

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République algérienne Démocratique et populaire
Ministère de L'Enseignement supérieur

Centre Universitaire Mohamed Boudiaf
Institut de gestion et techniques urbaines

T h è m e

***Le Lotissement légal entre la procédure
"officielle "et la procédure "parallèle"***

Cas de la ville de M'sila

**Thèse soumise en vue d'obtention du diplôme de Magister
En Gestion et techniques urbaines
Option gestion des villes**

Proposé par :
Hynda Boutabba

Sous la direction du : Docteur Ammiche Allaoua
Devant le jury composé :

- **Dr A. Zerouati** Président - Centre universitaire MOHAMED BOUDIAF-M'SILA
- **Dr D. Farhi** Examineur - Université MOHAMED KHIDHER-BISKRA
- **Dr M. Hadjab** Membre Centre universitaire MOHAMED BOUDIAF-M'SILA
- **Dr A. Djemili** Membre Université FARHAT ABBAS-SETIF
- **Dr L. Amireche** Membre Université BAB EZOUAR-ALGER

Le : Juillet 2001

Dédicace

A mes parents

A mon mari et mes fils

A mon frère Samir et ma sœur Samia

A toute ma famille (Boutabba et Mili)

Qu'ils trouvent ici l'expression de ma profonde reconnaissance et de mes sincères gratitudee.

Remerciements

A l'issue de cette recherche je tiens à remercier mon encadreur le docteur *Ammiche Allaoua* qu'il puisse trouver ici l'expression de ma reconnaissance, de mon respect et de mes plus vifs remerciements pour ses conseils et ses encouragements

Je remercie également

- M. **Aouididi** Ayoub ; Directeur de l'agence foncière de M'sila
- M. **Rahimi** Ali ; Ingenieur à l'agence A.D.L
- M. **Kara** Hamid ; Architecte à la direction d'urbanisme et de la construction de M'sila
- M. **Chaker** Djamel ; Technicien supérieur à l'OPGI de M'sila
- M. **Doudou** Omar ; Architecte agrée à M'sila
- M. **Chaker** Abderazak ; Architecte enseignant associé à l'institut de Gestion et techniques urbaines du centre universitaire de M'sila.
- M. **Khalfalla** Boudjemaa ; Maître assistant chargé de cours à l'institut de Gestion et techniques urbaines du centre universitaire de M'sila.
- M. **Belakhal** Azzeddine ; Maître assistant à l'institut d'architecture de Biskra et chercheur en architecture bio-climatique

Mes anciens enseignants

- Dr **Chenaf** Nabyl
- Dr **Maazouz** Said

Tous les enseignants de l'institut de GTU, particulièrement à

Dr.Hadjab, Dr Khoudour, M. Chikouch, M. Redjam, M.Nouibat, Mme Mezrag Hadda, M.Naghel et M. Ghadhbane.

Pour leurs aides, leurs orientations et leurs disponibilités ; qu'ils puissent trouver ici l'expression de ma profonde reconnaissance.

J'exprime mes sincères gratitudee a Melle Mezrag Nacira , Zeghough Ghania et M. Chnitti Aissa pour leur assistance quant à la mise en forme de cette thèse

Merci

Table des matières

Dédicace	
Remerciements	
Table des matières	
Liste des figures	
Liste des tableaux	
Listes des photos	
Liste des abréviations	

Chapitre préliminaire

I -Introduction.....	18
II – Problématique.....	23
2.1 -Importance du lotissement par rapport aux gestionnaires de la ville et par rapport aux utilisateurs	23
2.2 - Situation actuelle du lotissement dans la ville de M’sila.....	24
III - Objectifs de l’étude.....	28
IV - Hypothèses de l’étude.....	28
V - Motivation du choix du thème.....	30
VI - Cas d’étude.....	30
VII - Méthodologie et technique de recherche	30
VIII - Nature de la conclusion.....	32
IX - Structure de la thèse.....	33
Conclusion du chapitre préliminaire.....	35

Chapitre II : Support théorique

Introduction.....	37
Partie A : concepts de l’étude.....	39
I - Généralités et définitions.....	39
1.1-Qu’ est ce qu’un lotissement ?	39
1.1.1 - Selon le dictionnaire petit Larousse	39
1.1.2-Selon le dictionnaire de l’urbanisme.....	39
1.1.3 - Selon technique de l’ingénieur.....	39
1.1.4 -Selon le ministre de l’aménagement du territoire, de l’urbanisme et de la construction MATUC	39
1.2 - Notions de lotissements.....	39
1.2.1 -Au sens banale et général.....	40
1.2.2 -Au sens juridique.....	40
1.2.3 -Au sens économique.....	40
1.2.4 -Au sens social.....	40
Définition opérationnelle.....	41
1.3 - Différents types de lotissements.....	41

Table des matières

1.3.1 -Différence fonctionnelle.....	41
A - Lotissement résidentiel.....	41
B - lotissement jardin.....	42
C - lotissement industriel.....	42
1.3.2 -Différence juridique.....	42
A -Lotissement étatique.....	42
B -Lotissement privé	43
1.4 -Les opérations proches du lotissement.....	43
1.4.1 - Lotissement et zone d'aménagement concertée Z.A.C.....	43
1.4.2 - Lotissement et association foncière urbaine A.F.U.....	44
1.4.3 - Lotissement et promotion immobilière privée.....	44
1.4.4 -Lotissement et coopérative immobilière.....	44
1.4.5 - Lotissement, unité de quartier et unité de voisinage.....	45
1.1.6 -Lotissement et zones d'habitations nouvelles Z.H.U.N.....	46
II -Les conditions d'apparition des lotissements	47
2.1-Conditions politico-décisionnelles.....	48
2.1.1 - l'insuffisance du parc du logement étatique	48
A - Retard durant la période coloniale.....	48
B-Blocageau lendemain de l'indépendance 1962-1966-.....	48
C- crise de l'offre durant les trois premiers plans de développements (1966-1977).....	50
D - entassement et dégradation durant les deux années 1978-1979.....	51
E - encouragement du secteur privé durant les deux plans quinquennaux (1980 -1989)	52
F -Hibernation durant les premières années et essor durant les dernières années 90.....	52
Conclusion.....	53
2.1.2 - Désengagement de l'état.....	53
A -Le fait conjoncturel ou déclin économique	53
B -Le fait politico-ideologique ou passage de l'économie dirigée à l'économie libérale.....	54
2.1.3 - L'apaisement de la contrainte foncière.....	54
A - Gel étatique ou ordonnance n° 70-91.....	54
B - Pénurie des terrains constructibles.....	55
C - Constitution des réserves foncières au profit des communes ou ordonnance n° 74-26	55
D - Création des agences foncières et lotissements privés licites ou loi 90-25 du 18 novembre 1990.....	56
2.2 -Conditions socio-économiques.....	57
2.2.2 - Changement des mentalités.....	57
2.2.3 - Exode rural.....	58
Politique nationale du lotissement.....	59
Conclusion n°01.....	60

Table des matières

III - Instruments et documents régissant l'opération de lotissement.....	61
3.1-Instruments réglementaire du lotissement.....	61
3.1.1- Certificat d'urbanisme.....	62
A -Définition et champ d'application	62
B -La demande	62
C -Instruction de la demande.....	62
D -Validité du certificat d'urbanisme.....	62
3.1.2 - permis de lotir.....	62
A -Définition et champ d'application	62
B -La demande.....	63
C - Dépôt et transmission de la demande.....	64
D - Instruction de la demande	65
E - Octroi du permis de lotir.....	65
F - Refus du permis de lotir.....	65
G - Sursis à statuer.....	67
H -Caducité du permis de lotir.....	67
I - Obligations du lotisseur.....	67
Remarque.....	67
3.1.3 - Certificat de morcellement.....	67
A - Définition et champ d'application.....	67
B - La demande.....	68
C - Dépôt et transmission de la demande.....	68
D -Validité du certificat de morcellement.....	68
3.1.4 - Permis de construire.....	69
A- Introduction du permis de construire en Algérie.....	69
B- Etapes d'évolution du permis de construire	69
C - Définition et champ d'application d'après le décret n° 91-176 du 28 Mai .1991.....	71
D - La demande	72
E -Dépôt et transmission de la demande.....	74
F -Instruction de la demande.....	74
G -Octroi du permis de construire	74
H -Refus du permis de construire.....	75
I -Décision d'un sursis à statuer.....	75
J -Caducité du permis de construire.....	75
Remarque	75
3.1.5 - Certificat de viabilisation.....	77
A -Définition	77
B -Obligation du lotisseur.....	77
C - Conditions requises pour la cession des lots.....	77
3.2 - Documents réglementaires régissant le cadre bâti en lotissements.....	77
3.2.1- Règlement d'urbanisme de détail RUD.....	78
A-Définition et champ d'application.....	78
B-Contenu du règlement.....	78
C- Règlement d'urbanisme de détail en vigueur.....	78

Table des matières

3.2.3 - Cahier des charges.....	79
B - Contenu du cahier des charges.....	79
C - Modification des cahiers des charges.....	80
3.2.4 - Conclusion.....	80
Conclusion n°02.....	81
Partie B études précédentes.....	82
I- Etudes traitant le coté technique et réglementaire du lotissement	
1.1- Aménagement des lotissements recommandations.....	83
1.1.1 - Problématique.....	83
1.1.2 - But de l'étude.....	83
1.1.3 - Méthodologie de la recherche.....	83
A - Caractéristiques des échantillons utilisés.....	83
1.1.4 - Structure du document.....	84
1.1.5 - Résultats obtenus par le chercheur.....	85
1.1.6 - Remarques.....	86
1.2- Aménagement urbain et pratique des quartiers populaires (lotissements publics évolutifs d'Abidjan.....	86
1.2.1 – Problématique.....	87
1.2.2 – But.....	87
1.2.3- Méthodologie de la recherche.....	88
1.2.4 - Résultats obtenus par le chercheur.....	88
1.2.5 – Remarques.....	88
II - Etude traitant le coté social du lotissement.....	89
2.1 - Models d'habitat et contre –types domestiques au Maroc.....	89
2.1.1 – Problématique.....	89
2.1.2 - But de l'étude.....	90
2.1.3 - Méthodologie de la recherche.....	90
2.1.4 - Structure du document.....	90
2.1.5 - Résultats obtenus par le chercheur.....	90
2.1.6 - Remarques.....	91
Conclusion du chapitre I.....	92

Chapitre II : procédure d'élaboration du lotissement

Introduction.....	94
I - Procédure officielle réglementaire de la production du lotissement.....	96
1.1 – Introduction.....	96
1.2 - Transfert du terrain.....	96
1.3 - Etude du lotissement.....	97
1.3.1-Dossier administratif.....	97
1.3.2 -Dossier technique.....	97
Remarque.....	98
1.4 - Attribution du permis de lotir.....	98
1.5 – Viabilisation du lotissement.....	101
1.6- Publication du lotissement.....	102

Table des matières

1.7 - Cession des lots.....	103
II - Procédure réellement appliquée de la production du lotissement	105
2.1 - Procédure suivie par l'agence foncière.....	105
2.1.1 -Transfert du terrain.....	105
2.1.2 - Différents types de lotissement créés par l'agence.....	106
A -Lotissement social.....	106
B - Lotissement promotionnel.....	107
2.1.3 -Etude du lotissement.....	107
2.1.4 - Attribution du permis de lotir.....	108
2.1.5 - Problématique de la viabilisation des lotissements.....	109
2.1.6 - Conclusion n°1.....	111
2.1.7 – Conséquences.....	112
2.2 - Procédure suivie par (L'AADL) l'agence nationale de l'amélioration et de développement logement.....	114
2.2.1 - Transfert du terrain.....	115
2.2.2 - Différentes vocations des lots promus par l'AADL.....	115
2.2.3 - Etude du lotissement.....	116
2.2.4 - Octroi du permis de loti.....	116
2.2.5 - Vente des lots moyennant un contrat de réservation.....	116
A - Définition et composantes d'un contrat de réservation.....	116
B - Rupture du contrat de réservation.....	117
2.2.6 -Viabilisation du lotissement.....	118
2.2.7 - Conclusion n°2.....	118
2.2.8 -Conséquence.....	121
A - Conséquences qui résultent du niveau 1.....	121
B - Conséquences qui résultent du niveau 2.....	123
2.3 - Procédure suivie par le secteur privé.....	124
2.3.1 –Diagnostic.....	124
2.3.2 – Conséquences.....	125
A - Conséquences urbaines.....	125
B - Conséquences architecturales.....	125
2.3.3 - Conclusion n°3.....	125
2.4 -Effet des rapports de force et groupes de pression sur le détournement de la réglementation en vigueur régissant l'opération d'élaboration du, lotissement.....	126
2.4.1 - Dépassement de l'étape du transfert du terrain.....	126
Conséquence.....	128
2.4.2-Dépassement de l'étape de la publication du lotissement.....	128
conclusion du chapitre II.....	131
Chapitre III : Analyse de la procédure de Contrôle et sanctions concernant l'opération de lotissement	
Introduction.....	137
I - Procédure officielle réglementaire de contrôle et de sanctions.....	139

Table des matières

1.1- Etapes de développement de l'opération (contrôle –infraction et sanctions).....	139
1.1.1 - Contrôle -infractions et sanctions pendant la période coloniale.....	139
A - Constatation de l'infractions.....	139
B - Sanctions du tribunal.....	139
C - Application de la décision et mesures de coercition.....	141
D - Sanctions en cas de récidive.....	141
Remarque.....	142
A-Contrôle –infraction et sanctions au lendemain de l'indépendance 1962-1975.....	142
A -Constat de l'infraction.....	142
B - Sanctions du président de l'assemblée populaire communale.....	142
C - Application des décisions.....	143
D - Sanctions en cas de récidive.....	143
Remarque.....	145
1.2 - Contrôle – Infraction dans la réglementation en vigueur	145
1.2.1 - Les agents chargés de la constatation des infractions.....	145
1.2.2 - Les différents types de procès verbaux	146
1.2.3 - Contrôle pendant les travaux.....	146
A -Procès verbal de constat d'infraction.....	147
B-Procès verbal d'injonction de mise en conformité.....	147
C - Refus de mise en conformité ou procès verbal d'injonction d'arrêt des travaux.....	147
D - Sanction en cas de récidive ou procès verbal d'injonction de poursuite des travaux.....	148
E - Les sanctions en vigueur.....	148
Remarque.....	150
1.2.4 - Contrôle après les travaux.....	152
A - Déclaration d'achèvement des travaux.....	153
Remarque.....	153
B - Certificat de conformité.....	153
Remarque.....	156
Conclusion.....	156
II - Procédure réelle effective de contrôle et de sanction ou procédure Parallèle.....	157
2.1 - Contrôle et sanctions pendant les travaux.....	157
2.1.1 - Procédure de contrôle et sanction concernant les constructions sans permis de construire.....	157
A - L'inspecteur d'urbanisme et ses agents effectuent le contrôle.....	157
B - L'inspecteur d'urbanisme et ses agents n'effectuent pas le contrôle.....	161
Remarque.....	162
2.1.2 - Procédure de contrôle et sanction concernant les constructions présentant une non-conformité avec le permis de construire.....	163
2.1.3 - conclusion n°1.....	165

Table des matières

2.2 - Contrôle et sanctions après les travaux.....	166
2.2.1-Conclusion n°2.....	168
Conclusion du chapitre III.....	169
 Chapitre IV – Analyse socio-urbaine du lotissement	
Introduction.....	172
Axe spatial	175
I - Aperçu sur la ville de M’sila	174
1.1- Situation	174
1.2 - Contraintes d’extensions	175
1.3 - Axes structurants.....	175
1.4 - Différentes zones de la ville.....	176
II - Evolution de la ville de M’sila.....	178
2.1 -Etape pré –coloniale.....	178
2.2 - Etape coloniale.....	179
2.3 - Etape poste coloniale.....	180
2.3.1 - Avant l'apparition des lotissements.....	180
2.3.2 - Apparition des lotissements.....	181
A - Conditions d’apparition des lotissements à M’sila.....	181
Remarque.....	182
B - Diagnostique des différents lotissements.....	182
Remarques.....	188
Conclusion n°01.....	191
III - Lotissements retenus pour l’étude.....	192
3.1 - Etude socio-spatiale du lotissement 700 lots.....	194
3.1.1-Situation.....	195
3.1.2 - Maillage et axes structurants.....	196
3.1.3 - Forme des lots et des îlots.....	198
3.1.4 - Bâti - non bâti.....	198
A –Parcelles.....	198
B – Equipements.....	199
C -Espaces verts et espaces de jeux.....	200
D -Espaces de regroupement.....	202
2.1.5 - Façades urbaines.....	203
Conclusion n°02.....	208
Axe social.....	210
IV- Maisons retenues pour l’étude.....	211
4.1 - Maisons construites selon un plan – type.....	213
4.1.1 - Contexte général dans lequel sont apparus les plans-types.....	213
4.1.2 - Les causes du rejet.....	215
4.2 - Maisons construites selon un plan concerté.....	218
4.2.1 -Modifications enregistrées.....	220
A - Au niveau du plan	220
B - Au niveau dû la façade.....	222

Table des matières

Conclusion n°03.....	223
Conclusion du chapitre IV.....	224
Conclusion générale	
I: Résultats obtenus ou mécanismes qui sont à l'origine du non-succès du lotissement.....	229
1.1-Premier acteur : le lotisseur.....	229
1.2 -Deuxième acteur : l'agent contrôleur.....	231
1.2 - Troisième acteur l'utilisateur.....	232
II –Solutions proposées.....	233
2.1 - Recommandations relatives aux acteurs urbains.....	233
2.1.1 -Premier acteur : le lotisseur.....	233
2.1.2 -Deuxième acteur : l'agent contrôleur.....	234
2.1.3 - Troisième acteur l'utilisateur.....	235
III - perspectives pour d'autres axes de recherche.....	235
Conclusion.....	237
Bibliographie.....	238
Annexes	
Annexe A.....	245
Annexe B.....	250
Annexe C.....	254
Annexe D.....	257
Annexe E.....	262

Liste des tableaux

Chapitre I

Tableau-I.1-	: Opérations proches du lotissement.....	47
Tableau-I.2-	: Type et nombre de logements habités par les Européens et par les Musulmans lors des années 1954.....	49
Tableau-I.3-	: Comparaison entre le rythme de construction de logements en dur et la progression annuelle de la population.....	50
Tableau-I.4-	: Taux de réalisation de logements 1967.....	50
Tableau-I.6-	: Bilan de l’habitat urbain en 1979 et 1980.....	51
Tableau-I.7-	: Effet de la contrainte foncière sur la création des Lotissements.....	56

Chapitre II

Tableau-II.1-	: Lotissements non viabilisés de l’agence foncière.....	110
Tableau-II.2-	: Programme de l’AADL concernant la wilaya de M’sila.....	114
Tableau-II.3-	: Les lotissements publiés de la ville de M’sila de l’année 1990 jusqu’à décembre 2000.....	130

Chapitre III

Tableau-III.1-	: Amende à payer selon la nature du terrain assiette de la battisse	149
Tableau-III.2-	: Amende à payer selon la nature de l’infraction.....	150
Tableau-III.3-	: Nombre de procès verbaux, des démolitions et des certificats d’acquiescement de 1997 à l’an 2000.	159
Tableau-III.4-	: montant des amendes payées par les contrevenants de l’année 1997 jusqu’à l’an 2000.....	160
Tableau-III.5-	: Bilan des sanctions présentant non-conformité avec le permis de construire (1997 en juin 2000)	164
Tableau-III.6-	: Nombre de certificat de conformité accordé 1990-2000.....	167

Chapitre IV

Tableau-IV.1-	: Les différent es zones de la commune de M’sila.....	177
Tableau-IV.2-	: Lotissements promus de 1979 à 1989	183
Tableau-IV.3-	: Lotissements promus de 1989 à 1999.....	185
Tableau-IV.4-	: Lotissements densifiés de la ville de M’sila.....	187
Tableau-IV.5-	: Nombre de lotissements selon promoteurs publics et Privés.....	188
Tableau-IV.6-	: Surface des lots par décennie 1979 –1989- 1999.....	190
Tableau-IV.7-	: équipements prévus par le cahier des charges du Lotissement 923 lots.....	199
Tableau-IV.8-	: Nombre et surface des espaces verts, lotissement 923 Lots.....	200
Tableau-IV.9-	: Lieux de regroupements.....	202
Tableau-IV.10-	: Façades urbaines.....	203
Tableau-IV.11-	: prise de possession des lieux selon l’état d’achèvement des travaux.....	206
Tableau-IV.12-	: Nombre de maisons écartées de l ‘enquête par défaut de publication des lotissements.....	212
Tableau-IV.13-	: Nombre de respect et de rejet du plan – type.....	214
Tableau-IV.14-	: Nombre présume des habitants construisant sans Permis de construire.....	218
Tableau-IV.15-	: Modifications enregistrées.....	220

Liste des photos

Photo 01 : exemple de l'état des lotissements périphériques de la ville de M'sila.....	133
Photo 02 : entrave aux réseaux aériens.....	160
Photo 03 : Accès principal, lotissement 700 lots.....	197
Photo 04 : carrefour.....	197
Photo 05 : parcelles non- bâties.....	198
Photo 06 : Réalité des espaces verts.....	200
Photo 07 : Espaces verts prévus.....	201
Photo 08 : Espaces de jeux.....	202
Photo 09 : Façades urbaines.....	204
Photo 10 : Différents types de façades urbaines.....	205
Photo 11 : Différents types de façades urbaines.....	205
Photo 12 : Différents types de façades urbaines.....	205
Photo 13 : Prise de possession des lieux.....	207
Photo 14 : Prise de possession des lieux.....	207
Photo 15 : Parcelles non- bâties.....	208
Photo 16 : Dépassement des hauteurs.....	209
Photo 17 : Abolition de la véranda.....	209
Photo 18 : Espaces verts ou dépôt des ordures ménagères.....	210
Photo 19 : Rajout de garages.....	221
Photo 20 : Dépassement de la hauteur et transformation des balcons.....	222
Photo 21 : Paysage en constante situation d'attente.....	224
Photo 22 : Espaces extérieurs.....	225

