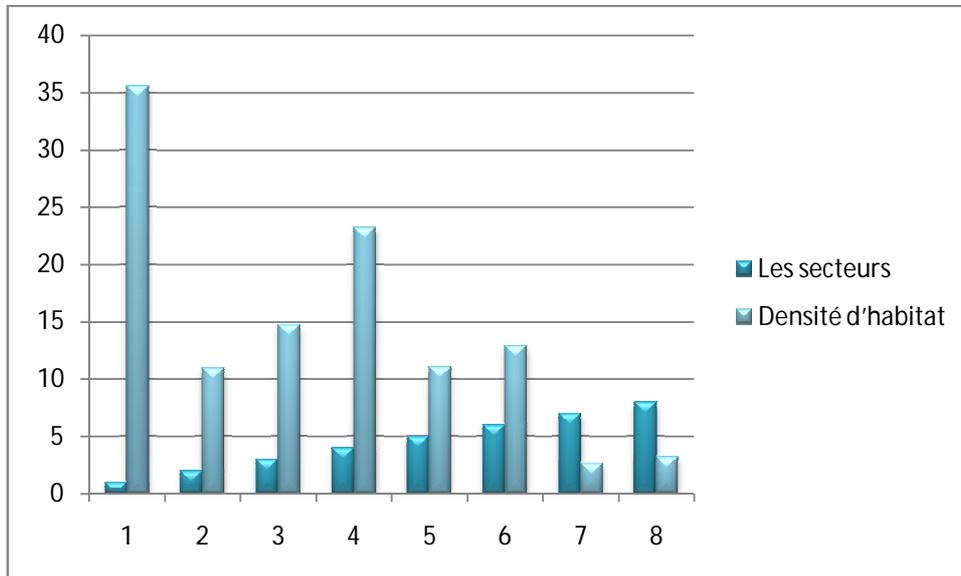
Tableau n° 04 : la densité d'habitat les secteurs urbanisable

Les secteurs	Surface de secteur (He)	habitat	Densité d'habitat
01	60	2132	35.53
02	475	5192	10.93
03	385	5680	14.75
04	505	11724	23.22
05	745	8220	11.03
06	316	4074	12.89
07	522	1391	2.66

08	375	1201	3.20
total	3383	39636	11.71

Source : APC de Tébessa

Graph n° 03 : la densité d’habitat dans les secteurs urbanisable



Source : élaboré par l’auteur

Dans le secteur n°1 on remarque une forte densité d’habitat effectivement le centre ville par suite le secteur 4 près de centre ville cloturé avec une faible densité aux secteurs 7,8 ce qui nous conduit a developpé qui’il y-a aussi une hétérogeinété dans la répartitiond’habitat aux differents secteurs.

5-la valeur foncière dans la commune de Tébessa

5-1-la délimitation de la commune en sous zones

La délimitation de sous-zones est fixée par arrêté du Wali.

Tébessa se divise en 04 sous zones selon la carte on distingue l’absence de la zone n°1 qui est le quartier résidentiel constitué par la sous –zone réservée exclusivement à l’habitation d’un niveau de standing supérieur à la moyenne.

Ladite sous-zones est implantée hors des voies de grande ou dense circulation et exempte de nuisances telles que bruits, fumées, poussières ou odeurs désagréable.

Figure n°10 : carte des sous zones



Source : la direction des domaines d'Etat de la wilaya de Tébessa

Sous zone 2 : le centre ville

Sous zone 3 : le faubourg

Sous zone 3 : la périphérie



Sous zone 4 : zone isolée

-le centre ville : englobe le périmètre d'implantation des infrastructures et institutions nécessaires à la vie de la collectivité notamment centre commerciaux, écoles, pharmacie, centre de santé ou hôpitaux, assemblée populaire communale, PTT, banques et gare routière.

-la périphérie : zone située à proximité immédiate du centre-ville mais dont l'étendue ne peut aller au-delà du périmètre urbain.

-le faubourg : partie située à la limite du périmètre urbain de la commune se rapprochant du centre de vie économique, social, culturel et administratif de la commune.

-zone isolée : constitué par la sous-zone extérieure au périmètre urbain de la commune éloignée du centre de vie économique, social, culturel et administratif de la commune caractérisée notamment par l'absence de liaison directe par transport public.

La commune de Tébessa renferme aujourd'hui une très grande concentration urbaine. Avec la grande ville naît le foncier urbain. Cette notion de propriété foncière n'est pas pour autant neuve.

5-2 les coefficients de sous zones :

Les coefficients afférents aux sous-zones sont fixés comme suit :

Tableau n°05 : les coefficients de sous zones dans la commune de Tébessa

Les sous zones	Sous-zone II (centre ville)	Sous-zone III (périphérie)	Sous-zone IV (faubourg)	Sous-zone V (isolement)
Les coefficients	1,1	1	0,9	0,8

Source : la direction des domaines d'Etat de la wilaya de Tébessa

On distingue le haut coefficient dans le centre ville car il est plus convoité par sa position stratégique c'est le noyau centrale de la ville ; par suite le périphérie qui pré de centre ville enfin le faubourg et isolement se caractérise par le moindre coefficient puisqu'ils ont loin de centre ville

5-3-le cout du foncier selon les zones

Le prix de base résulte de l'application au prix moyen de référence fixé à 18.000 DA le m², de coefficients de zone, de sous-zone et de catégorie en 2004

En 2007 : 14000 DA le m²

En 2013 : 12000.00 le m²

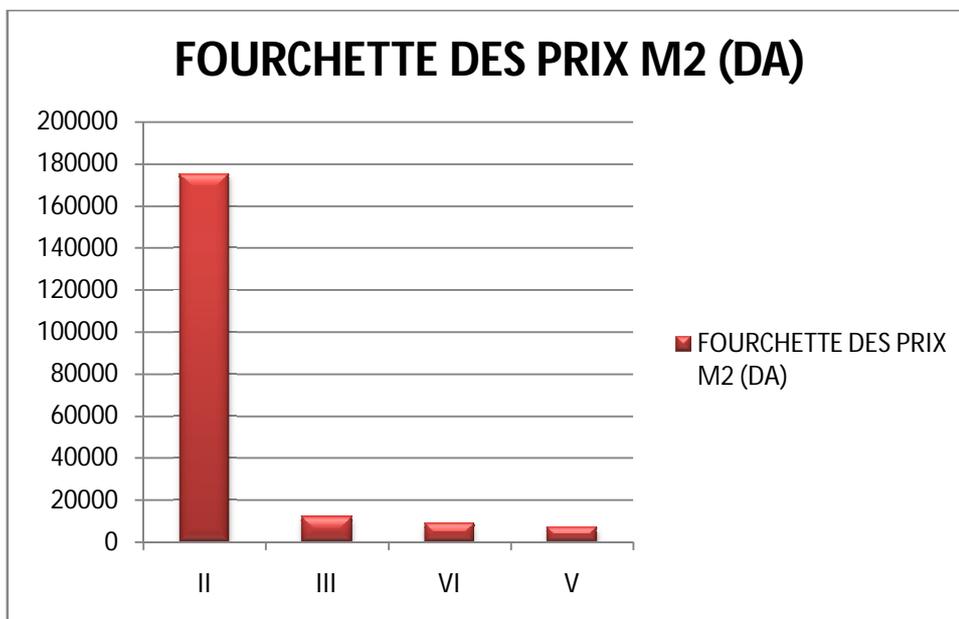
Tableau n°06 : la fourchette des prix selon les zones

Sous zones	FOURCHETTE DES PRIX M2 (DA)
II	12000-17500
III	9000-12000
VI	7000-9000
V	4000-7000

Source : la direction des domaines d'Etat de la wilaya de Tébessa, 2016

Le prix de m² dans le centre ville peut aller jusqu'au 17500.00 DA, il est très couteux par rapport les autres sous zones

Graphe n°05 : la fourchette des prix selon les zones



Source : élaboré par l'auteur

Conclusion :

A travers cette analyse on a trouvé que la commune de Tébessa est en hétérogénéité ; une répartition illégale de population, d'habitat, une variation d'importance de valeur foncière sur l'espace :

-la population :

* selon les secteurs urbanisés ; la population se différencie d'un secteur à un autre il y a une forte concentration dans le centre ville, les quartiers illicites comme la zaouïlla et une moyenne allée jusqu'au faible dans quelques secteurs

*selon les districts on a trouvé aussi qu'il y a des districts épars, des districts de moyenne densité populaire et des districts de haute densité populaire (la zaouïlla, le centre ville)

-L'habitat :

Comme la répartition hétérogène de la population, on trouve aussi une hétérogénéité de densité d'habitat qui se varie d'un secteur à un autre ; une faible densité dans le secteur industriel et une haute densité dans le centre ville.