Liste des abréviations

A.A.D.L	: Agence nationale de l'amélioration et de développement du logement
A.P.C	: Assemblée populaire communale
A.E.P	: Eaux potables
A.E.U	: Eaux usées
A.F.U	: Association foncière urbaine
B.E.R.M	: Bureau d'étude et de réalisation de M'sila
C.E.S	: Coefficient d'emprise au sol
C.O.S	: Coefficient d'occupation du sol
D.U.C	: Direction d'urbanisme et de la construction
E.P.A.U	: Ecole polytechnique d'architecture et d'urbanisme
M.U.C.H	: Ministère de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat
P.O.S	Plan d'occupation du sol
P.C	: Permis de construire
P.V	: Procès-verbal
RGPH	: Recensement général des populations habitantes
R.U.D	: Règlement d'urbanisme de détail
S.U.C	: Subdivision d'urbanisme et de la construction
T.P.F.E	: Travail pratique de fin d'étude
URBA.M.A	: Urbanisation du monde arabe
V.R.D	: Voirie et réseaux divers
Z.A.C	: Zone d'aménagement concertée
Z.H.U.N	: Zone d'habitat urbain nouvelle

Liste des figures

Chapitre préliminaire

Fig –P. 1-	: Structure du chapitre préliminaire.....	22
Fig –P. 2-	: Structure de la problématique.....	27
Fig –P. 3-	: Structure des chapitres d’analyse.....	32
Fig –P. 4-	: Structure générale du document.....	34

Chapitre I

Fig – I.1 -	: Structure du chapitre I.....	38
Fig – I.2 -	: Lotissement, unité de quartier et unité de voisinage	46
Fig – I.3 -	: Les différents services conservant les jeux du dossier du permis de lotir.....	66
Fig – I.4 -	: Cheminement du dossier du permis de construire.....	76
Fig – I.5 -	: Thème de la recherche bibliographique.....	82

Chapitre II

Fig – II.1 -	: Structure du chapitre II	95
Fig – II.2 -	: Première étape transfert du terrain.....	96
Fig – II.3 -	: Deuxième étape étude du dossier du lotissement	98
Fig – II.4 -	: Troisième étape attribution du permis de lotir	100
Fig – II.5 -	: quatrième étape attribution du certificat de viabilisation.....	101
Fig – II.6 -	: Cinquième étape publication du lotissement.....	102
Fig – II.7 -	: Sixième étape cession des lots	103
Fig – II.8 -	: Procédure officielle.....	104
Fig – II.9 -	: prix de cession des lots d’un lotissement social de l’agence foncière	106
Fig – II.10 -	: Prix de cession d’un lot issu d’un lotissement promotionnel de l’agence foncière.....	107
Fig – II.11 -	: La relation rendue directe par l’agence foncière entre l’octroi du permis de lotir et la cession des lots.....	109
Fig – II.12 -	: Procédure suivie par l’agence foncière.....	113
Fig – II.13 -	: Procédure suivie par l’agence ADL.....	119
Fig – II.14 -	: Conséquence de la relation officielle reliant l’AADL et l’acquéreur moyennant un contrat de réservation.....	120

Fig – II.15 -	: Conséquences de la relation réelle (sur terrain) reliant l’AADL et l’acquéreur moyennant un contrat de réservation : niveau 1, cas.....	122
Fig – II.16 -	: Conséquences de la relation réelle (sur terrain) reliant l’AADL et l’acquéreur moyennant un contrat de réservation : niveau 1, cas2	123
Fig – II.17 -	: Procédure suivie par certains lotisseurs privés.....	127
Fig – II.18 -	: L’effet des rapports de force et groupes de pression sur le détournement de la chaîne officielle de la production du lotissement.....	129

Chapitre III

Fig – III.1 -	: Structure du chapitre III.....	138
Fig – III.2 -	: Infraction –sanction pendant la période coloniale.....	140
Fig – III.3 -	: Sanctions liées à la non application de décision judiciaire pendant la période coloniale.....	141
Fig – III.4 -	: Opération contrôle-infraction et sanction du P. APC (1962-1975).....	143
Fig – III.5 -	: Opération contrôle-infraction et sanction en cas de violation de la décision judiciaire et récidive (1975-1994).....	144
Fig – III.6 -	: Contrôle pendant les travaux, réglementation en vigueur.....	151
Fig – III.7 -	: Nombre des démolitions et des P.V d’injonction de suspension des travaux par rapport à celui des P.V de constatation d’infraction et P.V d’injonction de mise en conformité de l’année 1997 à 2000.....	160
Fig – III.8 -	: Nombre de contrôle concernant la non conformité avec le P.C et celui concernant l’édification de bâtisses sans permis de construire.....	163
Fig – III.9 -	: Nombre et nature de la sanction selon la nature de l’infraction, constructions présentant non-conformité avec le permis de construire (1997-2000).....	164
Fig – III.10 -	: Comparaison entre le nombre de PC accordé et le nombre de déclarations d’achèvement et de certificat de conformité délivrées 1990-2000.....	167

Chapitre IV

Fig – IV.1 -	: Structure du chapitre IV.....	173
Fig – IV.2 -	: Situation de la commune de M’sila.....	174
Fig – IV.3 -	: Axes structurants de la ville de M’sila.....	175
Fig – IV.4 -	: Les différentes zones de la ville de M’sila (histogramme).....	177
Fig – IV.5 -	: Les différentes zones de la ville de M’sila.....	178

Liste des figures

Fig – IV.6 -	: M'sila période pré-coloniale.....	179
Fig – IV.7 -	: M'sila période coloniale.....	180
Fig – IV.8 -	: M'sila période poste coloniale.....	181
Fig – IV.9 -	: Courbe des Lotissements promus de 1979 à 1989.....	183
Fig – IV.10 -	: Lotissements promus de l'année 1979 à 1989.....	184
Fig – IV.11 -	: Courbe des lotissements promus de 1989 à 1999.....	185
Fig – IV.12 -	: Lotissements promus au cours de l'année 1989.....	186
Fig – IV.13 -	: Lotissements promus de 1989 à 1999	
Fig – IV.14 -	: Courbe des lotissements densifiés.....	187
Fig – IV.15 -	: Nombre de lotissements selon promoteurs publics et privés...	188
Fig – IV.16 -	: Surface des lots par décennie 1979 –1989- 1999.....	189
Fig – IV.17 -	: Les quatre boucles du PDAU.....	191
Fig – IV.18 -	: Lotissements retenus pour l'étude.....	194
Fig – IV.19 -	: Les deux tranches constitutives du lotissement 700 lots.....	195
Fig – IV.20 -	: Lotissements 700 lots avant et après densification.....	195
Fig – IV.21 -	: Limite du lotissement 700 lots.....	196
Fig – IV.22 -	: Tracé parcellaire et accessibilité.....	197
Fig – IV.23 -	: bâti, non- bâti lotissement 700 lots.....	198
Fig – IV.24 -	: équipements prévus, lotissement 923 lots.....	199
Fig – IV.25 -	: Situation réelle des espaces verts, lotissement 700 lots.....	201
Fig – IV.26 -	: Non-importance des façades, lotissement 700 lots.....	208
Fig – IV.27 -	: Maisons retenues pour l'étude.....	211
Fig – IV.28 -	: respect et de rejet du plan – type.....	215
Fig – IV.29 -	: Façades de la variante 01 des plans types	216
Fig – IV.30 -	: Plans et façade de la variante 02 du plan –type.....	217
Fig – IV.31 -	: Degré de respect du permis de construire, lotissement 700 Lots.....	219

Chapitre Préliminaire

I –Introduction

“ *L’augmentation de la population mondiale et le rythme croissant du progrès technique font que l’on assiste actuellement au développement tumultueux des processus d’urbanisation spatiale. Nous sommes témoins de cette évolution* ”(M. Boleslaw, 1969). En effet les villes s’étendent en surface, poussent en hauteur, se présentent sous des aspects distincts. Ce processus d’urbanisation s’impose avec une force accélérée et rend utile sinon nécessaire une interrogation sur les moyens dont nous disposons pour le maîtriser.

L’un des plus importants modes de ce processus d’urbanisation spatiale est le lotissement. Joly Robert le définit comme étant “ *un mode de circulation du sol, lié à un mode d’occupation de l’espace, à un mode de production du logement et à un mode d’habiter*” (R. Joly, 1978).

Il se présente à la fois comme le moyen destiné à répondre aux besoins en maisons individuelles donc c’est une étape importante à l’opération de construction et nous donne une projection claire de la croissance future de la ville. “ *En effet il a été à l’origine d’un des processus complexes d’agrégation et de transformation des différentes composantes de l’espace socio-physique urbain*” (A. Zucceheli, 1984)

Le lotissement était le processus d’urbanisation spatiale le plus sollicité, Paul Boury annonce “ *qu’il devra prendre le devant de la scène et dans le cadre du développement de l’urbanisme opérationnel, il a pris et appelé à prendre une place particulière d’autant plus importante que l’évolution qu’il a subie*” (J. Ciaudo, 1979).

Actuellement et ceci à l’échelle mondiale une nouvelle vision de l’espace à bâtir est entrain de se forger avec un urbanisme qui semble accorder une place importante à la maison individuelle et à son corollaire le lotissement résidentiel

Cette alternative (le lotissement) réservé aux seules couches aisées est devenue actuellement le souhait de tout citoyen désireux de jouir de son intimité et de sa liberté. Le lotissement est devenu une fin en soi.

Qu’ou est il donc du lotissement en Algérie ?

En Algérie et sous un double aspect :

- Se loger reste un véritable souci pour les classes défavorisées et en cette conjoncture même pour les classes moyennes qui ne se trouvent pas épargnées.

- Sous le triple effet de la croissance urbaine, de l'insuffisance du parc étatique de logement et de cette politique de l'urgence a recasser les demandeurs d'abri ; la conception urbaine prend une forme de plus en plus anarchique et difficilement contrôlable. Le lotissement " officiel " légalement autorisé à M'sila ne semble pas être épargné de cette anarchie habituellement symbole de l'illégal

Si le lotissement légal en Algérie était pensé et conçu " *pour constituer un vecteur d'urbanisation privilégié afin de faire de la ville une entité homogène, formelle et universelle* " (M. Nait Saâda , 1989) ,celui-ci présente à M'sila une logique d'organisation peu apparente et arrive difficilement à se distinguer du lotissement spontané . Il se voit accusé de plusieurs défauts : dépourvu de composition urbaine, consommateur d'espace et générateur d'isolement," *en craillant des étendues tristes et monotones, témoins d'une incompréhension et une " myopie " dans l'appréciation de la réalité nouvelle de l'espace socio physique urbain et contemporain.*" (A. Zuccheli, 1984).

Quelles sont donc les causes et les auteurs de cet état de fait ?

Guidées par un souci de gestion urbaine peut-on dire que ceux- ci sont dus à des problèmes d'ordre socio-reglementaires et socio-spatiales se traduisant par :

- Une réglementation qui ne prend pas en considération la réalité des habitants et leurs pratiques sociales ;
- Une mauvaise application de cette réglementation et par le lotisseur et par l'utilisateur ;
- Un mauvais contrôle et gestion par manque d'autorité.

Tant de questions que nous essayons d'éclaircir dans ce modeste travail.

Cette organisation anarchique (symbole de ces configurations spatiales connues sous le nom de lotissement légalement autorisé) est matérialisée par une transgression des conceptions pédagogiques voulues par le législateur

Cette transgression apparaît à plusieurs niveaux et sous différentes formes :

- Au niveau du lotisseur (niveau 1) ;
- Au niveau de l'agent contrôleur (niveau 2) ;

- Au niveau de l'usage (niveau 3).

Ces formes se manifestent par deux procédures : une officielle et une autre parallèle. La première renvoie à un modèle techniciste proposé par l'état la deuxième à une pratique appropriée :

- Au mode réel des promoteurs et des agents contrôleur avec toutes ses failles et ses difficultés (niveau 1 et 2) ;
- Au mode de vie des personnes concernées par cet habitat (niveau 3).

Le traitement du modèle officiel nous a conduit à réunir un ensemble de textes réglementaires sous forme de lois de décrets, de circulaires concernant la procédure d'élaboration et de contrôle de l'opération de lotissements (niveau 1 et 2), ainsi que des plans de lotissements, des cahiers de charges, des plans délivrés à l'occasion des demandes de permis de construire (niveau 3).

Le traitement du modèle parallèle nous a conduit à sélectionner dans les lotissements retenus pour l'enquête des exemples significatifs de maisons et nous avons choisi plusieurs lotisseurs publics et privés ainsi que plusieurs agents de contrôle et inspecteurs d'urbanisme.

On a choisi d'englober pour l'enquête, et les organismes publics et les organismes privés impliqués par la promotion des lotissements et la production de leur cadre bâti notamment l'agence foncière, l'agence ADL, l'A.P.C, la DUC, la SUC et la conservation foncière.

Quand à l'échantillon, son choix est issu d'une manière raisonnée sans qu'il soit pour autant statistique. En effet nous avons procédé par élimination de tous les lotissements qui ne sont pas représentatifs et assez illustratifs en regard de nos hypothèses

La difficulté pratique de l'étude du lotissement provient de l'inaccessibilité de l'enquête

- En vers les organismes publics :
 - c'est un sujet tabou à M'sila vu les malfaçons dont-il a été victime surtout lors de la cession de lots ;

- c'est un sujet sensible du point de vue contrôle, notamment s'il touche certains groupes de pressions dont la conjoncture actuelle (suite a leur abus de pouvoir) a fait d'eux des sujets intouchables ;

- En vers les organismes privés :

- lotisseurs et habitants : l'impact du mot enquête est plutôt assimilé à une curiosité policière.

Notre étude traitera de quatre chapitres dont trois d'analyse qui se divisent selon deux facettes : socio- réglementaire et socio- spatiale

- L'analyse socio- réglementaire consiste en un essai d'élucidation :

- Du degré du respect des étapes réglementaires officielles de l'élaboration des lotissements et par les organismes publics et par les organismes privés chargés de la promotion des lotissements et leur cadre bâti (niveau 1) ;

-Du degré du respect du contrôle administratif par les inspecteurs d'urbanismes et leurs agents contrôleurs (niveau 2).

- L'analyse socio- spatiale démontrera quant a-elle la divergence entre le modèle tiré des pratiques habitantes appropriées au mode de vie des personnes concernées par l'habitat en lotissement avec le model issu des pédagogies voulues par l'administration afin de détecter finalement les véritables causes du non-respect du permis de construire par les habitants (niveau3).

En fin le travail sera clôturé par la démonstration des mécanismes et en jeux (relatifs à chacun des acteurs mêlés a cette procédure) qui sont à l'origine du non-succès de cette opération d'urbanisme, car il ne suffit pas de s'arrêter qu'aux seules condamnations du lotissement qui ne présente pas un problème en soi, mais de chercher des réponses aux questions qu'il pose

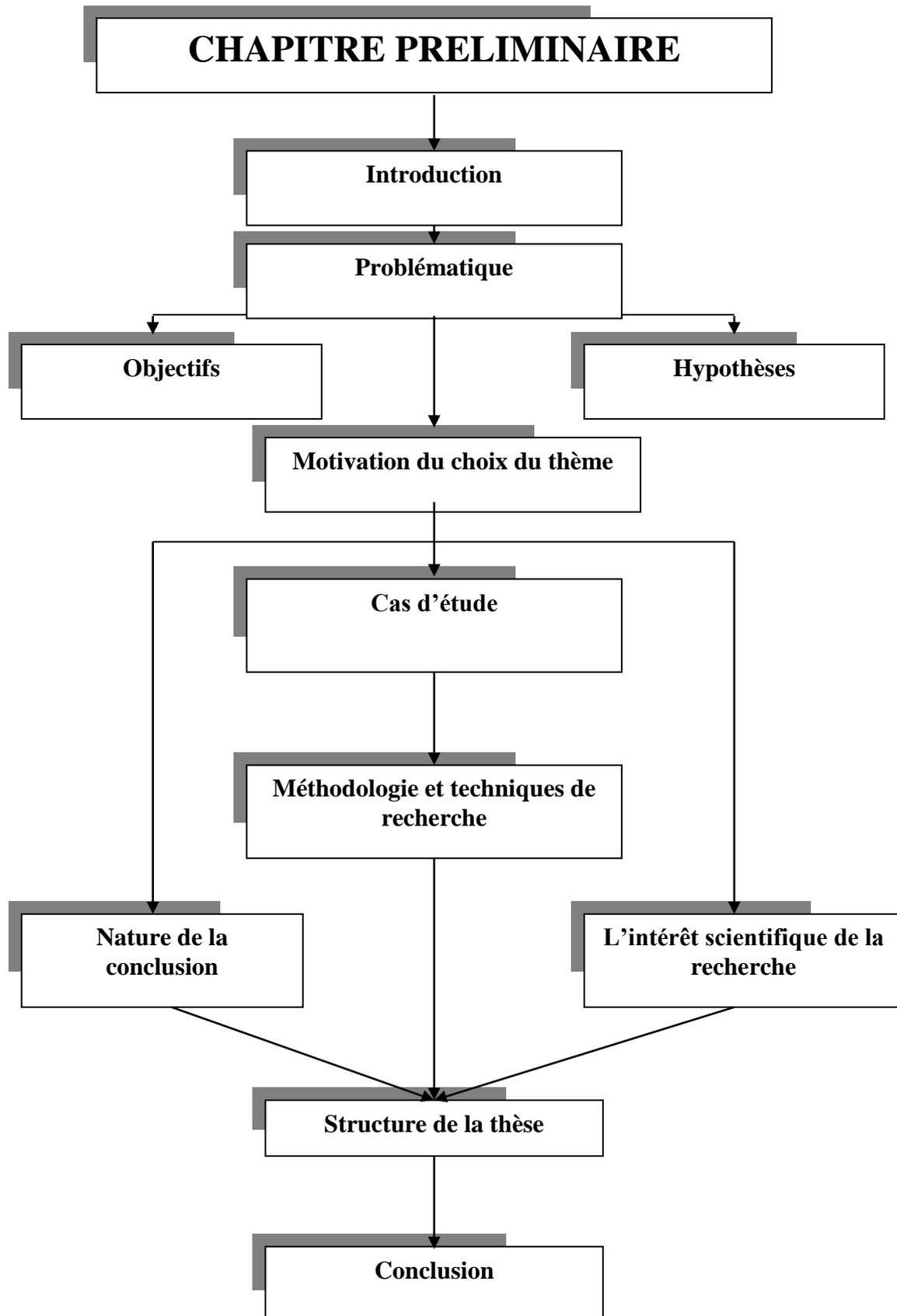


Fig – P. 1 – Structure du chapitre préliminaire

II – Problématique

La problématique de notre étude émane de deux constats :

- L'importance du lotissement par rapport aux gestionnaires de la ville (en tant qu'opération d'urbanisme) et par rapport aux utilisateurs (en tant que logement : abri) ;
- Le degré de concordance de cette importance théorique avec la situation actuelle « pratique » dans la ville de M'sila.

Théoriquement le lotissement constitue et devra constituer le carrefour et le point de rencontre d'une passion : L'utilisateur et d'un intérêt : le gestionnaire de la ville. Or réellement sur terrain et d'un point de vue pratique, à l'exception faite de quelques lotissements, cette importance est loin d'être vécue

D'où provient alors cette discordance ?

2.1 - Importance théorique du lotissement par rapport aux gestionnaires de la ville et par rapport aux utilisateurs

Théoriquement le lotissement est important aussi bien pour le gestionnaire de la ville que pour l'utilisateur

2.1.1- Par rapport aux gestionnaires de la ville

Le lotissement assure un moyen d'urbanisation simple et rapide en même temps qu'il constitue une fonction sociale.

En effet le lotissement est une des plus importantes techniques de l'aménagement de l'espace avec lequel l'aménageur et le gestionnaire de la ville pourront concevoir de véritables quartiers nouveaux à base de maisons individuelles avec leurs propres équipements et leurs propres espaces collectifs

C'est aussi un facteur de relance du secteur de la construction et par conséquent de la résorption de la pénurie de logements.

Le lotissement permet d'atteindre plusieurs objectifs par mis lesquels on peut citer :

- Contrôle d'équipement d'infrastructure ;
- Cohérence avec la réglementation d'urbanisme ;

- Maintien de la qualité de l'environnement.

2.1.2 – Par rapport aux utilisateurs

Le désir d'accéder à la propriété d'une maison individuelle s'est développé jusque dans les classes les plus modestes de la population vu la place qu'occupe ce type d'habitat dans la mentalité algérienne, qui sur le plan psychologique fait l'objet d'un individualisme très poussé (ma maison, mon jardin).

En effet l'aspiration des algériens à la maison individuelle est trop connue. Il suffit de préciser que d'après une étude sociologique réalisée dans la ville de M'sila *''des qu'un chef de famille pourra se permettre, Il consacre principalement son argent à améliorer son cadre de vie ''* (F. Benatia, 1980) par la construction de sa propre maison individuelle et que cette même étude indique que déjà *'plus de 30% des ménages n'habitent plus sous le même toit familial ''* et que ce pourcentage ira sans doute en croissant.

'' La maison chez l'Algérien revêt un des caractères sociologiques de la population '' (L. Icheboudene, 1980). La volonté de décohabitation des jeunes couples cohabitant avec les générations qui les précèdent et par conséquent le fait d'avoir sa maison individuelle est vue comme un signe de modernité. Une forme d'émancipation et de progrès. C'est un mode appréciable d'insertion sociale. Il présente aussi un certain nombre d'avantages :

- Procédé facile d'acquisition d'un terrain ;
- Un bon emplacement financier (spéculation foncière);
- Symbole de valorisation sociale ;
- Définition d'une certaine qualité de la vie ;
- L'indépendance que confère le droit de propriété ;
- L'individualité retrouvée face à l'anonymat ;
- L'image du calme et de la tranquillité en opposition aux problèmes de voisinage des logements collectifs.

2.2-Situation actuelle du lotissement dans la ville de M'sila

Paradoxalement à cette importance théorique que représente le lotissement et pour le gestionnaire de la ville et pour l'utilisateur ; le

Lotissement à M'sila et selon un premier constat, est considéré comme un acte mineur ne répendant qu'à la phase foncière : Une division en lots égaux et rectangulaires de part et d'autre d'une voie rectiligne réalisée au mépris :

- D'utilisation et de rentabilisation des équipements ;
- De rationalisation des réseaux ;
- D'aménagements urbains.

Le lotissement légal officiellement autorisé à M'sila souffre d'un certain nombre d'aléas et dénote une impression de désordre et cela a différents niveaux, comme il est bien visible à titre d'exemple dans les lotissements 700 lots, 924 lots, site 2, site 3.

A - Au niveau urbain

- Absence d'une structure géométrique claire : repères mal exprimés ;
- Lotissement peu intégré à la structure urbaine pré-existante : différents types de tracé parcellaires non-concordants ;
- Absence de notion de quartier et d'unité de voisinage : il est difficile de distinguer la limite spatiale de chaque quartier tel que la limite entre le lotissement 700 lots et lotissement 270 lots ou bien encore entre le lotissement 700lots et le lotissement 346 lots ;
- Aménagement extérieur (place, placette, espace vert espace de jeux) mal définis, constitués d'espaces résiduels ne possédant pas les caractéristiques géométriques et sociales de l'espace public et sont mal pris en charge dans leur gestion ;
- L'emprise au sol des constructions dépasse en général le type d'occupation admis :'' *les propriétaires ayant tendance à construire sur la plus grande partie de leurs parcelles, ce qui crée un déséquilibre surface bâtie, surface libre les surfaces libres se trouvent ainsi très diminuées*'' (A. Smair, 1989) ;
- Manque flagrant en matière d'ensoleillement et de ventilation aussi bien à l'intérieur des bâtisses qu'à l'extérieur dû principalement au rapport entre largeur des rues et les hauteurs des constructions.

- Absence de lieux de regroupements ;
- Etroitesse des rues qui provoque les problèmes de vis-a vis ;

B - Au niveau Architectural

- Hétérogénéité des façades d'une grande incohérence et d'une absence d'ordonnancement résultat de rajouts successifs ;
- Amalgame des styles les plus variés, de matériaux de couleurs et de textures ;
- Absence d'un cachet architectural spécifique ;
- Hauteurs de construction et d'étages très variables en violation des clauses du cahier des charges ;
- Des constructions en "perpétuel" chantier avec les barres d'attentes comme éléments architectoniques.

C - Au niveau technique

- Trame viaire non hiérarchisée (soit surdimensionnée, soit sous dimensionné), rarement traitée ;
- Branchement anarchique sur les différents réseaux, ce qui conduit le plus souvent à une difficulté de gestion des eaux potables et leur contamination par les eaux usées ;
- Insuffisance d'éclairage publique ;

Cet attrait des algériens pour la maison individuelle symbole de liberté et d'indépendance peut -il se concilier avec la nécessité de trouver des lotissements agréables à vivre ?

En dépit de toute cette importance que présente le lotissement et pour le gestionnaire de la ville et pour l'utilisateur ; Sa situation actuelle dans la ville de M'sila est confuse et peut-être qualifiée dans certains lotissements de "chaotique" et cela malgré l'existence théorique des conditions socio-réglementaires favorables qui se traduisent par :

- Tout un règlement juridique en matière d'architecture et d'urbanisme ;

- Plusieurs organismes de contrôle (police d'urbanisme, SUC et APC) ;
- Plusieurs bureaux d'architecture chargés des études des permis de construire.

Les plus grandes questions qui se posent sont :

- *Y a t'il une concordance et une superposition entre l'importance théorique du lotissement et son importance pratique réelle ?*
- *A qui incombe cet état de fait ?*
 - Es-ce au législateur ? ;*
 - Es-ce à l'utilisateur ? ;*
 - Es-ce au lotisseur ou bien encor a l'agent contrôleur ? .*
- *quelles sont donc les mesures à prendre et quelle sont les dimensions à étudier pour faire du lotissement une réussite ?*

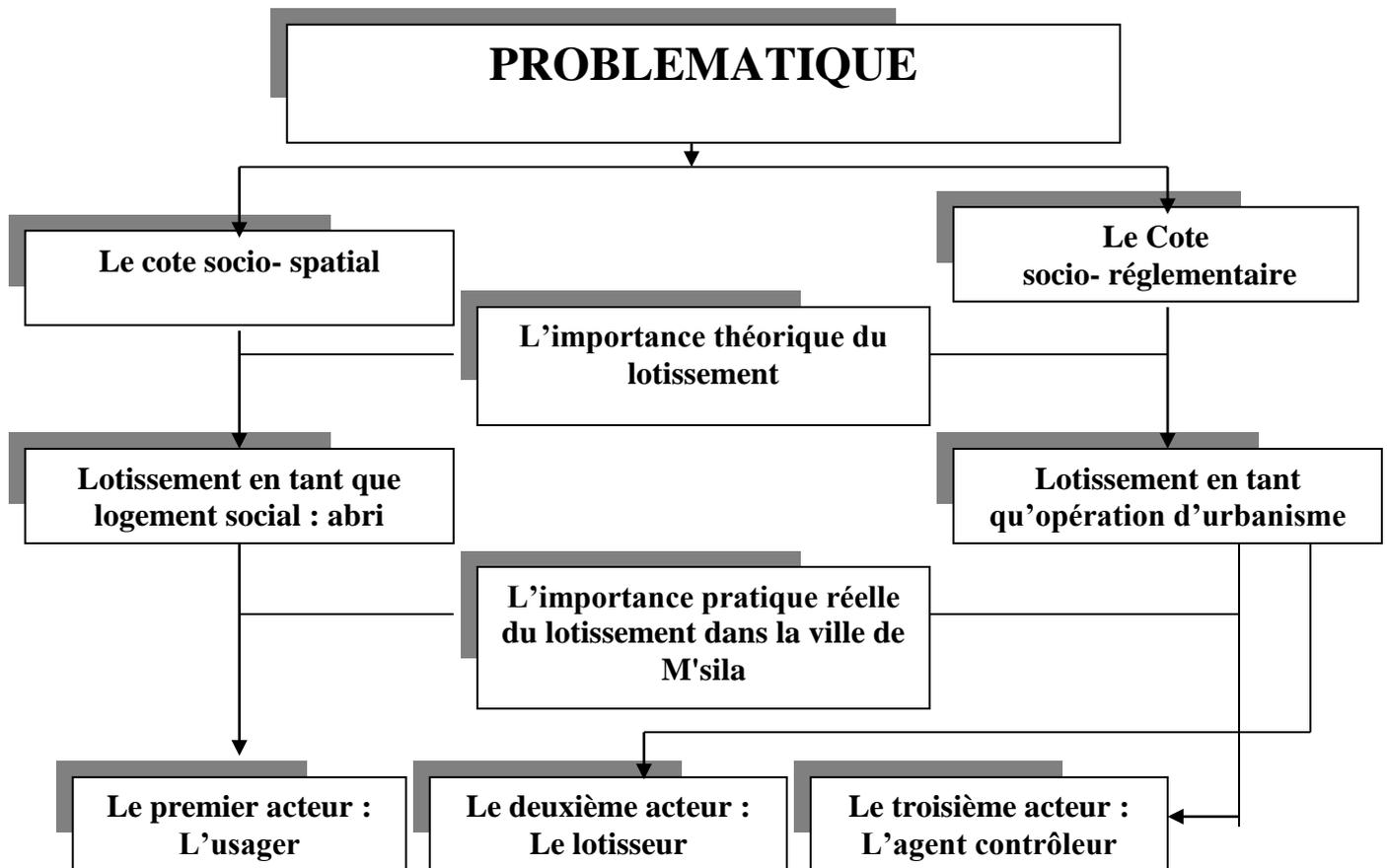


Fig – P. 2 – Structure de la problématique

III-Objectif de l'étude

On traitera dans la présente étude de deux types d'objectifs :

3.1- Objectif principal

L'objectif principal est de détecter les paramètres et les mécanismes qui sont à l'origine du non –succès du lotissement légal officiellement autorisé de la ville de M'sila

3.2- Objectifs secondaires

Les objectifs secondaires sont au nombre de trois et se divisent en deux catégories : socio- spatiales et socio- réglementaires

3.2.1 - Objectifs socio- réglementaires

- Identifier les causes réglementaires de la non-application des étapes officielles de la production du lotissement ;
- Identifier les insuffisances du contrôle administratif.

3.2.2 - Objectif socio- spatiale

- Déceler les causes conduisant au non-respect des permis de construire ;

Le premier et le deuxième objectif nous permettront de voir :

-Si c'est les étapes officielles de la procédure d'élaboration de l'opération de lotissement qui sont mal appropriées au contexte socio- économique ou présentant des failles ;

- Si c'est leur application et leur procédure de contrôle qui font défaut.

Le troisième objectif nous permettra de voir si c'est la non prise en considération des besoins socio- physiques des utilisateurs par les concepteurs lors de l'élaboration des plans qui est à l'origine de ces transformations

IV- Hypothèse de l'étude

En réalité les causes de la non- réussite du lotissement officiel légalement autorisé à M'sila sont nombreuses, mais dans la présente recherche on se limitera qu'à ses trois hypothèses.

Les hypothèses de notre étude se présentent comme suit :

4.1- Les hypothèses socio- réglementaires

- Les lotisseurs privés et étatiques ne respectent pas les étapes officielles déterminées par la réglementation en vigueur concernant la production du lotissement ;
- L'administration locale est absente par un manque d'autorité en matière de gestion et de contrôle

4.2 - L'hypothèse socio- spatiale

- Les plans officiels (délivrés à l'occasion des permis de construire) ne sont pas adéquats par rapport aux besoins socio- physiques des utilisateurs.

L'analyse de nos hypothèses sera traitée en trois chapitres

Le premier chapitre d'analyse est d'ordre socio - réglementaire dans lequel on exposera la procédure officielle d'élaboration du lotissement ; puis on procédera à l'analyse de la procédure effective réelle adoptée par les lotisseurs privés et étatiques qu'on a qualifié de procédure parallèle finir par superposer ces deux procédures afin de voir leur degré de concordance et celui de divergence pour faire apparaître en fin de compte les causes réglementaires de cette non-superposition et leurs conséquences sur la qualité urbaine et architecturale du lotissement

Le deuxième chapitre d'analyse est d'ordre socio - réglementaire dans lequel on exposera la procédure officielle de contrôle et de sanction régissant la production de lotissement et de son cadre bâti ; Puis on procédera à l'analyse de la procédure réelle adoptée sur le terrain'' par les agents de contrôle (inspecteurs d'urbanismes et leurs agents) finir par identifier les insuffisances du contrôle administratif autrement dit de voir :

- Si c'est le contrôle (en tant que règles) qui n'est pas assez rigoureux ;
- Si c'est les sanctions infligées qui ne sont pas assez contraignantes ;
- Si c'est les acteurs de contrôles qui sont passifs.

Le troisième chapitre d'analyse est d'ordre socio- spatial dans lequel on traitera le corpus de maisons relevées dans les lotissements les plus représentatifs de la ville de M'sila, les comparés avec les plans officiels

délivrés à l'occasion des demandes de permis de construire pour identifier en fin de compte les véritables causes conduisant au non-respect de ceux-ci

V - Motivation du choix du thème

Nous avons choisi le lotissement pour deux raisons :

- C'est une opération d'urbanisme qui permet de réunir un grand nombre d'acteurs à la fois ;
- C'est un sujet d'actualité avec lequel nous inaugurons une étude peu investie jusqu'à maintenant.

Son étude "selon notre angle d'attaque" est à notre sens avantageuse car elle révèle l'opposition entre le model "officiel" et le model "parallèle". En effet à travers cette confrontation on peut identifier les éléments officiels de la procédure d'élaboration et de control ainsi que les normes de construction qui font problème, d'un autre côté les éléments parallèles qui préfigurent ceux-ci mais cette fois-ci pensés, souhaités et mis en œuvre par le lotisseur, l'agent contrôleur et l'habitant

VI - Cas d'étude

Le cas de cette étude est celui de certains lotissements de la ville de M'sila. Ces lotissements ont été choisis pour plusieurs raisons et selon des critères d'ordre socio- réglementaires et socio- spatiaux (voir chapitre IV)

VII- Méthodologie et technique de recherche

La méthode utilisée est descriptive analytique, comme nous venons d'expliquer ci dessus. On a trois objectifs qui se divisent en deux catégories.

Hypothèse 01 → Objectif 01 → chapitre d'analyse n°1 } Analyse
Hypothèse 02 → Objectif 02 → chapitre d'analyse n°2 } socio -réglementaire

Hypothèse 03 → Objectif 03 → chapitre d'analyse n°3 } Analyse
Socio - spatiale

7.1 - Méthode adoptée

La méthode utilisée et la méthode descriptive-analytique qui met en œuvre plusieurs procédures qui s'articulent principalement autour de l'interview formelle (procédure officielle) et l'entretien informel (procédure parallèle).

En effet la méthode adoptée, et ce dans tous les chapitres d'analyse repose sur deux éléments étudiés en deux temps

- Exposer,
- Analyser
- tirer des conclusions.

Il s'agit

- D'exposer la procédure « officielle » réglementaire autrement dit le modèle techniciste étatique ;
- D'analyser la procédure « parallèle » appliquée par les organismes chargés de l'élaboration, de la production et du contrôle du lotissement (niveau 1 et 2) ainsi que par les habitants (niveau 03) autrement dit *le modèle tiré des pratiques administratives et habitantes* ;
- Superposer les deux procédures afin de détecter leur degré de concordance et celui de divergence pour faire apparaître les différentes répercussions qui en découlent et mesurer enfin leur impact sur la qualité urbaine et architecturale du lotissement à M'sila.

Dans le chapitre d'analyse n° 01, Il s'agit d'exposer la procédure officielle d'élaboration des lotissements puis analyser la procédure effective réelle dite parallèle.

Dans le chapitre d'analyse n°2, il s'agit d'exposer la procédure officielle de contrôle des lotissements puis analyser la procédure effective réelle dite parallèle.

Dans le chapitre d'analyse n°03, il s'agit d'exposer les plans officiels délivrés à l'occasion des demandes des permis de construire des maisons retenues pour l'enquête puis analyser les modifications apportées par leurs habitants.

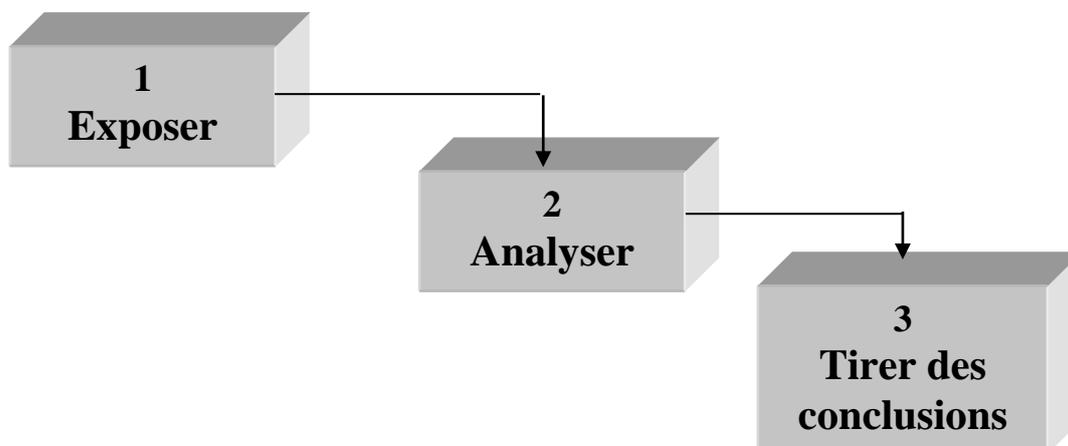


Fig -P. 3 - Structure des chapitres d'analyse

7.2 - Les techniques utilisées

- Dépouillement des fonds bibliographiques ;
 - Documents bibliographique et cartographique ;
 - Textes législatifs, décret, circulaires ;
 - Plans d'aménagement ;
 - Photographies ;
- Echantillonnage ;
- Techniques directes ;
 - Observations
 - Questionnaires auprès des citoyens
 - Interview auprès des administrateurs

VIII - Nature de la conclusion

Cette recherche exprime à l'aide d'un document écrit des recommandations pour faire du lotissement officiel légalement autorisé une réussite

IX – L'intérêt scientifique de la recherche

L'intérêt scientifique de cette recherche est :

-De comprendre le phénomène autrement dit de déceler les différentes causes qui sont à l'origine de ce non-succès du lotissement légal a M'sila ;

-De sensibiliser le législateur et d'aider le lotisseur à réaliser un lotissement qui répond aux exigences du gestionnaire de la ville et aux espérances de l'utilisateur

IX - Structure de la thèse

La thèse se compose d'un chapitre préliminaire, de quatre chapitres et d'une conclusion générale

- Le chapitre préliminaire traitera de la problématique de l'étude.
- Le premier chapitre comprendra les concepts ainsi que les travaux précédents.
- Le deuxième et le troisième chapitre objet du premier et du deuxième objectif seront consacrés à l'analyse socio –réglementaire du lotissement
- Le quatrième chapitre objet du troisième objectif sera consacré à l'analyse socio -spatiale du lotissement.
- La conclusion générale présentera les recommandations de l'étude.

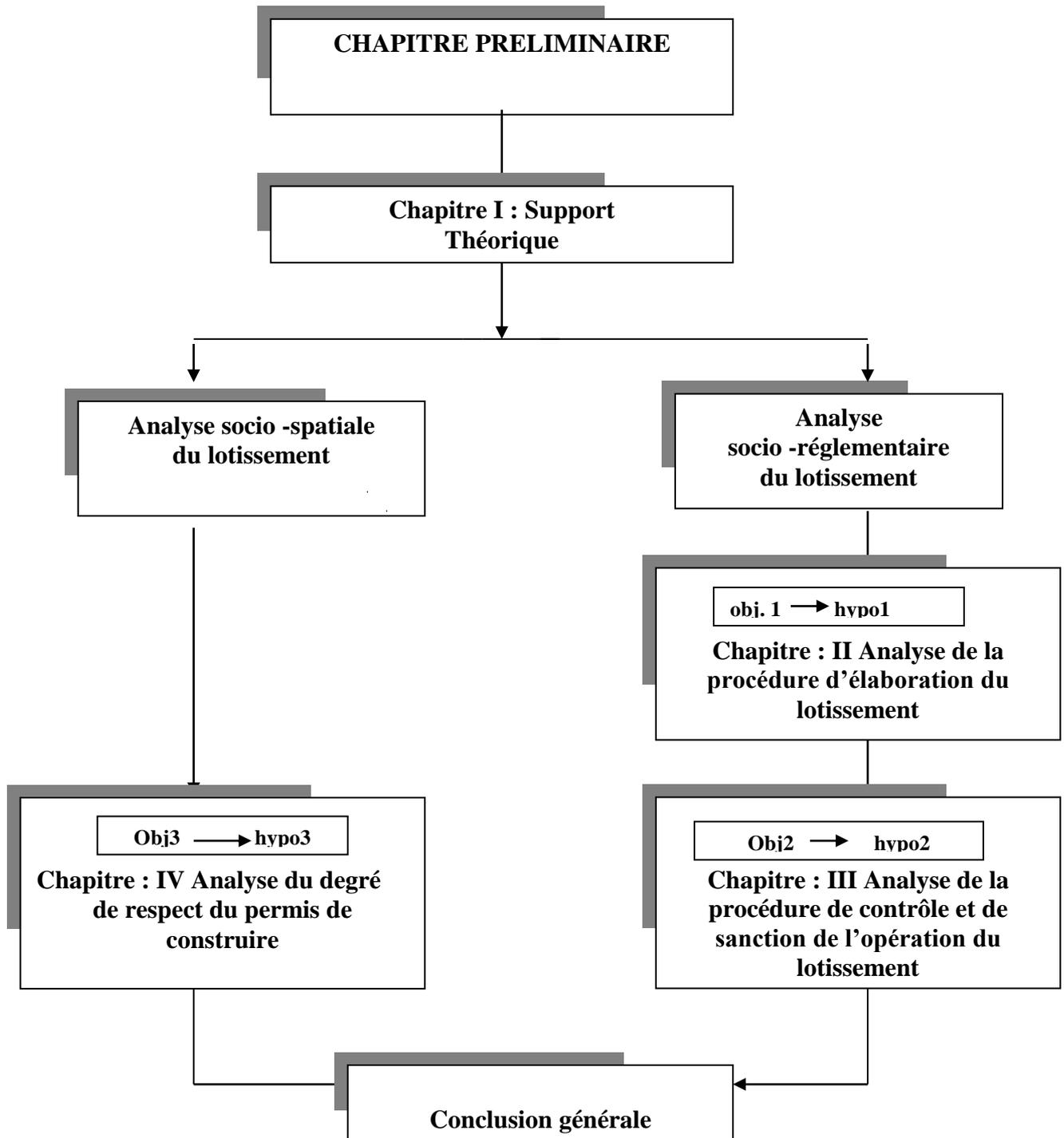


Fig -P. 4 – Structure générale du document

Conclusion du chapitre préliminaire

A partir de ce chapitre qui éclaire et définit la problématique de notre étude nous pouvons conclure que le lotissement est une technique de production de l'espace qui mérite l'attention de plusieurs acteurs de la ville vue les conséquences avantageuses ou fâcheuses qui peuvent découler de sa bonne ou de sa mauvaise étude et gestion. C'est aussi une fin en soi pour l'usager car le fait d'accéder à la propriété d'une maison individuelle est considéré comme un mode d'insertion et de valorisation sociale.

De là apparaît la nécessité de l'étudier selon deux angles. Un socio-réglementaire, l'autre socio-spatial en confrontant le model " officiel " techniciste et le model " parallèle " tiré des pratiques administratives et habitantes. Et cela en étudiant en chapitres indépendants :

- Les concepts et définitions de l'étude ainsi que les recherches précédentes concernant le sujet ;
- L'analyse socio-réglementaire concernant sa procédure d'élaboration et de contrôle ;
- L'analyse socio-spatiale concernant le degré de respect du permis de construire.

Pour faire apparaître en conclusion les mécanismes qui sont à l'origine de la discordance entre son importance théorique et sa situation pratique réelle et finir par suggérer quelques recommandations pour faire du lotissement une réussite

Chapitre I

Support théorique

INTRODUCTION

Etant donné que notre étude s'intéresse au lotissement selon ses deux facettes (en tant qu'opération d'urbanisme et en tant que logement : abri) et aux conditions dans lesquelles il s'élabore et ce du premier "embryon "qui est le terrain d'assiette du lotissement jusqu'au " produit fini " qui est la maison Il nous paraît intéressant de s'attarder un moment afin d'exposer dans la première partie de ce chapitre.