-la valeur foncière : a travers la délimitation de la commune de Tébessa en 04 sous zones on trouve que la sous zone de centre ville plus convoitée que les autres sous zones et avait une valeur par son coût qui peut aller jusqu'à 17500.00DA par le m² selon les normes, mais le prix sur le marché noir aller jusqu'à 30000.00 DA car sa position stratégique, il le noyau central de la ville et une zone d'attractivité

Chapitre 6 : cause de la disparité spatiale

Introduction

A travers le chapitre précédent on a trouvé vraiment que la commune de Tébessa souffre d'une disparité spatiale au différent niveau

L'objectif de ce chapitre est de fixer les liens de causalité de notre problème afin de trouver une solution adéquate pour lutter contre ce phénomène qui constitue un obstacle de développement urbain

À l'aide de notre analyse et d'une enquête sociologique on peut citer les causes de ce problème.

Les causes de la disparité spatiale

1-Problème de gestion :

la mauvaise gestion foncière ; la situation financière inconfortable de la commune pour exproprier les terrains qu'ils sont actuellement disponibles destinés à l'extension de la ville de Tébessa, et devant recevoir les programmes de développement de la commune de nature privée et représentent un handicap pour gestion foncière. A cet effet la collectivité locale est dans l'obligation d'acquérir d'avantage des assiettes de terrains.

2-Problème d'assainissement foncier :

*le manque d'un cadastre général.

* le manque d'une délimitation exacte des propriétés et l'octroi de titre de propriété

* L'amorce de l'urbanisation linéaire sur la RN10 a été entamée avec la réalisation de la ZHUN IV et le centre universitaire de Tébessa conduit a une extension brutale de RN 16

3-Cout de réalisation foncière :

*la facilité qu'offre l'assiette foncière le long de la route n°10 se caractérise par une topographie de faible pente, des sols de bonne portance et la proximité des réseaux conduit à une extension verticale de la commune vers ce sens cause d'un déséquilibre spatiale

* le développement de l'économie de marché a donné à la terre une valeur marchande ; une variété d'une sous zone a une autre ; des terrains plus convoité que d'autre

4-Politique clientéliste

- * des stratégies, des comportements et des pratiques qui entraînent souvent des situations d'inégalité spatiale
- * l'accroissement anarchique des établissements humains : apparitions des quartiers illicites
- * le développement des activités industrielles dont les conséquences sont lourdes et risquent même d'hypothéquer toute tentative de développement.
- * le déséquilibre morphologique
- *-L'explosion démographique qui caractérise la commune de Tébessa donne lieu d'une répartition hétérogène des populations selon les secteurs et les districts
- * de part l'inégale répartition de la population sur son espace, la ville se présente comme une entité hétérogène.
- *la forte tertiairisation, liée surtout aux commerces et aux services
- * Le développement urbain très rapide a donné lieu à un dysfonctionnement et à une inorganisation spatiale,

5-Hétérogénéité spatiale

- * Une disparité spatiale (dans la densité d'habitat ; une occupation inégale du sol, espace désorganisés et qui ont provoqué une certaine hétérogénéité spatiale)
- *les mutations organisationnelles de l'espace entraînent des conséquences socioéconomiques diversifiées selon les régions sont responsables des crises de croissance.
- * La mauvaise gestion du foncier urbain par l'Etat
- * le mafia du foncier qui rend le coût du foncier très haut
- *la politique des autorités administratives en matière d'aménagement foncier,
- *les stratégies et les pratiques sociales en matière d'occupation et d'utilisation du sol

- * l'impact de ces modes et procédures sur l'occupation et l'utilisation du sol,
- * dispositions prises par les autorités quant à l'occupation du sol,
- * On peut dire que c'est la présence coloniale en Algérie qui fit de la propriété privée le mode dominant, essentiellement au profit des colons.
- * étatisation ou municipalisation
- * de l'accroissement de la demande par une hausse des prix de terrains
- * les prévisions des plans d'urbanisme et rend les terrains à bâtir plus chers et plus rares.

Généralement, et de ce fait, la collectivité publique se trouve piégée par ses propres prévisions au moment où elle voudra réaliser des infrastructures, des équipements ou des logements et lotissements sociaux ; les prix auront augmenté, sous l'effet de la spéculation, et le financement des projets d'intérêt général deviennent difficile car le coût du terrain absorbe une partie importante de l'investissement.