- Les différentes notions et définitions liées au lotissement ;
- Les différentes conditions dans lesquels sont apparus les lotissements ;
- Les différents instruments d'urbanisme qui le régissent et les documents réglementaires qui l'encadrent

Dans la deuxième partie de ce chapitre, nous allons nous intéresser aux travaux précédents qui touchent aux différents contextes de cette recherche

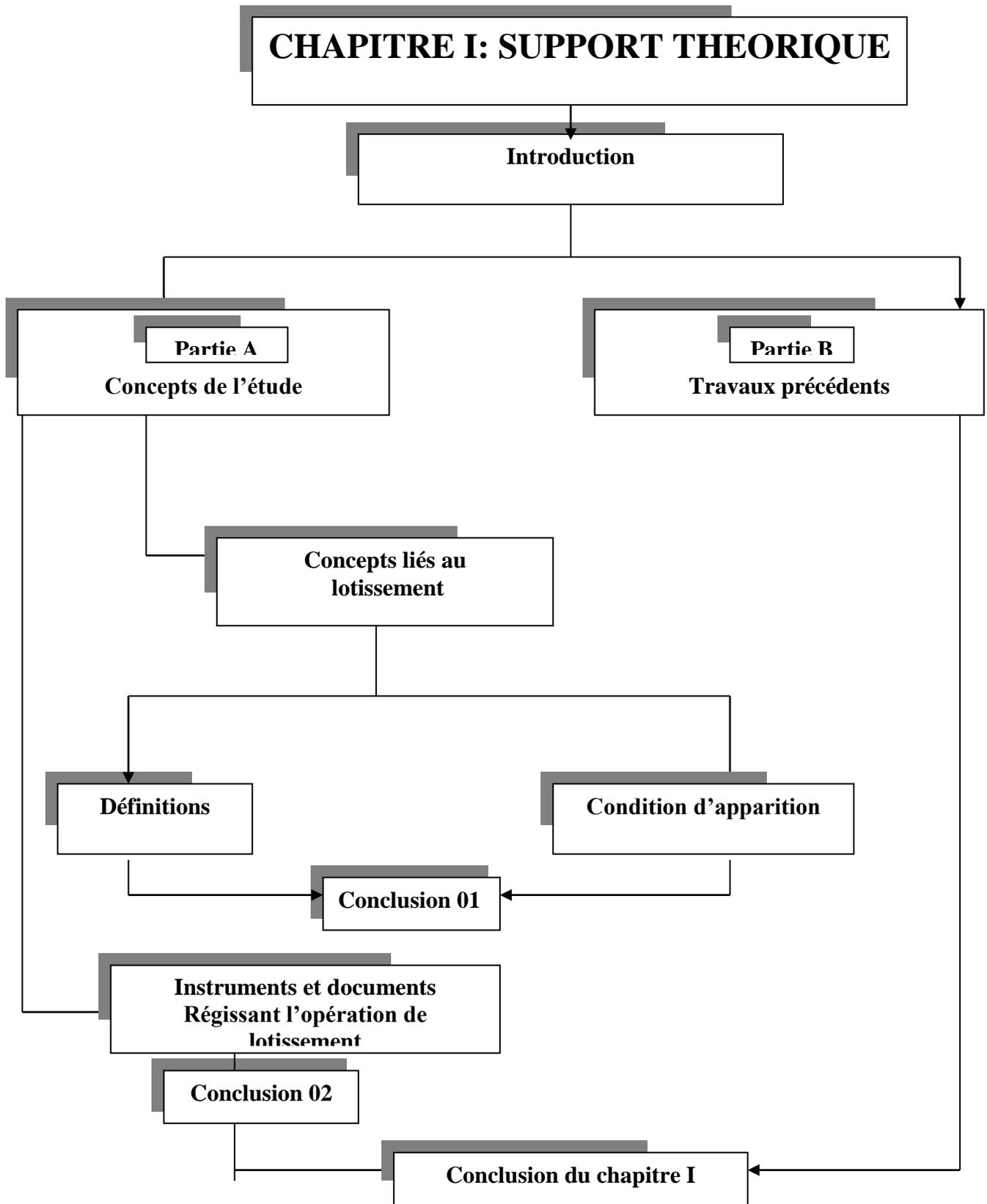


Fig – I. 1- Structure du chapitre I

Partie A : concepts de l'étude

I- Généralités et définitions

1.1-Qu'es ce qu'un lotissement ?

1.1.1 - Selon le dictionnaire petit Larousse

“Le lotissement est le morcellement d'une propriété foncière par lots en vue de construire des habitations “(petit Larousse, 1991).

1.1.2 - Selon dictionnaire d'urbanisme

“Le lotissement est la division d'une propriété en vue de l'implantation de bâtiments ayant pour objet sur une période de moins de dix ans, de porter à plus de deux le nombre des parcelles constructibles . Cependant les opérations qui ressortissent à une autre procédure(AFU, ZAC),restauration immobilière résorption de l'habitat insalubresetc.) sont exclues du champ du lotissement .La réalisation du lotissement comporte l'exécution des travaux de viabilisation des terrains et d'aménagements (espace verts) et des équipements prévus puis la commercialisation des lots “(Pierre Merlin, 1996).

1.1.3 - Selon technique de l'ingénieur

“ Le lotissement est l'opération (ou le résultat de cette opération), qui a pour objet (ou pour effet) la division en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières par vente ou location simultanées ou successives, en vue de la création d'habitations, de jardins ou d'établissements industriels ou commerciaux “(G. Gillet, 1991).

1.1.4 - Selon le ministre d'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de la construction MATUC

“ Le lotissement est une procédure d'urbanisme opérationnel qui permet la création d'un tissu urbain par viabilisation, morcellement et dotation de droit à construire des parcelles de terrain, intégrés dans les réserves foncières communales.”

1.2- Notion de lotissements

1.2.1 - Au sens général et banal

AFU : Association foncière urbaine
ZAC : Zone d'aménagement concertée

Le lotissement est généralement utilisé dans le secteur d'habitat individuel et par conséquent évoque inmanquablement l'habitat pavillonnaire(les statistiques le prouvent largement)

1.2.2 -Au sens juridique (contexte international)

Au sens juridique, le lotissement est passé par plusieurs étapes. :

La première étape (1919)

Le lotissement se caractérisait par une division foncière. L'autorisation de diviser le sol qui est indépendante de l'autorisation de construire est nécessaire, voire indispensable dès lors que le but de la division est la construction.

La deuxième étape(1919-1958)

Il n'y avait lotissement que si la division était faite en vue de l'implantation d'habitations.

La troisième étape (1958-1976)

Il y a lotissement même si la division était faite en vue de la construction a usage commercial ou industriel.

La quatrième étape (après 1977)

Il y a lotissement pour toute division faite en vue de l'implantation de bâtiments quelle que soit leur nature et leur destination.

En revanche il n'y a pas lotissement s'il n'y a pas division foncière préalable autrement dit pour qu'il s'agisse d'un lotissement, il faut que l'opération de construction suive la division ultérieure et non pas la précéder.

1.2.3 -Au sens économique

Au sens économique, le lotissement est le plus souvent considéré comme une opération spéculative '*vente d'un terrain en détail après division faisant suite à un achat en bloc*' (F. Bouyssou ,1979).

Le lotissement est défini comme une opération d'urbanisme s'il s'agit plus de 4 ou 5 lots aboutissant à la construction d'un quartier nouveau et la viabilisation de nouveaux terrains. Le lotisseur est alors considéré comme un collaborateur de la puissance publique et '*une sorte d'agent d'urbanisme sous la tutelle de l'administration*' (J-L Bergel ,1973).

1.2.4 - Au sens social

Le lotissement est un procédé d'urbanisation individualiste, mais aussi paradoxal que cela puisse paraître, il constitue un espace du premier degré pour l'organisation d'une vie collective représentée par les associations syndicales ou ce qu'on appelle plus couramment associations de quartier qui est chargée entre autre de gérer et d'entretenir les espaces communs, de dissoudre les litiges de tout genre qui peuvent affecter les co-lotis.

''Durant la construction du lotissement les co-lotis sont appelés a respecter un certain nombres de règles dans le cahier des charges, donc ont le sentiment d'appartenir a un même groupe a une même famille'' (op-cit, 1979)

Définition opérationnelle

De ces différentes définitions, on peut dire que Le lotissement est une procédure d'urbanisation formelle, c'est une division d'une propriété foncière en plusieurs lots suivant des normes bien déterminées dans les plans d'urbanisme.

C'est un découpage légal et licite et qui est sensé être en accord avec les règles et les exigences d'urbanisme en vigueur.

Une division de terrain en plus de quatre lots ne peut prendre appellation de lotissement que si elle est suivie des opérations suivantes :

- Différentes viabilités ;
- Différents aménagements ;
- Différents équipements rendus essentiels par la création du lotissement ;

Et surtout existence d'une vie sociale et communautaire.

1.3 - Différents types de lotissements

Les lotissements se distinguent de par leur nature juridique et de part leur fonction

1.3.1 -Différence fonctionnelle (De part la fonction)

A-Lotissement résidentiel

Le lotissement résidentiel est comme son nom l'indique, un lotissement réservé à la fonction résidentielle, il comporte donc des logements et seulement des activités nécessaires à la vie quotidienne de la population qui y réside : commerce quotidiens, école, services administratifs et privés courants tel que poste, médecins....etc.).

B- Lotissement jardin

C'est un lotissement réservé à un espace vert. Les lotissements jardin peuvent être transformés en lotissements à usage d'habitation dans le cas où ils se trouvent à l'intérieur d'une zone affectée à l'habitation par un plan d'occupation des sols rendu public ou par un document d'urbanisme en tenant lieu.

C- Lotissement industriel

C'est un lotissement réservé à une zone industrielle *“La division en lots rarement connue à l'avance par l'aménageur, il assure en traçant la voirie, une division soit en modules regroupables pour une même entreprise, soit en blocs qui seront ensuite divisés en lots selon la demande des industriels. Le cahier des charges fixe les obligations respectives de l'aménageur et des entreprises industrielles”*(P. Merlin ,1996)

1.3.2 Différence juridique (de part la nature)

En Algérie le lotissement est soit étatique donc social ou promotionnel, soit privé.

A-lotissement étatique

Actuellement deux organismes se divisent la création des opérations de lotissements, l'agence foncière et l'agence nationale d'amélioration et de développement du logement. Avant la création des agences foncières, avant 1990 le lotissement était du ressort de l'APC c'est ce qu'on appelait le lotissement communal

a- Lotissement social

Le lotissement social est un lotissement fait principalement par l'agence foncière; son terrain d'assiette appartient soit à la commune soit au domaine. Il est transféré à l'agence foncière à un prix symbolique et revendu au particulier aussi à un prix symbolique sans aucun bénéfice, sa viabilisation est à la charge de l'état (la DUC). La liste des bénéficiaires est transmise à l'agence foncière de l'APC

b- lotissement promotionnel

Le lotissement promotionnel est créé soit par un particulier, soit par l'agence nationale d'amélioration et de développement du logement (AADL) et l'agence foncière donc dans ce cas il est essentiellement privé et peut être étatique. S'il est étatique son terrain d'assiette appartient principalement au domaine. IL est vendu à l'agence foncière au prix du marché et revendu au particulier à un prix spéculatif qui dépend de la position du lot par rapport aux voies, ainsi que de sa superficie. Sa viabilisation est à la charge du lotisseur.

B- Le lotissement privé

C'est un lotissement dont le terrain appartient à un particulier qui est chargé d'exécuter les travaux de viabilisations avant tout acte de vente ou de promesse de vente. Les études d'aménagements doivent être faites par un bureau d'étude.

1.4 – Les opérations proches du lotissement

Il existe des opérations d'urbanisme opérationnel proche du lotissement mais ne font pas partie du lotissement. A l'étranger ces opérations sont les zones d'aménagements concertées ZAC et les associations foncières AFU. En Algérie ces opérations sont zones d'habitations nouvelles et les promotions immobilières publiques.

Dans notre étude nous ne prendrons pas en considération ces opérations, mais nous allons essayer de démontrer la différence qui existe entre le lotissement objet de cette étude et ces différentes opérations.

Par contre il existe des opérations d'urbanisme dont l'appellation diffère du lotissement mais qu'il est difficile de dissocier de ce dernier tel que : Les coopératives immobilières, l'unité de voisinage et l'unité de quartier qu'on va essayer de définir.

1.4.1 - Lotissement et zone d'aménagement concertée

La zone d'aménagement concertée ZAC, diffère du lotissement de par sa nature, sa procédure de réalisation et de création et de part sa taille.

La zone d'aménagement concertée est une procédure d'urbanisme opérationnel d'initiative privée qui implique un suivi rigide et constant car les relations entre la puissance publique et l'aménageur sont contractuelles.

L'aménageur de la ZAC doit réaliser des équipements d'infrastructure et des équipements de superstructure. En fin la ZAC est réservée aux opérations de plus de 200 lots. (Bien que ce dernier point ne soit pas vraiment un facteur

de discrimination, mais il est conseillé) alors que le lotissement n'est soumis qu'à la surveillance unilatérale de l'administration (bien sûre après autorisation administrative préalable), sa procédure est relativement moins complexe. En général l'opération de lotissement est réservée aux petites opérations soit de 200 lots et moins*

1.4.2 - Lotissement et association foncière urbaine (AFU)

Les associations foncières urbaines AFU de remembrement et de groupement de parcelles comme leur nom l'indique viabilisent des terrains non desservis et redistribuent le parcellaire contribuant ainsi à la création de nouveaux quartiers l'AFU diffère du lotissement de par son statut, son mode de création, son fond et sa durabilité dans le temps.

L'AFU est une personne juridique (groupement de propriétaire doté de personnalité morale). On distingue deux types d'AFU: l'AFU libre et l'AFU autorisée

- L'AFU autorisée peut être créée par le préfet avec le double accord des propriétaires concernés ;
- L'AFU libre est créée suite à une décision unanime des propriétaires.

L'AFU intervient sur des fonds appartenant aux propriétaires qui la constitue et disparaît juste sa mission accomplie alors que le lotissement est une opération volontaire, c'est une division foncière, créée et décidée par le propriétaire du sol, sous réserve de l'autorisation administrative préalable. Enfin *''le lotissement n'est pas une opération éphémère de division foncière, mais le résultat de celle-ci''*(J. Hugot, 1979)

1.4.3 - lotissement et promotion immobilière privée

Les promotions immobilières privées étaient instituées suite à la promulgation de la loi du 5 mars 1986 visant la conjugaison des efforts des collectivités locales et ceux des citoyens. La promotion immobilière est une sorte de lotissement se développant en verticale. A la différence du lotissement qui implique un permis de construire pour chaque construction, La promotion immobilière à un seul permis de construire pour plusieurs logements

* -Etabli lors de la réforme française de 1976

1.4.4 -Lotissement et coopérative immobilière

Les coopératives immobilières ont été créées suite à la promulgation de l'ordonnance du 23 octobre 1976. C'est un groupe de citoyens qui se réunissent sous forme de coopérative (c'est une personne juridique dotée de personnalité morale). L'insertion dans le mouvement permet :

- Priorité dans l'octroi du terrain d'assiette;
- Edification d'un logement décent;
- Alléger les coûts de la construction.

En contre partie un seul permis de construire est applicable pour tous et par conséquent toutes les constructions ont strictement le même aspect architectural et sont obligés d'avoir le même état d'avancement ; Cependant les maisons édifiées dans le cadre du lotissement sont indépendantes l'une de l'autre avec des permis de construire différents.

Les travaux de viabilisation sont à la charge des coopérateurs alors que ceux du lotissement sont à la charge du lotisseur.

Malheureusement la formule de coopérative n'a pas fonctionné comme prévu par la loi et n'a conservé que le nom. En effet on remarque des différences flagrantes se manifestant dans l'état d'achèvement des travaux et dans l'aspect architectural. *''Certains propriétaires n'ont même pas entamé les gros oeuvres faute de moyens financiers, alors que d'autres ont réalisé de somptueuses villas avec parfois des fonds de commerce au rez de chaussé. Aucune cohérence urbanistique n'est observée. Il y a parfois violation flagrante des clauses du cahiers des charges, au su des autorités locales, ''*(Tabet Aoul .K, 1996)

1.4.5 – Lotissement, unité de quartier et unité de voisinage

''Le quartier est une fraction du territoire d'une ville, dotée d'une physionomie propre et caractérisé par des traits distinctifs lui conférant une certaine unité et une individualité''. (P. Merlin, 1996)

. Dans certains cas le nom du quartier peut être donné à une division administrative d'une ville. Le quartier peut s'articuler autour de monuments, équipements. il constitue un élément clef de repérage et d'identification des espaces urbains

Le quartier est constitué de plusieurs assemblages de rues, ruelles, placettes ayant une vie propre leurs caractères particuliers leurs coutumes, leurs manifestations. Le quartier est caractérisé par l'existence des attribues d'une entité communautaire. C'est une cellule élémentaire de la société urbaine

“L’unité de voisinage est un quartier conçu avec ses équipements d’usage quotidiens (école primaire, commerce, etc.). Elle comprend de 2000 à 4000 logements, conçus à l’échelle du piéton, même si elle est à faible densité (habitat individuel) elle est séparée de ses voisins par les voies principales et des coupures vertes. C’est en général l’aire de l’influence de l’école primaire et des commerces quotidiens qui la définit”.(P. Merlin, 1996)

Le lotissement peut être un sous-ensemble du quartier comme il peut se déployer sur deux ou plusieurs quartiers donc il diffère de ce dernier de part sa taille, de sa procédure de création et de la nature juridique de son terrain. En effet un même quartier peut se déployer sur des terrains étatiques et privés

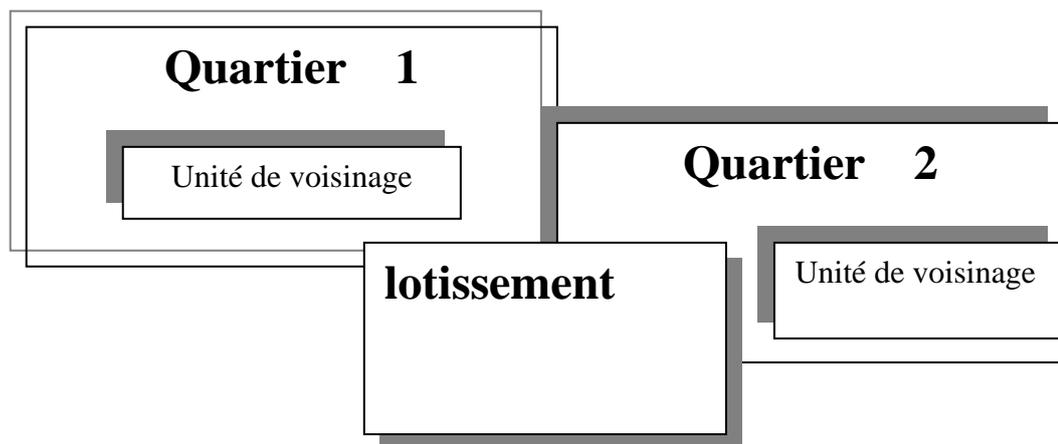
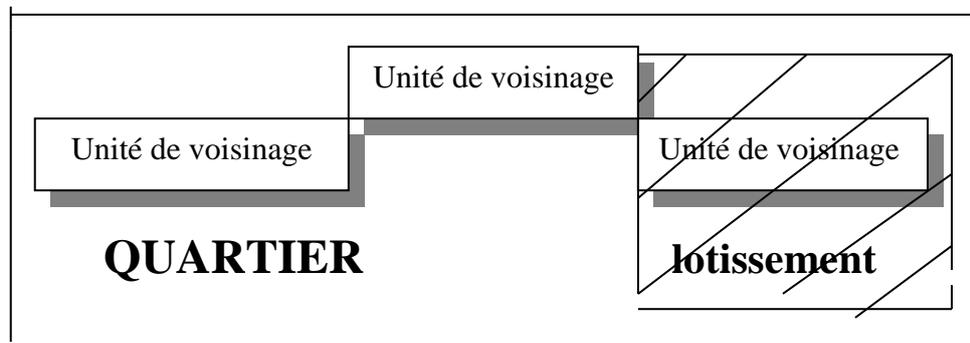


Fig –I. 2- Lotissement, unité de quartier et unité de voisinage

1.1.6 - Lotissement et zones d'habitations nouvelles

Les zones d'habitations nouvelles (ZHUN) sont des procédures d'urbanisme opérationnel d'initiative étatique se sont des implantations urbaines dépassant les 10 000 logements. Elles se situent en marge ou dans les tissus urbains existant. Elles permettent la création simultanée de logements, d'équipements et d'infrastructure

Les zones d'habitations nouvelles (ZHUN), diffère du lotissement de par leur nature, leur procédure de réalisation et de création et de part leur taille.

Tableau – I. 1- Opérations proches du lotissement

	Lotissement	ZAC	ZHUN	AFU	Unité quartier	Unité voisinage	Coopérative immobilière	Promotion immobilière
Procédure d'urbanisme Opérationnel prive	*	*	-	-	-	-	*	-
Procédure d'urbanisme Opérationnel publique	*	-	*	*	-	-	-	-
Réalisation équipement d'infrastructure	*	*	*	*	*	-	*	*
Réalisation équipement de superstructure	-	*	*	-	*	-	-	-
Opération de plus de 200 lots	-	*	*	-	*	-	-	-
Opération de moins de 200 lots	*	-	-	*	*	*	*	-
Personne juridique	-	-	-	*	-	-	*	*

II- Les conditions d'apparition des lotissements

Es-ce que le lotissement a constitué une étape qui a été programmé à l'avance dans une stratégie générale pour résoudre la crise de logement et en même temps pour maîtriser l'extension de la ville ou ce n'est qu'un résultat fortuit de plusieurs décisions et actes pris occasionnellement indépendamment de la suite logique de développement de celle-ci ?

En discutant cette question, a travers le dépouillement de quelques textes réglementaires et des statistiques relatives à la croissance démographique nous avons remarque que les conditions qui ont contribue à l'émergence des lotissements en Algérie se divisent en deux grandes catégories complémentaires politico-décisionnels et socio-économiques et qui se présentent comme suit :

- Une insuffisance du parc du logement face à un accroissement de la population ;
- Désengagement de l'état suite a une Instabilité politico-économique ;

- Apaisement de la contrainte foncière ;
- Industrialisation et exode rurale.