6-procédure de réquisition des sols :

*Les procédures d'expropriation et de préemption qui n'ont pas eu une chance de pratiquer ; à l'aide de notre interview avec les responsables démontre que l'outil de la préemption n'exerce pas, En Algérie, l'exercice du droit d'expropriation et de préemption, dans les zones urbanisées et urbanisables, est conditionné par l'existence d'instruments d'urbanisme (P.D.A.U et P.O.S).

La rareté de la valeur marchande des sols urbains, mise en évidence par la reconnaissance du droit de propriété et la libération du marché foncier, imposent l'institution d'instruments d'urbanisme (plan directeur d'aménagement et d'urbanisme P.D.A.U et plan d'occupation des sols P.O.S) orientés vers la réglementation, c'est-à-dire que leurs préoccupations essentielles sont les usages des sols et leurs formes d'occupation plutôt que la programmation des activités. Ils constituent ainsi un cadre réglementaire censé rationaliser les actes d'urbanisme (construction, lotissement, démolition) des multiples acteurs de l'urbanisation et non plus des instruments pour le développement volontariste dicté par le seul acteur qu'était l'Etat.

l'Etat ne pouvait ignorer indéfiniment la réalité de l'usage des sols. Paradoxalement, c'est au moment où l'Etat croyait s'être donné les moyens juridiques d'une maîtrise foncière totale que le gaspillage foncier, l'usage irrationnel des sols, et une urbanisation anarchique des périmètres urbains et des terres de valeur agricoles se développent en milieu urbain, alors qu'en milieu rural, c'est le phénomène de l'abandon des terres qui prédomine, renforcé par l'exode rural et la politique d'industrialisation.

La reconnaissance de l'échec et la remise en cause de l'étatisation allaient se traduire, dans un premier temps, par l'institution de textes de lois de réduction du droit de propriété exclusif de l'Etat ou de « protection » des sols, mais qui ne remettaient pas radicalement en cause les fondements de la politique d'étatisation.

Mais tant que l'étatisation n'a pas touché aux périmètres urbains, elle restait incomplète, car c'est dans les villes et autour d'elles que la pression sur le foncier est la plus importante, que les terrains ont de la valeur et que les besoins de l'Etat pour ses projets économiques et sociaux sont énormes. Le pas sera franchi grâce à des mesures de municipalisation-étatisation des sols urbains créant des réserves foncières communales.

Mais, les réserves foncières communales eurent aussi des effets négatifs non négligeables. Elles ont effacé la contrainte foncière et masqué la valeur réelle des terrains urbanisés et urbanisables, en gelant le marché foncier. Il en résultait un gaspillage foncier important et des formes d'urbanisation chaotiques accentués par le monopole de la gestion foncière par une administration dépassée par le phénomène d'urbanisation, parfois incompétente et peu soucieuse et ne pouvant, par conséquent, empêcher des formes d'urbanisation échappant aux circuits officiels et qu'on a taxées d'illicites, de spontanées, d'illégales... la polémique entre les détracteurs acharnés et des défenseurs convaincus des réserves foncières communales n'est pas encore clos. Étaient-elles le seul choix possible à l'époque où elles furent créées ? la question reste posée.

* l'implantation des grands ensembles d'habitat urbains et la consommation du foncier

* un développement accéléré de son urbanisation

*le phénomène de l'exode rural cause de l'augmentation des populations au chef lieu.

- *Le déséquilibre dans la délimitation des sous zones

- *les coefficients de sous zones dans la commune de Tébessa qui une importance au centre ville

- *le cout du foncier selon les zones se caractérise par une hausse de prix au centre ville par rapport des autres sous zones

- * les mutations urbaines

- *la concentration des activités économiques dans le centre ville : le centre fait la base de ville car ça position stratégique ce qui conduit les citoyens a installer ces activités économique dans ce dernier

- * l'absence d'une politique globale et cohérente

- *la rareté des terrains urbanisable et la mauvaise gestion de ce qui reste d'un autre coté

- *le cadre législatif et réglementaire, qui ont causé des consommations irrationnelles du foncier et crée des tissus urbains non compact

- *les différents outils et instrument de planification qui influent sur les modes d'occupation au sol : PDAU, POS COS, CES

- *les études, les projections urbanistiques et les mauvaises conceptions morphologiques des habitations

- *les lois et les règles urbanistiques qui génèrent un tissu urbain sans une occupation optimale de l'espace

- *une occupation des sols sans gestion foncière

Conclusion :

Aujourd'hui, l'occupation du sol est le problème majeur de l'urbanisme. Nul ne peut faire acte d'urbanisme s'il n'a pas la maîtrise du sol. C'est le principal enjeu des intérêts particuliers et de l'intérêt général, antagoniques et complémentaires à la fois.