2.1- Conditions politico-décisionnelles

2.1.1 - l'insuffisance du parc du logement étatique

“ Il est courant de présenter l'habitat en Algérie comme une distorsion essentiellement quantitative entre les besoins en logements et l'offre nationale de ce bien”(N. A Benmatti, 1982)

A - Retard durant la période coloniale

Bien avant l'indépendance et même à l'aube du déclenchement de la lutte armée de libération nationale, la situation du logement en Algérie n'était pas satisfaisante et traduisant un double retard aussi bien quantitatif que qualitatif comme c'est bien mentionné dans le chapitre réservé à l'urbanisme et à l'habitat dans l'exposé de la situation générale de l'Algérie en 1959 publié par le gouvernement général de l'Algérie” *l'accroissement de la population algérienne qui est passé de 8.500.000 habitants à la fin octobre 1941 à 93.00.000 d'habitat au 1er janvier 1953, pose un problème particulier en matière d'habitat; Mais ce problème a des aspects divers et il ne présente pas le même caractère d'acuité pour toutes les catégories de la population”*(D. Benamarane, 1980)

En effet ce retard n'est pas le même pour les Algériens autochtones (désignés à l'époque sous le nom de musulmans) que pour les Européens :

Avant 1939, la construction de logement en dur était en parallèle avec le nombre de la population. Après 1950 un retard était constaté et s'accroissait de plus en plus pendant les années de guerre. L'insuffisance de logements en 1954 était estimée à 10.000 logements environs pour les Européens et a 80.000 logements pour les musulmans a noter que la taille de la famille européenne était de 3,6 personnes alors que celle des musulmans était de 5,2 personnes et d'après (le tableau -I.2 -) qu'un logement en dur n'était construit que pour 14 personnes supplémentaires

B- Blocage au lendemain de l'indépendance 1962-1966

Au lendemain de l'indépendance, le secteur d'habitat et plus particulièrement le logement n'a pas été considéré dans son ensemble comme un secteur d'urgence, mais comme “bien de consommation durable”. “La priorité était donc accordée surtout à l'accumulation du capital et aux autres

secteurs d'activités économique et sociales, autrement dit au secteur d'activités directement productives ''(Charte d'Alger,1976).

''Le secteur d'habitat était considéré comme un secteur relativement moins exposé aux tensions intolérables qui se sont manifestés avec acuité dans d'autres secteurs ''(D. Benamarane, 1980). Et d'après le programme pour la réalisation de la révolution démocratique adopté en 1962 a tripoli. Ce secteur était supposé comblé par le legs colonial immobilier. En effet les décideurs de l'époque ont cru pouvoir pallier la demande du logement grâce au parc libéré par les colons et que le contexte historique de l'indépendance nationale et le départ de la population française et étrangère allait permettre une relative et apparente amélioration de la situation.

Tableau -I. 2- Type et nombre de logements habités par les Européens et par les Musulmans lors des années 1954.

Source: (situation de l'habitat en Algérie dans les perspectives décennales 1957-1966).

Habités par les musulmans	habités par les Européens	type de logements
111.000	198.000	logement de type normal
67.000	8.000	En dur toit de tuile
21.000	-	En dur toit de chaume
-	3.000	En prise
40.000	-	type bidonville
3.000	-	tentes
2.000	-	troglydites
209.000	262.000	
	471.000	

''A cet égard, le phénomène des bien vacants a crée un mythe ''(A. Benachenhou, 1976) et a donné lieu à de fausses impressions sur son étendue et sa disponibilité. Les impressions erronées étaient à l'origine du blocage volontaire du secteur des activités de la construction de logements. D'ailleurs l'un des impératifs essentiels de la politique de l'habitat au quel était soumis la charte d'Alger de 1964 stipulait l'impossibilité de l'état à fournir à assez brève échéance des logements acceptables a tous les ménages car une telle démarche épuiserait les ressources nationales.

Tableau -I. 3- Comparaison entre le rythme de construction de logements en dur et la progression annuelle de la population.
Source (situation de l’habitat en Algérie dans les perspectives décennales 1957-1966)

Années	Logements construits	Rapports	Accroissement de la population musulmane	logement construits	Rapport
1926- 1936	3.100	3,9	21.000	2.500	8,4
1936- 1948	1.000	-	34.000	1.600	21
1950-1954	2.800	3,2	44.000	3.100	14

C - crise de l’offre durant les trois premiers plans de développements (1966-1977)

L’Algérie a concrétisé ses choix à l’aide de trois plans nationaux de développement :

- Le premier est un plan triennal allant de 1967 à 1969 ;
- Le deuxième et troisième, des plans quadriennaux en quadrant les périodes de 1970 à 1973 et de 1974 à 1977.

Tableau -I. 4- Taux de réalisation de logements 1967 à 1977
Source: (Benmatti 1982).

		Pendant le plan	4eme Année Après	8eme Années Après	Reste
Plan triennal 1967-1969	Réalisation de Logements	47,5%	82,3 %	100%	0%
1er plan quadrinial 1970-1973	Réalisation de logements	5,2%	49,8%	-	50,2%
2eme plan quadriennal 1974-1977	Réalisation de logements	2,7%	-	-	97,3%

D’une façon générale; l’habitat durant ces trois premiers plans était

considéré comme une simple réponse à un besoin social, et de ce fait relégué au dernier rang des priorités. La situation quantitative du logement dans la phase que constitue le premier plan quadriennal reflétait une grande faiblesse malgré que l'effort envisagé demeure important au regard du rythme de réalisation enregistré jusqu'à lors. *'Le rythme annuel de 6500 logements ruraux et urbains livrés durant le plan triennal et les programmes antérieurs était porté à 21.000 logements, le taux de réalisation s'averrait bien en dessous des prévisions escomptées et qui étaient de l'ordre de 4500 logements durant la période* (D. Benamarane, 1980).

En ce qui concerne le deuxième plan quadriennal et toujours selon le rapport général de ce plan, il a été retenu en ce qui concerne l'habitat urbain le lancement de 100.000 logements et la livraison de 90.000. Des chiffres ambitieux, mais qui restèrent des objectifs qui ne se sont jamais réalisés. En réalité le taux de réalisation n'était même pas en mesure de combler les besoins additionnels dus uniquement à l'accroissement naturel, de même que le taux d'occupation moyen par logement s'est dégradé pour atteindre 7,9 (T.O.L 7,9) *'alors qu'il ne dépassait pas (6,1) en 1966''* (N.A Benmatti, 1982) *'et comparativement à la situation qui prévalait en 1966, Le déficit était de l'ordre de 700.000 logements.'* (L. Sriti, 1996)

D - entassement et dégradation durant les deux années 1978-1979

Les deux années 1978 et 1979 sont restées sans plan. La situation du logement était non seulement insuffisante mais dégradée, il suffit pour cela de rappeler que le taux d'occupation du logement était passé à 8,1 et le taux de réalisation était estimé à 120.000 logements dont 75.000 pour le secteur public''(N.A Benmatti, 1982). *'La population vivait alors la crise par l'entassement ou la surpopulation ''*(Djillali Benmrane, 1980).

Tableau -I. 5- Bilan de l'habitat urbain en 1979 et 1980

Source (M H U) :Bilan du secteur de l'habitat et de l'urbanisme 31.12.1979-1980

	31.12.79	31.12.80
Logements inscrits ou programmés	289760	298663
Logements achevés	71768	92206
Logements en cours	100999	106180
Logements non lancés	115993	95277
Logements livrés	30000	33000
Taux d'achèvement	24,76%	32%
Taux de livraison	10%	11%

A noter que les contextes démographique et social étaient tous deux défavorables ce qui a accentué la crise qui s'est manifestée dans toute son acuité. En effet l'explosion démographique et l'accroissement économique étaient inversement proportionnels **.

E - encouragement du secteur privé durant les deux plans quinquennaux (1980 -1989)

L'année 1980 est caractérisée par l'avènement du premier plan quinquennal (1980-1984) avec comme but principal le rééquilibrage de la répartition des ressources au profit des investissements sociaux jusque là totalement ignorés. Cette nouvelle politique résultait du fait que le citoyen '*après une longue période d'attente et d'espairs tangibles, n'était plus disposé a subir plus longtemps la politique d'austérité qui lui était imposée*'(N- A Benmatti,1982) mais apparemment et selon Bouhaba ce chiffre est bien en dessous des besoins réels, même des 450.000 logements qui devraient couvrir les programmes publics seuls 407.000 logements ont été réalisés soit 60% du volume prévu et le taux d'occupation du logement resta égal a 8 malgré les prévisions de sa baisse a 7,35.

En 1985 l'année du lancement du deuxième plan quinquennal (85-89), les prévisions de livraison étaient de 542.000 logements en plus des logements non réalisés, là encore un retard flagrant s'accumula d'une année à l'autre et ne parvint pas à résoudre la crise du logement ; la demande resta plus forte que l'offre.

A noter qu'à cette époque et afin d'apaiser l'équilibre social l'état recommande de soutenir l'effort et l'initiative des citoyens pour la réalisation de leur logement familial

F -Hibernation durant les premières années et essor durant les dernières années 90

Les premières années à savoir 1991 –1992-1993 étaient caractérisées par une hibernation vu les conditions sociales et politiques défavorables qu'a connu l'Algérie. Les 200.000 logements inscrits non pas étaient lancés les cinquante milles logements ont été abandonnés sur chantiers.

Les années 1994 -1995 jusqu'aux années 1999 ont connu un véritable essor du logement social. La plupart des projets inscrits étaient relancés et les livraisons avoisinaient les 160000 logements et les estimations sont même de l'ordre de 1.200.000 logements concernant l'année 2001.

**-Selon O. N. S la population en 1977 est passée à 18.520.000 habitants avec un taux d'accroissement de 4,5

Conclusion

La crise du logement en Algérie n'est pas un phénomène conjoncturel, au contraire il date déjà de l'époque coloniale

De 1962 à 1965, L'Algérie a vécu un désordre de l'urbanisation qui résultait de la rentrée des réfugiés ; De la désagrégation des centres ruraux ; du phénomène migratoire des populations de l'intérieur vers les villes. L'action du pouvoir de l'époque s'était uniquement orienté vers l'achèvement des carcasses abandonnés à l'indépendance et s'était contenté du parc immobilier existant. On est passé donc d'une situation de retard à une situation de blocage volontaire.

De 1967 à 1977 le pouvoir a défini une politique sélective et progressive des satisfactions des besoins en répondant d'abord aux exigences les plus pressantes dont l'habitat ne faisait pas partie. On assista alors à un certain désengagement de l'état et à l'encouragement du secteur privé.

En faisant cette étude critique de l'habitat en Algérie on peut déduire ce qui suit :

L'habitat en Algérie n'a jamais été pris comme priorité et de ce fait a toujours été relégué au dernier rang et ce jusqu'aux années 90 sa programmation ne s'est pas fait à long terme et par conséquent la société algérienne ne s'est pas préparée au lotissement qui est en réalité loin d'être un choix mais une obligation.

2.1.2 - Désengagement de l'état

Les prémices du désengagement de l'état sont apparues bien que d'une façon partielle dans les années 1970 avec le lancement de la politique dite d'accession à la propriété. Le désengagement a paru clairement à partir des années 1990 dans le discours officiel algérien suivant la loi sur citée, et qui stipulait la cession des biens immobiliers de l'état et encourageait la promotion immobilière, débouchant ainsi à l'encouragement et la réalisation d'un très grand programmes de lotissements destiné à l'auto- construction.

En réalité le désengagement de l'état parvint suite à deux grands états de faits :

A - Le fait conjoncturel ou déclin économique

La crise économique mondiale n'a pas épargné le système économique algérien et son appareil productif national qui se trouve aggravé encore depuis la première décennie du quinquennal par la chute du prix du pétrole, ainsi on assiste dès 1984 à un net ralentissement du programme de logement.(ibid, 1996)

B - Le fait politico- idéologique ou passage de l'économie dirigée à l'économie libérale

Le désir de responsabiliser le secteur privé vis à vis des citoyens à la promotion de leur logement s'est manifesté depuis le début du premier plan quadriennal dans le discours Algérien.

En effet on remarque les discours suivants:

- Depuis 1975 avec le document dit dix années d'efforts ;
- Depuis 1976 avec la charte nationale ;
- Depuis 1978 avec les résolutions du 5eme congrès de l'U. G. T. A ;
- Depuis 1979 avec le discours du président Chadli Bendjadid lors de la seconde session du congrès du F L N ;

Ce désir est réaffirmé à partir des années 1980 avec le 5eme congrès extraordinaire du front de libération nationale F. L. N.

En ce qui concerne le premier plan quinquennal ''15% seulement sont allouées au secteur du logement et la construction et c'était également le cas pour le deuxième plan quinquennal avec ses 45 milliards de D.A d'investissement accordés au bâtiment''(Bouhaba . M, sans année) ainsi l'état se désengage petit à petit de sa fonction sociale

. Du point de vue budgétaire seulement 10% de la totalité des investissements du deuxième plan quadriennal étaient alloués à l'ensemble des investissements consentis pour la réalisation des programmes d'habitat'' (Djillali Benmrane, 1980). .

2.13 - L'apaisement de la contrainte foncière

En Algérie les structures foncières fonctionnaient et ce jusqu'en 1961 selon le régime hérité de la période coloniale à savoir sénat us consulte (1863) et loi warnier (1873) qui étaient promulgués dont le but de faciliter la constitution de la propriété individuelle coloniale.

A - Gel étatique ou ordonnance n° 70-91

Les premières années de l'indépendance ont été marquées par l'établissement d'un gel étatique concernant les transactions en parallèle d'une

nationalisation globale des terres. En effet la réorganisation du notariat en 1970 entraîne une invalidité des transactions sous saigne privé et toutes les transactions foncières et immobilières devaient être authentifiées devant notaire, de même la loi du 8 novembre 1971 portant sur la révolution agraire avait instauré un véritable contrôle du foncier rural qui par la suite s'était étendu au foncier urbain et péri urbain renforçant ainsi le même ordre d'idées, le secteur public s'attribua alors de la gestion du patrimoine foncier et du coup l'état le monopolise.

B - Pénurie des terrains constructibles

Ne s'étant pas doté de moyens opérationnels puissants (héritage d'un régime foncier ambigu, absence d'un cadastre englobant toutes les terres ; La défaillance de la réforme hypothécaire de 1961). Le monopole étatique n'était que symbolique et fictif en réalité le contrôle lui échappait totalement, l'ampleur de l'urbanisation informelle faite à la marge des lois constituait la meilleure preuve.

L a véritable lacune est que l'état avait institué son monopole sur le marché foncier mais n'avait pas fourni de terrains constructibles pour les citoyens. Une situation de pénurie de terrains n'acquis en même temps qu'une floraison d'auto construction informelle au su de l'état. ce qui a poussé ce dernier a un remaniement législatif dans le cadre d'une nouvelle réglementation foncière ayant pour but de pallier a cette situation dérisoire et illicite en craillant les nouvelles bases d'une politique urbaine cohérente axée sur la création de lotissements destinés à l'auto –construction. Le plus important point de cette nouvelle politique législative fut la promulgation de l'ordonnance n°74 - 26 du 24 février 1974.

C - Constitution des réserves foncières au profit des communes ou ordonnance n° 74-26

Cette ordonnance revêt une grande importance en matière de production de l'espace. Elle avait comme but principal l'organisation d'un marché foncier légal et l'abolition de la gestion foncière centralisante.

L'article 02 de la dite ordonnance stipule que les réserves foncières communales sont constituées par des terrains de toute nature, propriété de l'état des collectivités locales ou de particuliers.

Les communes principales bénéficiaires de la constitution des réserves foncières deviennent selon les textes l'unique agent d'urbanisation et *'' le principal promoteur immobilier étant donné que toute création de zone d'habitat de lotissements et coopérative relève de son initiative et de son contrôle ainsi que de sa méditation''*(A. Hafiane, 1989)

La finalité de cette ordonnance est la maîtrise de l'espace et l'orientation de la production de l'habitat dans le cadre planifié d'accès au logement familial et par conséquent au lotissement planifié.

Dans la réalité cette mesure s'imposera lentement et se heurtera à plusieurs obstacles. En effet elle se promulguera en février 1974, le décret concernant son application ne paraîtra qu'en août 1975, les décrets fixant les modalités financières de cession par les communes des terrains faisant partie de leurs réserves foncières qu'en février 1976, son application effective qu'à partir de 1979 et la vente réelle des lots qu'en 1980.

D - Création des agences foncières et lotissements privés licites ou loi 90-25 du 18 novembre 1990

La loi sur citée annule l'ordonnance n°74-26 du 24 février 1974, elle était promulguée dans le but de définir les nouvelles modalités des transactions

Tableau – I. 6 – Effet de la contrainte foncière sur la création des lotissements

Années	Loi ou ordonnance	Caractéristiques	Résultat
Période coloniale – 1961	Sénat us consulte (1863) loi Warnier et loi de (1873)	Faciliter les transactions au profit des colons	Constitution de la propriété individuelle coloniale sous forme de lotissements.
1961-1974	- Reconduction par la loi de décembre 1962 ; - Loi du 8 novembre 1971	- Gel étatique des transactions foncières ; - Pénurie des terrains constructibles et apparition d'un marché foncier parallèle	Prolifération de lotissements spontanés à la périphérie des villes
1974-1989	Ordonnance n°74-26	- Levée de l'obstacle foncier et Constitution des réserves foncières au profit des communes ; - Instauration d'un marché foncier légal	La création de lotissements devient problématique : L'APC devient le principal agent d'urbanisation et La création de lotissements par les particuliers est considérée illégale
1990	Loi 90-25	- Nouvelles conditions et modalités relatives aux transactions foncières ; - Création des agences de gestion et de régulation foncière	Libération du marché foncier et création des lotissements étatiques et privés

foncière sous l'égide de nouveaux organismes fonciers appelés agences de gestion et de régulation foncières remplaçant les assemblés populaires communales en matière d'attribution des lots de terrains à bâtir . Cette loi visait à instaurer un marché foncier libre où tous les propriétaires juridiques peuvent reprendre leurs terrains municipalisés en 1974 facilitant ainsi la création par les privés des lotissements résidentiels approuvés par l'état.

2.2 – Conditions socio-économiques

2.2.1 - L'accroissement de la population

La situation actuelle de l'habitat est due en grande partie à la pression démographique qui s'accroît d'une année à l'autre et fut déjà sous-estimée à l'indépendance.

- En 1966 la population était de 12 millions de résidents et un parc de logements de deux millions de logements

- En 1977 la population était de 17 millions de résidents et un parc de logement de 2.10.000 logements''(MUCH, 1979), le taux actuel de croissance démographique nationale est de l'ordre de 2,15%''(4eme R.G.P.H. 1998)

On remarque qu'il y a une relation étroitement proportionnelle entre l'accroissement de la population et le besoin en logements, et comme on vient de voir, l'état *'' se désengage en quelque sorte et ne construit que pour les gens dont le salaire n'excède pas le SMIG''*(B. Semmoud, 1986). Ce qui pousse les autres catégories sociales à la construction pour eux même.

2.2.2 - Changement des mentalités

En effet des mutations sociales frappent la société, algérienne de plein fouet, et ce depuis la colonisation. Le désir d'accéder à sa propre maison individuelle et la volonté de décohabitation de la part des jeunes couples cohabitant avec les générations qui les précèdent s'est déjà manifesté depuis la période coloniale.

''Avant l'indépendance, l'influence des européens sur les couches algériennes aisées est importante. A l'indépendance la bourgeoisie algérienne habite le même type de maison et adopte le même mode de vie qu'en Europe ceux qui ne suivent pas sont socialement déconsidérés cette attitude se développe jusqu'au bas de la pyramide''(Sid Boubekeur, 1986).

Le rejet de la tradition et la recherche du prestige par l'accession à la vie moderne d'une part ; le développement des moyens de communication d'autre part a catalysé un changement radical dans la perception idéologique des besoins et finit par ressortir une société de consommation, *''qui avec*

l'explosion des besoins qu'elle provoquait ne pouvait qu'accentuer la crise du logement' (J-M . Miossec, 1986).

On assista donc a un changement de la mentalité algérienne qui coupe son cordon ombilical avec son passé et veut à tout prix avoir pour chaque ménage sa propre maison

2.2.3 – Exode rural

Afin de freiner le flux migratoire des populations rurales et nomades, la politique en matière d'habitat s'est proposé la création de nouveaux villages permettant la sédentarisation des nomades et selon le discours officiel *"une vie plus décente aux fellah"*. Ces villages *"sans âme"* (op-cit, 1986) qualifiés de fantômes ont été délaissés (El moudjahid, 1978) leurs habitants, continuèrent à affluer vers les villes qui n'arrivent pas à les absorber (manque de logements) on finit par choisir de construire pour eux -même et contribuèrent ainsi à l'apparition de l'habitat auto -construit en lotissements *"défectueux "*

L'industrialisation constitue un véritable pôle d'attraction aussi bien des citadins que des ruraux, En effet l'exode rural naquit essentiellement suite à l'avènement des grandes zones industrielles quoique ses prémices soient apparues bien avant et ce durant la période coloniale. *"Ruraux déracinés des steppes, des plaines et des montagnes se sont d'abord agglutinés beaucoup plus massivement autour des villes mais aussi autour des simples centres ruraux de colonisation. Ils ont ensuite pénétré les centres urbains eux-même s'y substituant massivement aux européens "* (A. Prenaut , 1980).

Le phénomène de l'exode s'accroît durant les plans quadriennaux, période de fleuraison des zones industrielles, ce qui induit un besoin énorme en logements que l'état n'a pas pu combler malgré les discours politiques encourageant la construction des logements a proximité de ces secteurs hautement productifs. (*"Etant donné les besoins induits par le développement industrielle de certains grands centres urbains et compte tenu du fait que le fonctionnement des unités de production et le succès de la politique de réinsertion de l'émigration sont conditionnées par le logement des travailleurs, le deuxième plan quadriennal a réservé une part importante des programmes d'habitat aux zones industrielles "*) (D. Benamrane, 1980).

De même la charte nationale de 1976 a donné une part très importante de programmes d'habitat aux zones industrielles *" La réalisation d'ensemble résidentiels dans le sillage, des usines nouvellement construit, aidera de son*

coté, a réduire les difficultés de logement que connaissent les zones industrielles et permettre aux travailleurs de résider près du lieu de travail''

L'attraction de la population vers les points d'industrialisation a créé un déséquilibre entre la quantité de logement disponible et la population effective et par-là même une situation de crise, ce qui a poussé par la suite à réfléchir pour un autre type de construction : Les lotissements.

La politique nationale du lotissement

Devenant de plus en plus moins crédible, ne pouvant pas répondre à la demande galopante des particuliers, le secteur public cédât la place au secteur privé, en instituant une politique nouvelle proscrite jusqu'à lors dite politique de lotissement, dont la première réunion se tint en mai 1982 à Alger sous la tutelle du ministère de l'urbanisme de la construction et de l'habitat (MUCH). Cette réunion se composa des présidents des plus grandes communes du territoire national (Alger, Annaba, Constantine, Oran.) Les directeurs de l'urbanisme et de l'habitat de toutes les wilayas, ainsi que les représentants des ministères des finances, de la planification et de l'intérieur.

Le thème de la réunion s'articule principalement autour des procédures d'attribution du permis de construire, des études techniques et des opérations de vente des terrains destinés à la construction.