Le bien foncier n'est pas un bien comme un autre. Sa valeur n'est pas seulement la résultante de données objectives. Elle dépend de sa situation dans la ville et des droits de construire qui

lui correspondent (rente de situation), de ce qui l'entoure comme infrastructures et équipements (rente d'équipement) et des retombées de l'évolution prévisible de la ville sur sa valeur pour la société (spéculation foncière).

D'autre part, il est difficile de faire face à l'accroissement de la demande de terrains pour l'urbanisation par un accroissement de l'offre conduisant à une baisse des prix. L'offre est limitée car le terrain à bâtir n'est pas un bien renouvelable ou productible.

L'urbanisme doit tenir compte de tous ces aspects, particulièrement quand il propose des plans d'urbanisme ou des modèles de développement urbain.

En ignorant la valeur du sol, le régime de propriété et la division du sol, les propositions d'urbanisme restent souvent des vues de l'esprit sans suite.

Les causes de la disparité sont variées et multiples ; à travers les on peut conclure qu'il y a une responsabilité liée à l'Etat et au citoyen. Les politiques des gestions foncières font partie d'une mauvaise gestion foncière aussi les instruments d'urbanisme donnent lieu à une disparité spatiale

D'autre part les citoyens causent ce phénomène, la mafia du foncier qui donne de haute valeur au terrain par des hausses de prix

Donc les acteurs de ce phénomène engendré par l'Etat d'un côté, des citoyens d'autre côté

Connaître les causes de disparité spatiale nous conduit à trouver quelques recommandations pour lutter contre ce phénomène.

Conclusion générale

Nous avons porté notre étude sur la commune de Tébessa qui souffre d'une disparité spatiale, cette étude nous a permis de visionner les impacts spatiaux de la valeur du foncier urbain sur l'occupation des sols aussi de comprendre les raisons de cette hétérogénéité spatiale, et de ressortir avec des recommandations pour une meilleure gestion du foncier

A travers cette étude, en confirmant que chacun des intervenants ultérieurement cité (le cadre législatif, réglementaire, les instruments d'urbanisme, et aussi les études urbanistiques et composition urbaine) a eu ça part dans la mauvaise gestion du foncier il est impérativement de notre devoir de faire appel à de nouvelles stratégies pour y parvenir à créer de tissu compactes, fonctionnelle et surtout durable afin de sauver ce qui reste du foncier et mettre fin à ces pratiques archaïque qui sont dépassées dan le temps et dans l'espace

Des déséquilibres d'occupation des espaces, l'absence d'une politique globale et cohérente ont engendré, dès lors, maîtriser le foncier, c'est lui assurer un développement rationnel à la hauteur des ambitions et des études projetées, commande la mise en œuvre d'une politique rigoureuse en matière d'utilisation et de rationalisation des espaces destinés à l'urbanisation

Le foncier urbain constitue, dans les nouveaux contextes de développement durable et de mondialisation, un enjeu majeur pour un développement socio économique durable des territoires et le motif de recherche de nouvelles approches foncières faute des résultats des politiques foncières antérieures adoptées jusqu'à nos jours. La population mondiale devenant de plus en plus urbaine,

Les remembrements urbains dans les villes et les dernières expériences dans le monde nous permettent de proposer des solutions techniques pertinentes pour envisager le foncier urbain, de « reconstruire la ville sur la ville ». Ces solutions procèdent aussi de l'acceptation pour le foncier urbain de deux principes :

*affronter la réalité et l'histoire, éviter la table rase systématique sur le passé, surtout en matière de gestion du foncier ;

*proposer des centralités, des axes, c'est remodeler une trame foncière. Pour recréer le lien social, apporter une liberté, une responsabilité, ces dispositions permettraient à chaque entité d'assumer des choix, des différenciations, de refuser la fatalité et l'anonymat de la dégradation. Le respect de la propriété commune est une responsabilité autogérée.

En vue de réunir les meilleures conditions de concrétisation de ces objectifs, des mesures d'incitation des citoyens sont obligatoires, à défaut l'expropriation d'utilité publique devient la procédure légale pour l'aboutissement et la concrétisation de l'opération.

Les « propositions de réorganisation administrative » des experts des organismes internationaux. Ceci ne signifie cependant pas une concrétisation rapide et efficace de ces décisions puisqu'il sera toujours possible d'amortir la novation par l'effet bureaucratique. Cependant, c'est souvent dans le cadre de cette dépendance externe que « l'urgente nécessité » d'une intervention dans les problèmes fonciers est apparue. le prétexte pourra être le passé colonial et les difficultés de contrôle de la croissance urbaine, les sécurités juridiques qu'exigent le foncier, ou des pressions induites par certaines administrations qui ont besoin de principes simples ou nouveaux pour orienter ou justifier leur intervention et accumuler un patrimoine foncier.

Deux ou trois domaines d'intervention selon que l'on reste dans l'opposition dualiste tradition/modernité ou que l'on consacre officiellement le rôle de l'appareil d'Etat en introduisant le domaine de l'Etat à coté de deux domaines dont la législation sera plus ou moins « modernisée » ou « nationalisée »

les mutations du tissu urbain existant dans un cadre réglementé compte tenu de la dynamique urbaine induite par les nouvelles données socio-économiques ;
la rationalité dans l'utilisation des potentialités foncières dégagées ;
les possibilités d'optimiser l'usage des disponibilités foncières, d'envisager la récupération des surfaces occupées par des usages devenus obsolètes, de restituer certaines parcelles à leur vocation initiale, de limiter l'extension spatiale (site bloqué), et d'anticiper sur la problématique globale d'aménagement de l'espace territorial de la commune.

Le bien foncier n'est pas un bien comme un autre. Sa valeur n'est pas seulement la résultante de données objectives. Elle dépend de sa situation dans la ville et des droits de construire qui lui correspondent (rente de situation), de ce qui l'entoure comme infrastructures et équipements (rente d'équipement) et des retombées de l'évolution prévisible de la ville sur sa valeur pour la société (spéculation foncière).

Il est incontestable que la maîtrise du foncier passe inévitablement par la constitution d'un cadastre, outil technico-juridique fondamental. Il importe néanmoins qu'un cadastre établi, pour qu'il soit fiable et crédible, soit mis à jour régulièrement faute de quoi il perdrait toute son utilité.

La constitution d'un cadastre qui aboutit à la délimitation des propriétés et l'octroi de titre de propriété sont autant d'atouts favorables à la fois au citoyen et à l'Etat l'intérêt va également opérateurs et gestionnaires pour mieux maîtriser l'espace territorial en permanente mutation.

la constitution d'un véritable cadastre demeure la seule alternative possible pour arriver d'une part à l'assainissement foncier et mettre fin à la complexité de la situation existante, d'autre part doter le territoire national de plans et de titre utile pour le développement socio-économique. Un véritable état civil de la propriété foncière et le cadastre général est le plus indiqué pour ce faire sa constitution et sa consolidation doivent néanmoins reposer sur les bases techniques et juridiques suffisantes permettant d'obtenir à la fois une délimitation précise de chaque bien et l'identification des propriétaires. La constitution d'un cadastre obéit à un processus et à des règles et normes très souvent universelle sur le plan technique et s'inspire du code civil sur le plan juridique.

La maîtrise du sol. C'est le principal enjeu des intérêts particuliers et de l'intérêt général, antagoniques et complémentaires à la fois. Des réformes et des améliorations dans les instruments d'urbanisme qui influent directement sur la consommation du foncier et des modes d'occupation des sols

Dans le contexte du développement durable des territoires, le sol constitue une ressource épuisable et non renouvelable qui interpelle tous ses utilisateurs à repenser son utilisation et sa gestion. Il se positionne actuellement comme étant une question mondiale à repenser continuellement pour ne pas compromettre les capacités des générations futures à répondre à leurs divers besoins.

Au final, le foncier se présente comme une véritable lunette à travers laquelle se lisent les évolutions tant sociales que spatiales des villes. L'exemple de la commune de Tébessa illustre combien la société algérienne contemporaine produit et innove. Les néo-urbains et citadins de vieille souche façonnent leur ville, métissage de cultures et influences, laquelle, en retour, compose, recompose, voire décompose, les réseaux de sociabilité.