Une autre réunion se tint au mois d'août de la même année permettant l'octroi d'une somme de 30 millions de dinars aux études de lotissements attribués à cette époque aux bureaux d'études ECOTEC et ex CADAT. Le 12 septembre de la même année, le conseil des ministres adopta ce qui suit :

- La prise en charge par l'état des frais d'aménagement des terrains à céder. *'' A noter qu'en 1980, il a été décidé de distribuer 80.000 lots de terrain à des fins constructibles ''* (Fabry, 1980) ;
- La réservation de droit de viabilisation des lotissements aux assemblées populaires communales (APC) ;
- La simplification de la procédure d'obtention du permis de construire.

En effet dans le sillage de cette nouvelle loi les acquéreurs des lots communaux étaient dispensés des procédures habituelles de demande de permis de construire ; ce dernier était en quelque sorte aboli par le seul fait d'approbation du lotissement. Le cahier des charges et plans types délivrés au bénéficiaire étaient les seules pièces permettant le contrôle de la conformité de la construction avec les contraintes d'habitat exigées.

Quant aux travaux de réalisation des constructions ; ils étaient directement engagés par la seule possession de l'arrêté de la cession du terrain.

Paradoxalement à son objectif, qui était de palier aux incohérences et aux dysfonctionnements liés au cadre législatif antérieur. Cette politique du lotissement était lacunaire et contraignante " *Les APC manquaient des moyens nécessaires matérielles et techniques pour entreprendre les travaux de viabilisation et par conséquent ne pouvaient envisager une quelconque cession de parcelle au bénéfice des particuliers puisque les parcelles devaient être préalablement viabilisées. Cette dernière clause n'a fait que retarder la mise en vente des lots*" (S Leila, 1996).

Un cercle vicieux que la nouvelle loi tente de lever en autorisant tous les opérateurs du secteur d'état (sociétés nationales, entreprise ou coopératives) à réaliser les travaux de voirie et de réseaux divers VRD.

Conclusion n°01

La dynamique qu'a connue la production des lotissements depuis la dernière décennie n'a pas résulté d'une certaine logique de stratégie de développement ou d'une planification, mais d'un état de crise politico-économique et social.

En effet le foncier en général et le logement en particulier avaient marqué un volontarisme étatique qui a fortement caractérisé les deux premières décennies de la période planifiée. Malgré la politique d'accession à la propriété et les discours officiels qui l'encouragés ; l'auto construction en lotissements ou la propriété privée n'étaient permises en réalité que dans une fourchette de besoins familiaux (voir article 8 du décret 76-28 du 7-2-1976) et hormis les transferts de propriété par voie de succession, les terrains conservés par leurs propriétaires ne pouvaient faire l'objet de mutation à quelque titre que ce soit. (Voir article 6 de l'ordonnance du 20-2-1974). Ainsi toutes les transactions foncières entre particuliers et par conséquent toute création de lotissements étaient proscris.

Cependant la forte demande des terrains à bâtir qui résulte notamment du changement de la mentalité algérienne (volonté de décohabitation des jeunes couples avec les générations qui les précèdent d'un côté et la crise économique qu'a connue l'Algérie et qui n'a pas épargné son système productif notamment de logements d'un autre côté, ont poussé l'état à libérer le marché foncier et à changer sa politique envers le logement en autorisant la création des lotissements.

De là, on remarque que l'avènement des lotissements n'a pas été le résultat d'une suite logique mais d'une situation forcée symbole d'un conflit

idéologique ce qui explique l'anarchie socio- réglementaire et socio -spatiale actuelle des lotissements sur terrain.

III - Instruments et documents régissant l'opération de lotissements

Le lotissement en tant qu'aménagement urbain est une opération d'urbanisme opérationnel qu'on peut qualifier juridiquement parlant comme simple ; Cependant son bon déroulement est assujetti au respect d'un certain nombre d'instruments et documents réglementaires d'urbanisme qui mettent en relation :

- Le lotisseur et les services chargés de la délivrance de l'autorisation de lotir notamment par le biais du certificat d'urbanisme, permis de lotir, certificat de viabilisation ;
- Le lotisseur et les co- lotis par le biais des documents d'urbanisme a savoir le règlement d'urbanisme de détail et le cahier des charges ;
- Les lotis et les services chargés de la délivrance du permis de construire.

Ainsi nous avons jugé bon, voire nécessaire d'exposer et d'analyser ces instruments et documents d'urbanisme qui régissent et encadrent toute opération de lotissement en les définissant (d'après le dictionnaire d'urbanisme), en précisant leurs champs d'application et en fixant les modalités de leur instruction et de leur délivrance et ce d'après le décret n° 91-178 du 28 mai 1991 de la loi n° 90-29 du 1^{er} decembre1990

Vu la place importante qu'occupe le permis de construire dans cette procédure d'urbanisme (il représente un maillon très important de la chaîne) en va en plus procéder à une analyse critique des étapes de son évolution depuis son introduction dans notre pays jusqu'à a nos jours.

Etant donne qu'une opération de lotissement ne peut se lancer sans règlement, ni cahier des charges, il nous a paru judicieux d'enlever l'ambiguïté concernant leur définition et leurs champs d'application

3.1-Instruments réglementaires du lotissement

Ce sont des instruments définis par la réglementation, indispensables à l'élaboration de l'opération du lotissement et sont applicables a n'importe quel lotissement (étatique, prive, promotionnel ou social)quelle que soit sa nature ou sa vocation. Ces instruments sont :

3.1.1-Certificat d'urbanisme

A - Définition et champ d'application

Le certificat d'urbanisme est un document qui indique les droits a construire et les servitudes de toutes natures affectant le terrain *''Il garantit celui qui l'a obtenu que pendant la durée de sa validité aucune disposition d'urbanisme, autre que celles en vigueur, ne pourra être opposée a une demande d'autorisation de construire ''*(.P Merlin, 1996) ; Et selon la loi suscitée, il est délivré à toute personne intéressé a connaître la constructibilité d'un terrain. Il est obligatoire si le terrain considéré se trouve en dehors du périmètre urbain. Il doit indiquer:

- Les règlements d'aménagement d'urbanisme applicable au terrain ;
- Les servitudes affectant le terrain ;
- La desserte du terrain par les réseaux d'infrastructure public existant ou prévus.

B - La demande

La demande du certificat d'urbanisme est présentée par l'intéressé, elle précise son identité son adresse, les référence cadastrale du terrain et sa superficie. Elle est accompagnée

- D'un plan de situation ;
- D'un plan du terrain concerné.

C - Instruction de la demande

La demande du certificat d'urbanisme et les pièces complémentaires sont disposés au siège de l'assemblée populaire communale contre décharge ou récépissés de dépôt. Il est notifié dans un délai de deux mois.

D - Validité

Le certificat d'urbanisme est réputé valide le long d'une année de la date de sa notification.

3.1.2 - Permis de lotir

A-Définition et champ d'application

Toute opération de division en deux ou plusieurs lots d'une propriété foncière en vue de construction est subordonnée quelle que soit sa localisation à la possession d'un permis de lotir(voire article 57 et 58 de la loi n°90-29 du 1-12-1990. *“L'autorisation de lotir, précise la composition de l'opération hors oeuvre nette maximale constructible. Elle peut comporter le règlement du lotissement, un programme des travaux à exécuter, la délimitation des emplacements réservés a des équipements publics et les participations demandées au lotisseur pour la réalisation d'équipements publics”*(P. Merlin, 1996).

B -La demande

La demande d'autorisation de lotir est présentée, soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habitant a réaliser l'opération sur le terrain.

a - Le dossier joint à la demande

Il doit comprendre obligatoirement selon l'article 09 du décret exécutif suscité :

- Le plan de situation établi à l'échelle 1/2000,ou 1/5000 et comprenant l'orientation, les infrastructures de dessertes avec indication de leur nature et leur dénomination ainsi que les points de repères permettant de localiser le terrain ;
- Les plans utiles à l'échelle 1/200 ou 1/500 comprenant les indications suivantes:
 - Les limites du terrain et sa superficie ;
 - Les courbes de niveau et la surface de nivellement, avec leurs caractéristiques techniques principales et les points de raccordement de voies et des réseaux divers ;
 - Délimitation des lots projetés avec le tracé de la voirie, des réseaux d'alimentations en eaux potables, d'incendie, d'évacuation des eaux usées ainsi que des réseaux de distribution de gaz, de téléphone et d'éclairage public ;
 - Localisation des aires de stationnement et des espaces libres, et celle des servitudes des particuliers ;
 - L'implantation, la nature et la forme urbaine des constructions projetées y compris celles relatives aux équipements collectifs ;

- Une notice comportant les indications suivantes
 - La liste des lots et leur superficies respectives ;
 - La nature des diverses occupations précisant le nombre de logements, d'emplois et la population totale résidente ;
 - Les besoins induits en eaux, gaz, électricité, transport et les modalités de leurs satisfaction ;
 - La nature des servitudes et nuisances éventuelles le cas échéant l'étude d'impact sur l'environnement.
- Le programme des travaux indiquant les caractéristiques des ouvrages, réseaux et aménagements à réaliser et les conditions de leur mise en oeuvre, avec une estimation de leur coût et précisant le cas échéant les tranches de réalisation et leur délai.
- Un cahier des charges fixant les obligations et servitudes fonctionnelles et d'intérêt général, imposées dans le lotissement ainsi que les conditions dans lesquelles les constructions doivent être édifiées.

b -Les pièces d'appui complémentaires

Le pétitionnaire doit fournir les pièces complémentaires obligatoires suivantes:

- Soit une copie de l'acte de propriété ;
- Soit un mandat (tel que prévu à l'ordonnance^o 75-58 du 26septembre 1975).

C - Dépôt et transmission de la demande

Les cinq exemplaires de la demande et du dossier de permis de lotir sont adressés au président de l'assemblée populaire communale du lieu d'implantation du terrain contre récépissé mentionnant la date de dépôt de la demande et la nature des pièces fournies qui devront être conformes à la composition du dossier.

D-Instruction de la demande

Le projet de lotissement doit être conforme avec les dispositions du plan d'occupation du sol, a défaut avec le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et ou les règles générales d'aménagement et d'urbanisme.

Les avis et accords sont recueillis par le service chargé de l'instruction et ce dans un délai maximum d'un mois à compter du jour de réception de la demande.

E-L'octroi du permis de lotir

La délivrance du permis de lotir peut relever de la compétence soit du ministre charge de l'urbanisme, soit du wali, soit du président de l'assemblée populaire communale(voire articles 65,66,67 de la loi n° 90-29 du 1-12-1990)

Le permis de lotir est délivré par le ministre charge de l'urbanisme après avis du wali concerné, pour les projets structurants d'intérêt national ou régional ;

Le permis de lotir est délivré par le wali, pour les constructions réalisés pour le compte de l'état, de la wilaya et de leurs établissements publics ;

Le permis de lotir est délivré par le président de l'APC :

- En tant que représentant de la commune pour tous les lotissements ou constructions dans un secteur couvert par plan d'occupation des sols, le président de l'APC transmet alors au wali un exemplaire de la demande du permis de lotir ;
- En tant que représentant de l'état en l'absence d'un plan d'occupation des sols, et après avis conforme du wali.

Si c'est le président de l'APCest celui qui délivre le permis de lotir, il transmet alors un exemplaire du dossier de la demande au service de l'état chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya dans un délai de 8jours.La décision doit être notifiée dans un délai de trois mois a partir de la date de dépôt de la demande.

Si le dossier est incomplet ou s'il est soumis à enquête publique le délai est interrompu et ne reprend que si le dossier est complété ;

Si la remise du permis de lotir relève de la compétence du wali ou du ministre charge de l'urbanisme, le service de l'état chargé de l'urbanisme de la wilaya transmet à l'issue de l'instruction quatre exemplaires du dossier de la demande accompagnée de son avis à l'autorité compétente pour la remise du permis de lotir.

Dans tous les cas le permis de lotir est délivré sous forme d'arrêté du wali territorialement compétent ou du ministre chargé de l'urbanisme (article 23, décret exécutif n°91-176 du 28-5-1991)

L'arrêté et un exemplaire du dossier sont notifiés aux services de l'état chargés de l'urbanisme, au pétitionnaire, les autres exemplaires sont déposés au siège de l'assemblée populaire communale (mis à la disposition du public), aux archives de la wilaya et aux services ayant délivrés le permis de lotir. (Voire fig. – I.3 -).

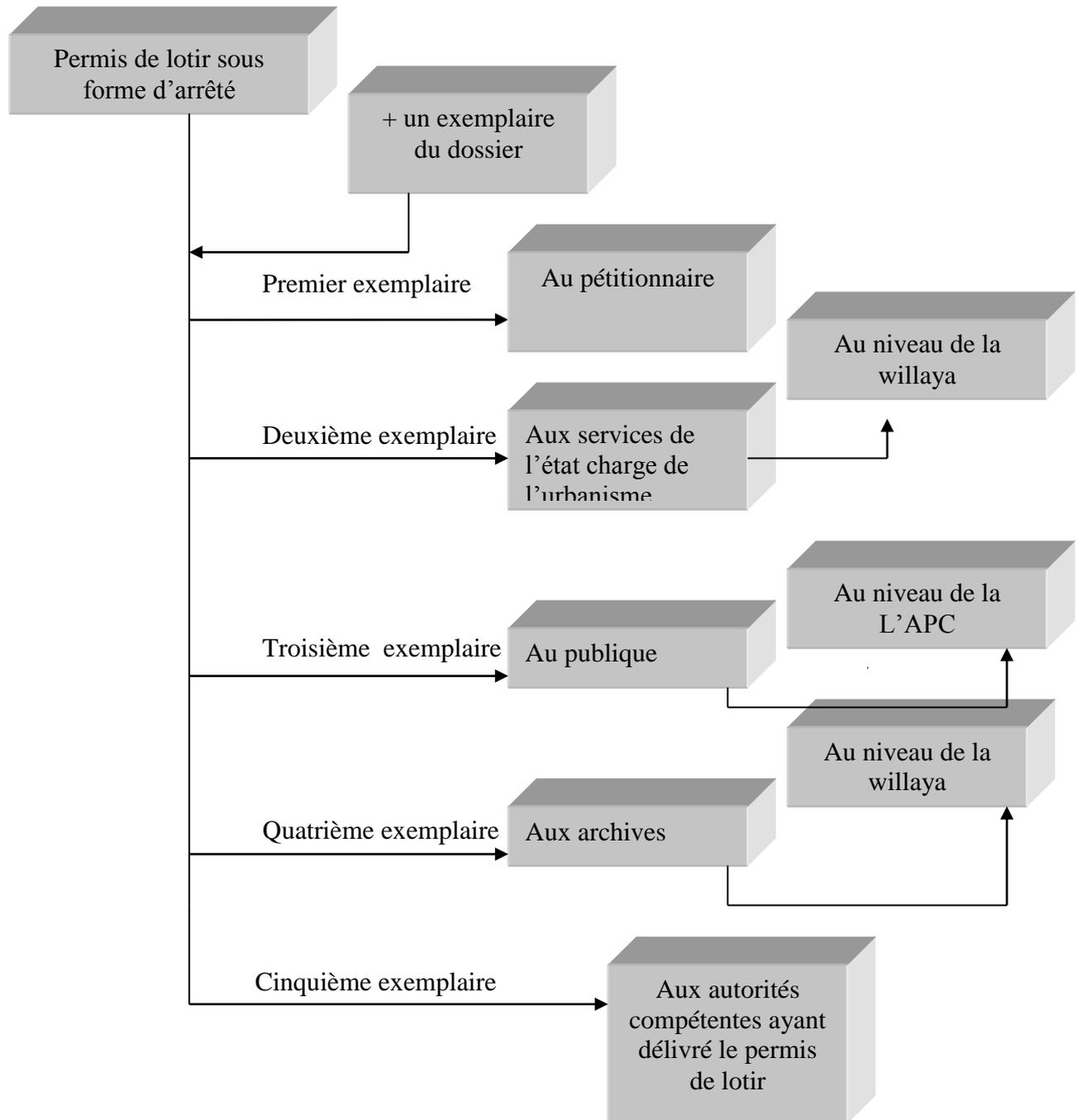


Fig –I. 3 – Les différents services conservant les jeux du dossier du permis de lotir

F-Refus du permis de lotir

Le permis de lotir est refusé s'il n'est pas conforme au plan d'occupation des sols ou avec un document d'urbanisme tenant lieu

G-Surcis a statuer

Conformément à l'article 64 de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, la décision de surseoir a statuer intervient dans des délais fixés pour l'instruction. Elle est limitée a une année.

H-Caducité du permis de lotir

Si les travaux d'aménagement ne sont pas entrepris au bout de (03) trois années, le permis de lotir perd sa validité, toutes fois si ces travaux ont été autorisés par tranches, le délai de (03) trois ans n'est applicable q'aux travaux de la première tranche, les autres travaux bénéficieront alors d'un délai supplémentaire de (03) trois autres années.

Lorsque le permis de lotir est devenu caduc, l'opération ne peut être poursuivie qu'en ce qui concerne les tranches dont les travaux d'aménagement ont été menés a terme.(Voire l'article 24, décret exécutif n°91-176 du 28-5-1991)

I-Obligations du lotisseur

En plus des travaux de viabilisation, le lotisseur est appelé a contribué aux dépenses d'exécution de certains équipements collectifs devenus nécessaires par la réalisation du lotissement projeté.

Remarque

On remarque d'après ce bref exposé que le permis de lotir est très important étant donné qu'il détermine les prescriptions urbanistiques et architecturales que devront satisfaire les constructions a édifier et par-là, il détermine la pratique urbaine, la forme architecturale (le gabarit) ainsi que l'impacte sur le paysage urbain.

3.1.3 - Certificat de morcellement

A - Définition et champ d'application

“Le partage d'une propriété en deux ou plusieurs parties s'appelle morcellement ou démembrement”(A. Zuccheli, 1982) par conséquent le

certificat de morcellement est la division d'une propriété foncière en deux ou plusieurs lots, il est délivré à la demande de toute personne intéressée.

B-Demande

La demande du certificat de morcellement doit être formulée et signée par le propriétaire ou son mandataire qui doit fournir une copie de l'acte de propriété ou un mandat

a-Dossier joint à la demande

IL doit comprendre :

- Un plan de situation établi à l'échelle du 1/2000 ou 1/5000 et comportant l'orientation des voies de desserte avec indication de leur dénomination ainsi que les points de repères permettant de localiser le terrain ;
- les plans utiles à l'échelle de 1/200 ou 1/500 comportant les indications suivantes :
 - Les limites du terrain et sa superficie ;
 - Les plans de masse des constructions existantes sur le terrain ainsi que la surface totale des planches et la surface construites aux sols ;
 - L'indication des réseaux de viabilité desservant le terrain avec les caractéristiques techniques principales ;
 - Une proposition de morcellement du terrain ;
 - La destination des lots projetés dans le cadre de la proposition de morcellement ''(journal officiel, Article 28, 1^{er} juin 1991).

C - Dépôt et transmission de la demande

Les cinq exemplaires de la demande et du dossier sont adressés au président de l'assemblée populaire communale de lieu d'implantation deux mois après le dépôt, le certificat est notifié contre décharge.

D- Validité du certificat de morcellement

Le certificat est réputé valide tout le long d'une année à compter de la date de sa notification

3.1.4- Permis de construire

Le permis de construire constitue un élément crucial de détermination de la qualité urbaine et architecturale future du lotissement dans la mesure où il constitue un instrument essentiel d'orientation de la construction et de l'urbanisme.

En effet, il permet de :

- De contrôler les règles techniques de construction ;
- D'appliquer les coefficients d'occupation des sols ;
- De surveiller la qualité architecturale ;
- De prendre en considération l'environnement ;
- De sanctionner les normes d'urbanisme.

Dans mon étude, il constitue l'essence même de ma troisième hypothèse de travail à savoir l'hypothèse socio- spatiale et l'outil par excellence qui me permet de vérifier la deuxième hypothèse socio- réglementaire. Pour ces raisons on va essayer en plus de sa définition, d'analyser les étapes de son évolution et ce depuis son introduction dans notre pays jusqu'à nos jours (pré et poste indépendance) afin de voir à chaque fois son degré d'efficacité.

A-Introduction du permis de construire en Algérie

Le permis de construire est entré en vigueur en Algérie par la loi du 7 juillet 1955. En effet l'Algérie s'est vu appliquée la même loi coloniale en matière de permis de construire et ce à partir de 1955 limité à quelques articles du code de l'urbanisme et de l'habitation qui se présentaient en : l'article 7,8,9,10 et 89 du 4 alinéa.

Son évolution a connu plusieurs étapes

B-Etapes d'évolution du permis de construire

a -Subjectivité du permis de construire ou décret n°58 1466 du 31décembre 1958

L'application de cette loi implique l'instauration dans chaque département d'une commission départementale ayant pour but principal la consultation obligatoire des affaires émises par le préfet.

La lacune de cette loi en matière de permis de construire était son caractère non effectif et non obligatoire, son introduction était par contre formelle.

b- Obligation du permis de construire ou Loi de 1960

En 1960 et dans le cadre des projets du plans de Constantine, la législation algérienne s'est munie des principaux articles du règlement

bien que avec des adaptations partielles. Cette loi avait apporté les nouveautés suivantes :

- Le permis de construire s'était substitué a toutes les autorisations des lois antérieures ;
- Le permis de construire était devenu obligatoire (par dérogation aux dispositions des articles 84 et 86 du code de l'urbanisme et de l'habitation) pour toutes les communes de 10.000 habitants autrement dit les communes qui étaient munies d'un plan d'urbanisme.

Pour les communes qui n'étaient pas munies d'un plan d'urbanisme, le permis de construire n'était obligatoire que pour les constructions édifiées dans le cadre d'un lotissement et que pour les constructions étatiques sous l'égide des collectivités publiques et leur consésseurs

Remarque 01

Paradoxalement que cela puisse paraître, l'entée en vigueur de ces dispositions législatives a savoir le permis de construire en Algérie a cette époque n'avait entraîné pas des faits continus réglementaires, mais opposés et totalement à l'inverse de ce qu'on attendait.