Liste des figures :

- **Figure n°01** : situation géographique de la wilaya de Tébessa..... page : 25
- Figure n°02** : situation de Tébessa par rapport à l'Algériepage : 26
- Figure n°03** : limites de la wilaya de Tébessapage : 27
- **Figure n°04** : la ville de Tébessa à l'époque romainepage :30
- **Figure n°05** : la citadelle byzantinepage : 31
- **Figure n°06** : Tébessa en 1842.....page : 32
- **Figure n°07** : Tébessa en 1956.....page :33
- **Figure n°08**: l'évolution historique de la ville de Tébessapage : 34
- Figure n°09** : carte des sous zones.....page : 40

Liste des tableaux :

- Tableau n°01** : évolution de la population..... page : 36
- **Tableau n°02** : concentration urbaine dans la commune de Tébessa..... page : 36
- Tableau n°03** : la répartition de la population selon les secteurs urbanisable page : 37
- Tableau n°04** : la densité d'habitat les secteurs urbanisable..... page : 38
- Tableau n°05** : les coefficients des zones..... page : 41
- Tableau n°06** : la fourchette des prix selon les zones..... page : 42

Liste des graphes :

- Graphe n°01** : l'inégale répartition de la population selon les secteurs..... page : 37
- Graphe n° 02**: la densité d'habitat selon quelques districtspage : 38
- Graphe n°03** : la densité d'habitat dans les secteurs urbanisablepage : 39
- Graphe n°05** : la fourchette des prix selon les zones.....page : 36

Bibliographie :

Ouvrage :

- 1-ALOUÏ Amar (2013), propriété et régime foncier en Algérie, , édition Houma, Alger
 - 2-Amphoux, P , Grosjean, G,Salomon,J.(2001). La densité urbaine-du programme au projet urbain IREC-institut de recherche sur l'environnement construit, Lausanne
 - 3-BENAISSA A, (2003), l'évolution de la propriété foncière à travers les textes et les différents modes d'accès à la propriété foncière..Constantine
 - 4-BRAHITI A, (2003),(ancien ministre délégué au budget) politique d'offre foncière publique dans le cadre de la promotion de l'investissement, Algérie
 - 5-BARATTUCCI, C, (2003).Du périurbain aux urbanisations dispersées. Urbanisme n°329
 - 6-BASTIE J et DESERT B,(1980), l'espace urbain, édition, masson,Paris
 - 7-BERROIR, S,Cattan, N, Saint-julien,T, (1995).Densité, concentration et polarisation : densités et espacement. Les annales de la recherche urbaines, n°67
 - 8-BENDIMERAD, S, (2004), Densité, morphologie et réglementation :comment mieux habiter les cœurs d'îlots ?, p, 127-130 in Le Paris des maisons, Picard Editeur
 - 9-BIANCHI N, et REY M (1990), Utilisation du sol en suisse, ADET, SOGISS,Paris
 - 10-BOURDIN A, MASBOUNGI, A.(2004).Un urbanisme des modes de vie, édition du Moniteur, Paris
 - 11-CASTEL Pierre -Tébessa mystère de la région « ouvrage II »-.
 - 12- CNES (Conseil national économique et social, Aout 1995). Avis sur le dossier demain l'Algérie. Algérie
 - 13- CNES (Conseil national économique et social 2003). Rapport sur la ville Algérienne ou le devenir urbain du pays, Algérie
 - 14-COULAUD D (1981), consommation ou gaspillage d'espace en milieu périurbain, l'espace géographique,n°3
 - 15-DUHEM B . (1995).densité urbaine et développement durable.
-

- 16-ELIAS N . (2004), la société des individus, pocket, paris
- 17- LE BRIS E, LE ROY E. et LEIMDORFER F avec la participation de. GRÉGOIRE E (1982), Études réunies et présentées , enjeux fonciers en Afrique noire, édition ORSTOM KARTHALA, Paris.
- 18-TEBBAL F.(1995). (Consultant), l'expérience algérienne en matière de foncier
- 19-FOUCHIER V, CAIDIOU N.(1998). Les densités urbaines et le développement durable. Paris
- 20-MAGROU R(1999).imbrication, numéro consacré au thème de la densité, technique et architecture, n°446
- 21-MANGIN. D (2004).la ville franchisée, forme et structure de la ville contemporaine, édition de la villette, paris
- 22-MAOUIA Saidouni (2000), élément d'introduction à l'urbanisme, édition CASBAH .Alger.
- 23-MOKHTAR Hadid.le foncier : de ak rareté à la mauvaise gestion.Algerie
- 24-MVRDV (1998)..excursion on density, 010 Publishers,Rotterdam, Rogers, R, et Gumuchdijan, P, des villes pour une petite planète, edition du moniteur, paris 2000
- 25-NOUIBAT B (2007), l'occupation optimale du sol urbain dans les quartiers résidentiels en milieux arides et semi arides. Etude de cas-Bou-saada, doctorat de science, université FARHAT Abbas, Sétif
- 26-ONS 2008 (office national des statistiques)-RGPH 2008-
- 27-PANERAI PH (1980), éléments d'analyse urbain, édition archives d'architecture moderne, Belgique
- 28-SAUVEZ M (2002), les couts cachés de l'étalement urbain, étude foncières, n°95
- 29-VICARI J et AL (1986).morphologie urbaine-indicateurs quantitatifs de 59 formes urbaines choisies dans les villes suisses. Centre d'études techniques pour l'aménagement du territoire (CETAT- UNIGE), volumes 1 et 2, Georg,Genève
-