En effet '*les constructions réalisés par les particulier en 1960 échappaient à la procédure du permis de construire et relevaient du caractère illicite que du légal*' (A Hafiane, 1989).Le directeur central des travaux public de l'époque M Saigot attribuait ceci a l'inexpérience des services concerné la difficulté de contrôler les réalisations qui ne font pas recours à une aide financière de l'état ou des collectivités publiques.

c - Inopérationalité du permis de construire ou ordonnance n°75 -67 du 26 /05/1975

Durant les premières années de l'indépendance, la réglementation coloniale en matière de permis de construire été restée en vigueur et ce jusqu'à la promulgation de l'ordonnance n°75-67 relative au permis de construire et au permis de lotir. Cette ordonnance ainsi que deux circulaires diffusés dans la même années étaient promulguées dans le but de créer des outils solides d'orientation de l'aménagement de l'espace, de la production urbaine et du cadre bâti. Dix années plus tard ces textes se sont révélés inopérants, difficilement applicable et en constant déphasage par rapport à l'évolution de la situation du terrain.

d - Abolition du permis de construire ou Loi n°82-02 de 1982

Dans le but de renforcer la nouvelle politique qui était en faveur des investissements sociaux (politique du premier plan quinquennal). Un remaniement législatif de la réglementation en vigueur fut instauré en votant la loi n°82 .02 qui était caractérisé entre autre par la décentralisation du pouvoir de décision.

Le permis de construire fut aboli et remplacé par la seule approbation du lotissement et des plans types furent distribués aux bénéficiaires en même temps que l'arrêté de la cession du terrain

Remarque 02

On remarque qu'à chaque décennie, l'Algérie change de politique en matière de permis de construire, qui a chaque fois révèle son caractère inopérant et lacunaire on dirait que les législateurs n'arrivent pas à résoudre l'équation, à trouver en quelque sorte un compromis permettant au permis de construire d'être à la fois un outil de contrôle et d'orientation du cadre bâti et en même temps facilement applicable sur terrain et par conséquent respecté et accepté par les utilisateurs (la prolifération des constructions, illicites et de l'urbanisation spontanés constituent la meilleure preuve).

La nouvelle décennie des années 1990 imposait à son tour un autre remaniement législatif vu l'importance des événements survenues notamment la suppression des limitations à la propriété privée. Dans le sillage de ces grands événements, la loi 90 -29 fut promulguée ainsi que deux décrets. Le décret exécutif n°91-175 du 28 mai 1991 et le décret exécutif n° 91-176 du 28 mai 1991 objet de ce qui suit

e – Réapparition du permis de construire ou décret n°91-176 du 28 mai 1991

C-Definition et champ d'application

“Le permis de construire est l'autorisation administrative préalable nécessaire avant une opération de construction. Le droit de l'urbanisme s'est développé autour du mécanisme de l'autorisation administrative préalable, qui assure la sanction des règles d'urbanismes, et la maîtrise des pouvoirs publics sur l'utilisation des sols et des particuliers. C'est aujourd'hui l'ensemble des utilisations des sols, de la plus complexe (l'opération d'urbanisme) à la plus élémentaire (l'édification d'une clôture) qui se trouvent soumis à une telle autorisation préalable. En particulier le droit de construire s'exerce dans le respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols. Le permis de construire est l'instrument principal, le plus efficace et le mieux connu du public “(P.Merlin, 1996). Donc toute construction ou

transformation de construction est subordonnée à la possession d'un permis de construire.

Les catégories d'opération entrant dans le champ d'application du permis de construire sont :

Les constructions privées et neuves, certains travaux sur constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur (tel que les travaux de sur élévation et reprise de gros œuvre) ou leur volume ou bien encor de créer clairement des niveaux supplémentaires.

Le permis de construire est exigé aussi pour les travaux d'aménagement, pour les travaux exécutés sur les constructions existantes lorsqu'il ont pour effet de modifier leur aspect extérieur ou leur volume tel que percement ou réduction des baies, de tout changement de crépis ou enduit extérieur (par exemple en abaissant le toit même de 40 cm on a modifié le volume et l'aspect extérieur du bâtiment).

D-La demande

La demande du permis de construire recouvre plusieurs documents : l'imprimé officiel, le dossier graphique ainsi que les pièces d'appuis complémentaires

a - L'imprimé officiel

Elle précise :

-L'identité du demandeur : personne physique ou morale (organisme ou service affecta taire du terrain de la construction) propriétaire, mandataire ou locataire due ment autorisé ;

-La situation (zone urbaine ou rurale), la superficie exacte de la parcelle et son numéro d'enregistrement. (Voir annexe 01)

b-Le dossier graphique

Il doit comprendre obligatoirement :

b-1- Le plan de situation à l'échelle 1/2000 ou 1/5000 comportant l'orientation, les voiries de dessertes en indiquant leur nature et leur dénomination ainsi que les points de repères permettant de localiser le terrain ;

b-2- Le plan de masse de construction et d'aménagement à l'échelle 1/200 ou 1/500 avec les renseignements suivantes :

- Les limites du terrain, sa superficie, son orientation et le tracé des clôtures ;
- Les courbes de niveau ou la surface de nivellement et les coupes schématiques du terrain ;
- La nature, la hauteur ou le nombre d'étages des constructions voisines ;
- La hauteur ou le nombre d'étages des constructions existantes et projetées sur le terrain, ainsi que la destination des espaces construits et non construits ;
- La surface totale de planchers et la surface construite au sol ;
- L'indication des réseaux de viabilité desservant le terrain avec leur caractéristiques techniques ; principales ainsi que les points de raccordement et le tracé des voiries et réseaux projetés sur le terrain ;

b.3 - Le plans du rez de chaussée et des éventuels étages montrant la distribution intérieure, dessinés à l'échelle 1/50 comportant :

- Les réseaux d'adduction d'eau potable ;
- Les réseaux d'évacuation des eaux usées, d'électricité et de chauffage.

b.5- Les façades de la construction et celle des clôtures ;

b.6- Les coupes utiles ;

b.7- Le devis descriptif des travaux et les délais de réalisations ;

b.8- Les références du permis de lotir.

Le dossier graphique doit être établi et visé par un architecte agréé. Seul les personnes voulant édifier ou modifier pour elle-même leurs constructions, situées dans les territoires de communes délimitées ou classées sont dispensés du visa de l'architecte.

c - les pièces d'appui complémentaire

Le pétitionnaire doit fournir les pièces complémentaires obligatoires suivantes :

- Une copie de l'acte de propriété, a défaut un certificat de possession (demandé d'après la loi n° 90 -25 du 18 novembre 1990) ;
- Un mandat (tel que prévu à l'ordonnance n°75 -58 du 26 septembre 1975) ;
- Une ampliation de l'acte administratif ayant prononcé l'affectation du terrain ou de la construction.

E- Dépôt et transmission de la demande

Tous les exemplaires de la demande et du dossier de permis de construire qui sont au nombre de cinq sont adressés au président de l'assemblée populaire communale dans laquelle la construction est envisagée contre décharge ou récépissé après vérification des pièces nécessaires .

L'APC est le guichet unique du dépôt des demandes de permis de construire.

F-Instruction de la demande

Une fois le dossier du permis de construire est déposé à l'APC, il sera procédé à sa vérification. L'APC vérifie le coté administratif autrement dit les composantes du dossier (l'imprimé de la demande, situation du terrain, l'acte présenté (Acte de possession ou acte administratif), lui attribue un numéro et l'envoi à la DUC en gardant un exemplaire.

La SUC qui est un service de la DUC chargé(entre autres) des dossiers du permis de construire, procédera alors à vérification du coté technique. La SUC vérifiera le coefficient d'occupation du sol (si le plan est aéré ou non), la correspondance entre les différents plans, l'alignement, la hauteur ainsi que la correspondance entre les plans et le cahier des charges du lotissement. Donc après vérification du dossier technique, le dossier du permis de construire est renvoyé à l'APC qui le débloque.

Le devis estimatif est demandé pour évaluer le timbre a payer par le bénéficiaire du permis de construire.

Le devis quantitatif est demande pour évaluer l'état de besoin en ciment et matériaux de construire selon les cas l'autorité compétente (APC) peut octroyer le permis de construire, le refuser ou délivré un sursis a statuer voire(fig - I.4 -).

G -Octroi du permis de construire

Si le projet de construction est conforme avec les prescriptions du permis de lotir et avec les dispositions contenues dans le dossier de lotissement (cahier des charges) ; le permis de construire est attribué .

H- Refus du permis de construire

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leur dimensions et l'aménagement de leur abords.

Le permis de construire doit donc être conforme aux dispositions du règlement du lotissement ou du cahier des charges lorsque ce dernier a fait l'objet d'une approbation administrative. Le refus doit être motivé sous forme de notice comportant les différents réserves.

I-Decision d'un sursis a statuer

Si le terrain assiette de la construction a édifier est compris dans le périmètre d'une étude d'aménagement et d'urbanisme en cours prescrite au titre de la réglementation en vigueur, l'APC peut prononcer la décision de surseoir a statuer. *'Donc par le sursis a statuer, l'administration peut suspendre temporairement sa décision concernant un projet qui risquerait de compromettre le parti d'aménagement envisagé; Pendant l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme''*(P.Merlin, 1996).

J-Caducité du permis de construire

D'après, l'article 49 du décret suscité, le permis de construire est réputé caduc, si la construction n'est pas achevé dans les délais prescrits par l'arrêté portant permis de construire.

Pour tout début ou reprise des travaux après les délais de validité précités, une nouvelle demande du permis de construire est obligatoire.

Cette demande donne lieu a permis de construire établi, sans nouvelle instruction, à condition que les dispositions et prescriptions d'aménagement et d'urbanisme n'aient pas évolué dans un sens défavorable a ce renouvellement

Remarque 03

On remarque que le permis de construire n'a pas connu le long de ses années une évolution mais un schisme réglementaire d'une période à l'autre caractérisant une certaine idéologie. La preuve : la loi 90-29 en matière de permis de construire ne constitue pas une suite logique des étapes qui l'ont précédées mais une coupure totale. En effet elle n'est pas le résultat d'une amélioration successive.

La plus importante innovation qui a caractérisé la dernière étape est son caractère effectif. Elle est plus précise en matière de control : Actuellement on exige un acte de possession du terrain alors qu'au par avant juste un arrêté peut

donner naissance à un permis de construire. Elle est plus ficelée : sa maîtrise du cadre bâti est jusqu'au moindre détail (mur de clôture)

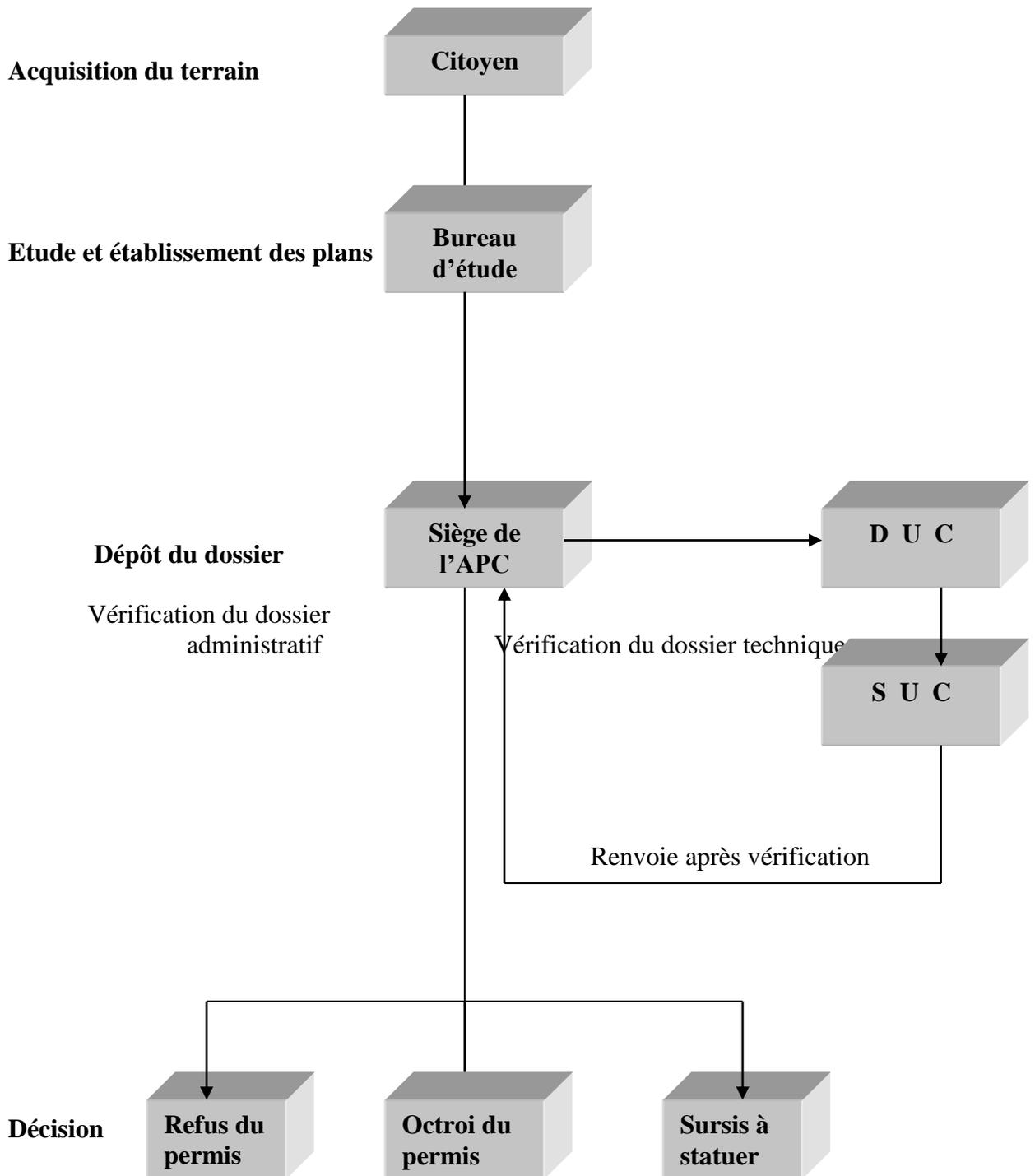


Fig – I. 4 – Cheminement du dossier du permis de construire

3.1.5- Certificat de viabilisation

A-Definition

Le certificat de viabilisation mentionne l'exécution des travaux ainsi que les prescriptions imposés dans l'arrêté. Donc toute transaction a l'intérieur du lotissement est subordonné à la remise d'un certificat de viabilisation par l'autorité ayant délivré le permis de lotir.(Voire article 35 du décret n°91-176 du 28-5-1991)

B-Obligation du lotisseur

L'obtention du certificat de viabilisation ne désengage en aucune manière le lotisseur vis a vis des acquéreurs de la bonne exécution des travaux.

Théoriquement à ce stade le lotissement doit être doté de tous les points essentiels à savoir :toutes les viabilités (eau potable, assainissement, gaz, électricité, téléphone) et tous les aménagements extérieurs (bitumage des rues, trottoirs, espaces verts, espaces de jeux et espaces de stationnement) donc prêt a recevoir la construction des différents lots

C - Condition requises pour la cession des lots

Dans le but de protéger le candidat à la propriété d'un terrain a bâtir provenant d'un lotissement, la vente et location avant l'arrête autorisant le lotissement et l'exécution des travaux et prescriptions imposées au lotisseur est formellement, interdite.

''La délivrance du certificat de viabilités ne libère pas le bénéficiaire du permis de lotir de sa responsabilité vis a vis des acquéreurs de lots notamment en ce qui concerne la bonne exécution des travaux''(journal officiel, Article 25, 1^{er} juin1991).

3.2- Documents réglementaires du lotissement

En plus des instruments régissant l'opération de lotissement la production du cadre bâti dans ceux ci est encadrée par deux principaux documents souvent confondus et par les profanes et par les spécialistes (Urbanistes, architectes, topographes, techniciens) :

- Le cahier des charges;
- Le règlement d'urbanisme de détail RUD.

En réalité ce sont des documents de gestion compatibles avec la réglementation en vigueur, différents d'un lotissement à un autre et traduisant les vœux et besoins du lotisseur. Ces deux documents ont des objectifs différents et des domaines d'application distincts :

Le premier fixe les conditions qui doivent précéder l'acquisition des lots de terrain ;

Le deuxième fixe les règles qui régissent la forme urbaine choisie

3.2.1 –Règlement d'urbanisme de détail

A - définition et champ d'application

Le règlement d'urbanisme de détail est un ensemble de règles sous forme d'articles imposant la réalisation d'une forme urbaine choisie, il édicte les prescriptions à respecter en vue de préserver dans les lotissements collectifs et d'obtenir un tissu résidentiel (Voire circulaire n°5BCC, 11-08-1987). Il s'applique à l'ensemble du lotissement.

B-Le contenu du règlement d'urbanisme de détail

Le dossier joint à la demande d'autorisation doit comporter un projet de règlement dans lequel doit figurer :

- Les règles d'occupations du sol permises ou interdites ;
- Les règles d'accès et de desserte ;
- Les règles de prospect, de hauteur et d'aspect extérieur des constructions ;
- Les règles de stationnement de véhicules, de plantations et d'espaces libres.
- Les formes et caractéristique des lots.

C - Règlement d'urbanisme de détail en vigueur

Actuellement les bureaux d'études travaillent selon un règlement type d'urbanisme de détail délivré par le ministère de l'aménagement du territoire de l'urbanisme et de la construction suite à un arrêté ministériel institué en avril 1988 voire annexe.

Ce règlement comporte plusieurs articles traitants de différents points qui se présentent comme suit :

- Les règles d'implantation par rapport à l'espace public en délimitant sans ambiguïté l'espace public et en indiquant les conditions d'empiètement,
- Droits et obligations du constructeur :

- Le coefficient d'emprise au sol ;
- Le coefficient d'occupation du sol ;

- Typologie des constructions ;

- Hauteur des constructions exprimée par le nombre de niveaux au-dessus du sol ;

- Vues notamment la hauteur des éléments donnant sur fond voisin ;

- Utilisation du terrain ;

- Plantations.

3.2.2 -Cahier des charges

A-Definition

Le cahier des charges est un document juridique obligatoire. Présenté à l'appui de la demande, afin de permettre à la l'administration de vérifier la non-existence de dispositions contraires au droit de l'urbanisme ou aux autres pièces du lotissement. Il est établi conformément au model arrêté par le ministre charge de l'urbanisme. Il fixe les obligations et servitudes fonctionnelles et d'intérêt général, imposées dans le lotissement ainsi que les conditions dans lesquelles les constructions doivent être édifiées. Il fixe en outre la tenue des propriétés, des plantations, espaces verts et des clôtures.

B-Contenu du cahier des charges

Le cahier de charge comporte sous forme d'articles les points suivants :

- Les droits et obligations du lotisseur et des futures acquéreurs en vue de la réalisation d'un cadre bâti qualifié : L'acquéreur et le lotisseur s'engagent a respecter les dispositions prévues dans le dossier du permis de lotir dans l'ensemble de ses documents constitutifs (plan d'aménagement, programme des travaux, règlement technique et de construction, servitudes) ;

- La présentation du lotissement ;

- Le champ d'application du cahier des charges en question ;

- La désignation de la propriété ;

- L'origine de la propriété ;
- Le morcellement : la superficie totale des lots, des espaces verts, des voies, des parkings, des équipements, des trottoirs et des îlot ;
- Les dispositions relatives à la transmission du terrain du lotisseur aux co-lotis : la numérotation, la superficie et les limites séparatives des lots sous forme de tableau ;
- Le nombre de tranches par lequel est envisagé la réalisation du lotissement ;
- Les conditions de cession des lots.

C-Modification du cahier des charges

Le cahier des charges peut être modifié de plein droit par l'administration (par arrêté du wali, après avis de l'assemblée populaire communale et enquête publique) pour être mis en concordance avec le plan d'occupation du sol approuvé ultérieurement ou pour tenir compte d'une opération déclarée d'utilité publique.

L'arrêté modifiant le cahier des charges est publié au bureau de la conservation foncière de la wilaya.

Les modifications du cahier des charges qui nécessitent des travaux ne seront possible que si l'APC approuve leur réalisations. Les frais de ses travaux seront à la charge des auteurs à l'origine de ses modifications

3.2.4 - Conclusion

La qualité médiocre de réalisation des lotissements dans les années 1980 à conduit le ministère de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de la construction a formuler un règlement type d'urbanisme de détail et un model de cahier des charges arrêté par le ministre charge de l'urbanisme afin de guider et orienter les bureaux d'études et cela en mentionnant les plus importants articles. Ce règlement type devait faire l'objet d'une étude d'adoption de telle façon que pour nouveau lotissement correspond un nouveau règlement qui prendra en considération plusieurs facteurs tel que :

- La nature du tissus recherché (lotissement avec maisons individuelles ou immeuble collectifs) ;
- La fonction du lotissement (usage exclusif d'habitation ou a usage principal d'habitation ou zone mixte) ;

- Les programmes spécifiques (équipements proposés) ;
- Les disparités climatiques ;
- Les disparités sociales (lotissement évolutif, social, promotionnel)

Pratiquement ce règlement type est repris intégralement dans la plus part des lotissements de la ville de M'sila mis a part le tableau des surfaces des lots qui est modifié à l'occasion de la réalisation de tout nouveau lotissement

La nécessité d'un règlement d'urbanisme de détail est obligatoire et indiscutable pour les communes non dotées d'un plan d'occupation du sol. En effet dans un tel cas, l'application seule d'un règlement d'urbanisme de détail est vague pour conférer aux constructions l'harmonie exigée dans un lotissement. Par contre si la commune lieu d'implantation du lotissement est dotée d'un POS, l'utilité d'un règlement est très discutable a part s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur, dans tous les cas le règlement d'urbanisme de détail doit respecter la nomenclature du POS.

Conclusion n°02

Durant les premières années de l'indépendance la réglementation coloniale en matière d'instruments régissant la production de lotissements et leurs cadres bâti est restée en vigueur jusqu'aux années 1975. Ne s'étant pas complètement détachée des lois antérieures, la législation algérienne n'a été que progressive son évolution se faisait beaucoup plus par remaniement à ces lois et par ajustage avec le développement de la situation sur terrain.

A partir des années 1990 la mise en place progressive d'un nouvel appareil législatif ayant comme but de tenter d'améliorer les études relatives aux lotissements et la production de leurs cadre bâti ainsi un grand nombre de décrets et de lois furent adopté à la même époque tel que du décret n° 91-178 du 28 Mai1991et de la loi n° 90-29 du 1^{er} decembre1990

L'analyse critique de ces instruments et documents réglementaires régissant l'opération de lotissement nous permet de conclure ce qui suit :

Les documents réglementaires a savoir le règlement d'urbanisme de détail et le cahier des charges sont ambigus, et vagues pour conférer aux lotissements la qualité architecturale et urbanistique exigée. Le contenu du cahier des charges est très insuffisant en effet l'obligation du recul par rapport aux limites du lot est une règle absolue, les rares recommandations (mur de clôture, façade, type de toiture) n'ont pas un caractère obligatoire contractuelle, au contraire elles sont le plus souvent perçues comme facultatives et

modifiables et ce par toutes les parties concernées par l'acte de bâtir. Le cahier des charges est réduit à une pièce réglementaire nécessaire et obligatoire à la production du lotissement et de son cadre bâti mais qui n'engage en aucune manière le lotisseur et surtout les lotis à en respecter les clauses.