30-VERAN C (2004) le renouvellement urbain : moins couteux que l'extension urbaine ? p 13, le moniteur du BTP, 31

31-ZUCCELLI A. (1983), Introduction à l'urbanisme opérationnel et a la composition urbaine, volume : 1-2-3-4, office des publications universitaires. Alger

Traveaux et etude :

1- DDE (Direction des domaines de l'Etat de Tébessa-délimitation de la commune de Tébessa en sous zones)

2-DPAT (Direction de planification et de l'aménagement du territoire de La wilaya de Tébessa) - Recensement général de La population et de L'habitat (R.G.P.H) 1998&2008 –

3- APC (Direction populaire communal de Tébessa) -recensement des populations par ilot et par districts-

4- DTP (Direction des travaux publics de Tébessa-situation géographique de la wilaya de Tébessa)-

Mémoire et thèse

1-BOUDERSA Ghani (2008), le foncier et la consommation de l'espace par l'habitat cas d'étude : la petite ville de ZIGHOUD Youcef, mémoire de magistère, université de mentouri, constantine, Alger.

2-GHERZOULI Lazhar (2007), renouvellement du centre ancien de la ville de tebessa un projet urbain de référence, mémoire de magistère, université de mentouri, constantine,Alger.

3-HLAIMIA Chams Eddine et HLAIMIA Yazid (2015), l'extension urbaine verticale et son impact sur le foncier logement social, mémoire de master,univarsité larbi tebessi, tebessa.(en arabe)

Documents électroniques :

*<http://www.epau-alger.edu.dz>

*<http://thesis.univ-biskra.dz>

*<http://www.aniref.dz>

*<http://www.reme.info>

*<http://bu.umc.edu.dz/theses/architecture/BOU5021.PDF>

*<http://www.adsprogress.com>

*<http://vrpg.univ-tiaret.dz>

Encyclopédie

*Histoire des colonies françaises-tome2-Algérie-livre IV- l'Algérie de 1890 à 1930.la renaissance coloniale. Paris

Textes règlementaires :

*Code civil 1987 modifié et complété

*La loi n°90-25 fixe les orientations foncières

*La loi n° 91-11 fixe les règles d'expropriation

Annexe: spécimen de l'enquête sociologique

République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministère de l'Enseignement Supérieur

et de la Recherche Scientifique

Université Larbi Tébessi - Tébessa

Faculté des Sciences et de la Technologie

Département d'Architecture

2^{ème} année master architecture, ville et patrimoine

Questionnaire

Sexe :

Masculin féminin

Age :

Niveau intellectuel

Primaire secondaire

Universitaire autre

Niveau socio économique

Aisé non aisé

1-selon vous Tébessa souffre d'une disparité spatiale ?

Oui non

2- comment trouvez-vous l'occupation de sol ?

Homogène hétérogène

3-qui est le responsable d'après vous ?

Citoyen

Responsable de la ville

Les deux

4-par quoi se caractérise la ville idéale pour vous ?

La maîtrise du foncier le non maîtrise du foncier

5-que signifie une occupation de sol sans gestion foncière

Légal illégal

6-pourquoi la commune de Tébéssa s'étale vers un seul axe ?

7-qu'elle l'intérêt de l'expropriation

Général privé

8-est ce qu'il y-a vraiment une pratique de droit de la préemption dans la ville de Tébéssa ?

Oui non

9- est ce que la valeur du foncier urbain très important dans la gestion des villes ?

Oui non

10-qu'est ce vous proposer pour lutter conter la disparité spatiale ?