Par contre les instruments réglementaires notamment le permis de lotir et le permis de construire sont claires jusqu'au moindre détail et peuvent être qualifiés d'outil de gestion et d'orientation de l'espace et peuvent surtout s'ils sont respectés conférer à la ville l'harmonie urbanistique et architecturale exigée par ses gestionnaires et souhaitée par ses habitants.

Partie B- Etudes précédentes

Les études et travaux traitant de la réglementation d'urbanisme en lotissement sont nombreux, surtout ceux traitant de la réglementation et le droit français, mais les études combinant le facteur social et le facteur réglementaire sont très rares. Plus précisément, l'étude du lotissement algérien en analysant et critiquant le côté réglementaire, spatial et sociale sont quasi-inexistants.

Pour cette raison, on a jugé bon de prendre comme référence deux catégories de travaux :

- Les travaux qui traitent le côté réglementaire et technique.
- Les travaux qui traitent le côté social.

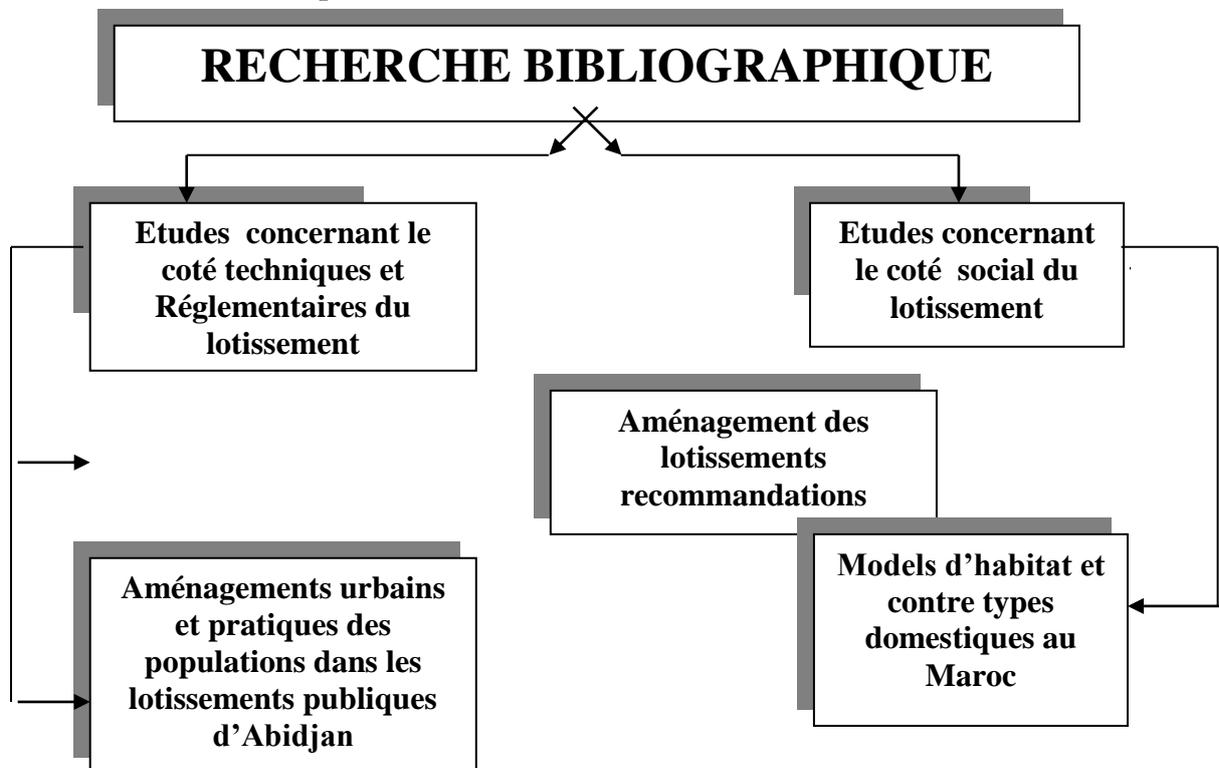


Fig. –I .5 - Thème de la recherche bibliographique

I-Les études traitant le coté technique et réglementaire du lotissement

1.1– Aménagement des lotissements recommandations

Tirée d'une étude intitulée aménagement des secteurs d'habitat individuel, menée par l'urba – Constantine avec la participation de la direction d'urbanisme et d'architecture française.

1.1.1–Problématique

Faite en 1987 ; C'est une étude empirique qui vise à formuler à partir de l'analyse d'une série de projets d'études de cas de lotissement en Algérie ainsi que de l'analyse de cas réalisés à l'étranger et notamment en France certaines recommandations afin de faire du lotissement le moyen d'un développement ordonné de la maison individuelle.

1.1.2- But de l'étude

La qualité médiocre de conception et de réalisation des lotissements algériens a poussé à formuler non pas une liste de recettes à reproduire mais une réflexion basée sur des exemples réels afin de mettre en évidence une multitude de solutions et faire appels aux différents concepteurs et représentant des collectivités locales, notamment les services techniques des APC à participer à l'enrichissement du répertoire classique des expériences algériennes.

1.1.3 -Méthodologie de la recherche

Apparemment la méthode utilisée est descriptive par contre les outils utilisés sont documents réglementaires et techniques en vigueur en l'occurrence le règlement d'urbanisme de détail ainsi que l'échantillonnage.

A-Characteristiques des échantillons utilisés

Type 01

IL s'agit d'un secteur de grosses maisons isolées sur des parcelles importantes et pouvant accueillir plusieurs générations d'une même famille.

Surface de la parcelle : 450 m².

Longueur de façade : 15 à 20

CES = 0.30

Recul par rapport à la voirie : 0 ou 4 m

Chapitre I: Support théorique

Type 02

Il s'agit d'un quartier résidentiel de maisons jumelées sur petites parcelles.

Surface de la parcelle : 240m

Longueur de façade : 15m

Hauteur R+2

CES = 0.50

Recul par rapport à la voirie : 2m.

Type 03

Il s'agit d'un quartier de maisons individuelles en bandes sur petites parcelles abritant une cellule familiale.

Surface de la parcelle : 150m²

Longueur de façade : 8 à 10m

Hauteur R+1

CES = 0,60

Recul par rapport à voirie : variable.

1.1.4 – Structure du document

Le document est composé d'une introduction et de trois chapitres

Chapitre 01 : Organisation de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre urbaine.

Ce chapitre est constitué de trois volets à savoir

- 1-La maîtrise d'ouvrage urbaine
- 2-La maîtrise d'ouvrage opérationnelle du lotissement
- 3-La maîtrise d'œuvre.

Chapitre 02 : Méthodologie d'élaboration et de réalisation.

Ce chapitre traite deux grands volets :

- 1- Etudes préalables qui comporte : Analyse, schémas d'aménagements et présentation des schémas d'aménagement ;
- 2- La conception qui comporte : les principes fondamentaux et constitution des dossiers.

Chapitre 03 : Recommandations

Ce chapitre traite de trois volets :

- 1-Espace public et voirie
- 2-Réseaux divers
- 3-Forme urbaine.

Chapitre I: Support théorique

1.1.5-Résultats obtenus par le chercheur

Cette étude a permis d'éclaircir les points suivants :

- La politique locale d'urbanisation qui doit s'intégrer avec les plans d'urbanismes directeurs et qui doit s'articuler avec la planification régionale et territoriale, s'adresse au élu en leur montrant les échelles de leur interventions et les outils de gestions mis a leur disposition ;
- Définit la maîtrise d'ouvrage opérationnelle, désigne ses différents acteurs et démontre ses principaux rôles ;
- Définit la maîtrise d'œuvre et ses acteurs ;
- Détermine ses taches qui se présente sous deux grandes phases : conception et réalisation et énumère ses étapes (études préalables et conception du projet , élaboration du dossier d'aménagement , élaboration du dossier d'exécution , plans d'exécution des ouvrages a réaliser, assistance marché de travaux , suivi du chantier , réception des ouvrages et période de parfait achèvement ;
- Des points qui doivent être précisés par des études antérieurs ou par la maîtrise d'ouvrage et ceci avant le lancement des études d'aménagement proprement dite ;
- Les schémas d'aménagement ainsi que les types d'espaces urbains correspondants ;
- Le rôle des élus et des maîtres d'ouvrage qui doivent choisir le site, le projet d'aménagement et la procédure de réalisation et de gestion future ;
- Le rôle du concepteur qui doit se prononcer sur les avantages et les inconvénients de chacun des schémas en d'autre termes le concepteur qui doit donner aux élus les moyens de choisir en toute connaissance de cause ;
- Les constituants du dossier (plans liés au site, plans liés à l'occupation, textes juridiques et programme) ;
- Un certain nombre d'objectifs de conception et d'aménagement des

espaces collectifs en différenciant chaque élément pouvant avoir une influence sur leur qualité ;

- Les différents réseaux (eau, électricité, gaz et téléphone) ;
- L'importance de la végétation qui constitue un élément important dans le paysage urbain ;
- Le mobilier urbain, ses caractéristiques et son emplacement ;
- Espace privatif en étudiant les règles d'urbanismes a travers plusieurs échantillons de lotissements.

1.1.6- Remarques

En réalité cette étude (aménagement des lotissements recommandations) est une étude beaucoup plus technique c'est un guide technique permettant de faciliter la réalisation des lotissements

C'est une étude qui n'essaye pas d'éclaircir un phénomène ou cherche a élucider un problème donné, mais s'adresse a une élite bien déterminée qui se compose des concepteurs a savoir architectes, ingénieurs, représentants des collectivités locales et services techniques des APC.

On remarque aussi la non-correspondance entre le contenu de l'étude (ponctuelle et technique) et les résultats de l'étude (échelle régionale).

L'étude du premier chapitre : organisation de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre urbaine ainsi que du deuxième chapitre : méthodologie d'élaboration et de réalisation sont réduits à un simple descriptif

Néanmoins le troisième chapitre (recommandations) peut m'inspirer dans mes recommandations urbaines et architecturales pour faire du lotissement une réussite.

1.2- Aménagements urbain et pratique des populations dans les quartiers populaires (lotissements publics évolutifs) d'Abidjan

Faite par Annie Manou***, c'est une étude synthèse d'une expérience concernant l'augmentation du niveau de service des lotissements en générale les réseaux urbains dans les quartiers résidentiels. Les travaux en question sont : équipements en eau et électricité, pose d'un réseau d'assainissement pour

***Annie Manou géographe a Abidjan, Cote d'ivoire

le drainage des eaux pluviales et les eaux usées, bitumage de la voirie et construction d'équipements collectifs.

1.2.1 Problématique

La question est comment la population réceptionne t'elle les équipements et si ces derniers résolvent vraiment les problèmes de la vie quotidienne des populations.

Après une années des travaux, les habitants des lotissements n'ont pas effectués les branchements aux différents réseaux à l'exception du réseau d'électricité qui a progressé d'une façon importante :

- Malgré l'équipement de toutes les rues du lotissement par le réseau d'eau potable, le mode d'approvisionnement de la majorité des ménages reste l'achat d'eau du jour le jour, un seul robinet est posé dans la cour et est utilisé en commun (en vendant toujours l'eau) ;
- Les parcelles restent toujours sans système d'évacuation des eaux ménagères, et les eaux domestiques sont rejetées à la volée sur la rue. Les avaloires par contre sont jugés très utiles aux yeux de la population car ils évitent que l'eau ne stagne dans les rues. Dans la majorité des cas les raccordements n'ayant pas été fait, les eaux domestiques continuent d'être rejetées selon la pratique habituelle ;
- Concernant la voirie, les résidents des lotissements évolutifs apprécient beaucoup plus la voirie et l'éclairage public que les réseaux d'assainissement et d'eau mis en place. La circulation est redevenue possible, mais les activités domestiques et sociales limitent son utilisation (repas, discussion de voisinage, jeu et toilette des enfants, vaisselle)

1.2.2- But de l'étude

Le but de l'étude était d'expliquer :

- Pourquoi malgré l'importance des aménagements réalisés ceux –ci répondent peu aux problèmes des habitants ?
- Pourquoi les propriétaires des parcelles n'effectuent pas les raccordements nécessaires aux différents réseaux ?
- Quel sont les obstacles rencontrés ?

1.2.3- Méthodologie de la recherche

La méthode utilisée est la méthode analytico- descriptive. Les outils et techniques de recherche utilisés sont : une série de relevés afin de saisir les aménagements réalisés par les propriétaires des parcelles et comprendre les pratiques des populations résidentes ; l'observation et interview informelle (ces deux dernières techniques ont été déduites).

1.2.4 – Résultat obtenus par le chercheur

Les habitants des lotissements évolutifs utilisent des fosses septiques profondes reliées a un ou plusieurs puits perdus, qui en se remplissant, sont obligés d'être vidangés.

Le principal intérêt qu'il y a se raccorder au réseau d'eau usée pour les propriétaires mais aussi pour les locataires qui participent souvent en plus du prix du loyer, est de ne plus payer les frais de vidange qui sont effectués par des sociétés privés. Le coût des raccordements n'est pas le principal obstacle à l'amélioration du niveau de service compte tenu des revenus des propriétaires, *l'obstacle financier est donc à écarter.*

Les propriétaires sont très méfiants vis à vis du système d'entretien du réseaux public, d'assainissement, les fosses septiques n'ont pas été déconnectés (en cas de problème, la fosse pourra toujours être vidangés). Il n'existe pas de main d'œuvre qualifiée pour réaliser les branchements. Ces derniers présentent de nombreux problèmes tel que percements directs de la canalisation centrale au lieu de passer par le tabouret, des pentes qui ne sont pas respectée. *L'obstacle est donc technique.*

Le paramètre social est par contre déterminant. En effet les quartiers d'habitat cour ou lotissements évolutifs sont construits par des propriétaires non-résidents qui construisent pour des locataires qui ne peuvent accéder pour d'autres type de logements et par conséquent ne se sentent pas concernés. En plus chaque parcelle abrite des locataires de régions et de pays différents, l'entente est souvent difficile et non solidaires et au lieu de diviser les charges et par conséquent rabattre le prix, chacun loue ou achète a son compte les services.

1.2.5- Remarques

Cette étude (aménagement urbain et pratique des populations dans les lotissements publics d'Abidjan) bien qu'elle ne couvre pas le même contexte géographique accompagné de plusieurs disparités sociales, mais me permet de m'inspirer lors de l'analyse sociale du lotissement et me permet de tirer des résultats tel que :

Chapitre I : Support théorique

-
- Le facteur social est très important pour la réussite de la vie communautaire en lotissement ;
 - Le fait d'appartenir à la même catégorie sociale facilite l'entente entre colotis et aide au bon déroulement de la vie sociale en lotissement.

II - Etude traitant le coté social du lotissement

2.1-Models d'habitat et contre types domestiques au Maroc

Etude menée par Daniel Pinson professeur à l'école d'architecture de Nantes, directeur du laboratoire " Architecture –usage –altérité", membre associé d'URBAMA(urbanisation du monde arabe). Cette recherche est liée à l'accès des étudiants marocains à l'enseignement de l'architecture dans les années 1975. l'étude était généralisée a plusieurs villes marocaine (Casablanca, Rabat, Fès, Marrakech ,Kenitra , Jadida , Khouribga et Berkane). Elle était clôturée en février 1992.

Il s'agit d'une étude ethno- architecturale.

2.1.1- Problématique

Le sujet étudié est les immeubles des lotissements dits d'habitat économique qui occupent une place très importante dans le parc du logement au Maroc. Encadrés par un décret de 1964, cette forme urbaine est née dans les années 1960, elle résulte d'un compromis entre les models urbanistiques et architecturaux développés à l'initiative de Michel Ecochard , et les contre – types développés par les populations urbaines marocaines nouvellement urbanisés et appelés alors " nouvelles médinas".

Même après 1964, ce mode de production de logement reste toujours le terrain d'un conflit et d'une contestation spatiale qui oppose :

- Les organismes et administrations de l'habitat chargés de légiférer ces ensembles d'une part ;
- Les habitants qui tentent d'y refaire des contre type qui s'alignent avec leurs pratiques domestiques d'autre part.

C'est l'existence de ces conflits qui a intéressé le chercheur. Ces conflits qui mettent en confrontation deux manières de concevoir et de vivre l'habitat :

- La première renvoie a une conception doctrinale qui intègre diverses composantes relevant de l'urbanisme, de l'architecture, de la gestion économique et sociale ;
- La deuxième renvoie a des pratiques habitantes qui intègrent pour leur part des types culturels et des dynamiques d'appropriation spécifiques.

2.1.2- But de l'étude

Le but de l'étude est de connaître d'une part, les fondements sociaux et culturels de l'opposition entre le plan –type du lotissement économique et le contre –type de ce dernier, d'autre part de connaître les logiques sur les quelles ils étaient construits.

2.1.3 – Méthodologie de la recherche

La méthode utilisée est la méthode ethno- architecturale qui repose sur les entretiens non directifs et les relèves ethno- architecturales élaborés à partir des plans et des photos afin d'éclaircir la configuration spatiale et les modes de vie. Accompagnés de la technique d'échantillonnage du stock des maisons retenues et des études comparatives cas par cas ainsi que des fiches - relevés.

2.1.4 - Structure du document

Le document est composé d'une introduction, de trois parties et d'une conclusion générale.

- Dans la première partie, le chercheur essaye d'élucider un certain nombre de notions traversant sa recherche en l'occurrence les couples tradition / modernité et familles / maison ;
- Dans la seconde partie, il a réuni une somme importante de documents (plans types de maison de lotissements. Cet ensemble documentaire a fait l'objet d'une analyse urbaine et architecturale approfondie ;
- Dans la troisième partie, le chercheur traite de la conformité avec les modèles étatiques ainsi que les transgressions et leur bases socio - culturelles.

2.1.5 – Résultats obtenus par le chercheur

Le décret de 1964 prétend faire entrer la production des lotissements dans un cadre réglementaire assurant la salubrité des constructions. Les éléments du confort élémentaire vont désormais entrer théoriquement dans la conception du plan et attribuant aux différentes pièces les dimensions et l'apport de lumière autorisés.

L'administration espère ainsi régler deux problèmes : le premier est d'améliorer l'habitabilité du logement en produisant de son point de vue une organisation plus rationnelle du plan, le second est une assistance aux attributaires en leur économisant les frais d'études et d'enregistrement

Chapitre I : Support théorique

afférents au permis de construire. Alors qu'en réalité le propriétaire se trouve confronté face à la définition d'un plan qui dicte a priori son mode future d'habiter.

Résultat : le propriétaire rejette le plan type et adopte a sa façon un plan conforme au dispositifs reconnus comme principe organisateur du plan de la maison marocaine.

Les décalages ou refus observés sont :

La création de garages ou la récupération d'espaces destinés généralement a un jardin de devant qui peuvent être cités comme les altérations les plus notables des plans types.

D'autres altérations sont systématiquement apportées à l'expression des façades telles qu'elles son prévues sur les plans types. Le phénomène d'imitation est très dominant :

Une maison va ainsi soit reprendre les détails de modénature, soit le dispositif du balcon ou bien encore le marquage de la porte ou de la fenêtre d'une autre maison séparée de quelques dizaines de mètres.

2.1.6 – Remarques

En réalité cette recherche (models d'habitat et contre -types domestiques au Maroc).Va m'aider dans l'analyse du quatrième chapitre de mon étude le chapitre socio- spatial. Autrement dit va me permettre d'élucider le pourquoi du rejet ou du non-respect du permis de construire demandé par le propriétaire lors de la réalisation de sa bâtisse. Quoi que cette recherche ne couvre qu'un des deux éléments de mon étude (le plan type) Alors que dans mon étude je m'intéresse et au plan type et au plan concerté (demandé par le propriétaire pour l'obtention du permis de construire).

Conclusion du chapitre I

En définissant en ce chapitre les différents concepts (spatiaux et réglementaires) ainsi que les travaux précédents concernant le contexte général du sujet de l'étude, on peut conclure ce qui suit :

Le lotissement constitue l'un des plus importants processus fondamentaux générateurs de l'espace urbain. C'est en quelque sorte le catalyseur le plus sollicité pour amorcer le développement des villes actuelles.

Le lotissement dans son état actuel, est le fruit de techniques :

- Techniques juridiques de découpage du sol.
- Technique réglementaires législatives.
- Techniques sociales.

Les études et recherches précédentes concernant l'une ou l'autre des techniques existent notamment à l'étranger, mais combinant et les techniques réglementaires et les techniques sociales et spatiales sont très rares surtout en Algérie voire inexistantes. De la combinaison de ces diverses techniques ressort l'objet de notre recherche objet des chapitres suivants

A l'exception des documents réglementaires régissant l'opération de lotissement et de son cadre bâti (RUD et cahier des charges), la réglementation d'urbanisme de base existe notamment les instruments réglementaires (permis de lotir et permis de construire), donc théoriquement il ne devrait pas y avoir des failles réglementaires concernant sa procédure d'élaboration et de contrôle autrement dit *le lotissement devrait réussir*.

Les questions qui se posent à ce stade sont :

Cette réglementation est –elle vraiment appliquée par les différentes parties concernées ?

Si elle n'est pas appliquée es- ce que cela veut dire Qu

Elle n'est pas acceptée en tant que procédure ?

Ou es –ce les procédures d'élaboration et de contrôle qui ne sont pas bien ficelées et présentant des failles ?

L'étude de lotissement est donc importante pour notre contexte urbain, culturel et social.

Introduction

Dans ce chapitre nous allons essayer dans un premier temps,

- D'exposer la procédure officielle réglementaire d'élaboration du lotissement, en démontrant les étapes officielles obligatoires à suivre lors de l'élaboration d'une opération de lotissement.

Dans un second temps on va essayer,

- D'analyser la procédure suivie par les organismes privés et étatiques chargés de la production de lotissement à savoir : l'agence locale de gestion et de régulation foncière urbaine ainsi que l'agence nationale d'aménagement et de développement de logement.

Pour enfin voir s'il y a une concordance ou une divergence entre la procédure officielle dictée par la réglementation en vigueur et la procédure suivie par les lotisseurs privés et publics

But :

Le but est

- De comprendre les causes du non-respect de la procédure réglementaire officielle ;
- De détecter les conséquences résultant de cette divergence des deux procédures et leurs répercussions (degrés et les niveaux) sur la qualité urbaine et architecturale du lotissement

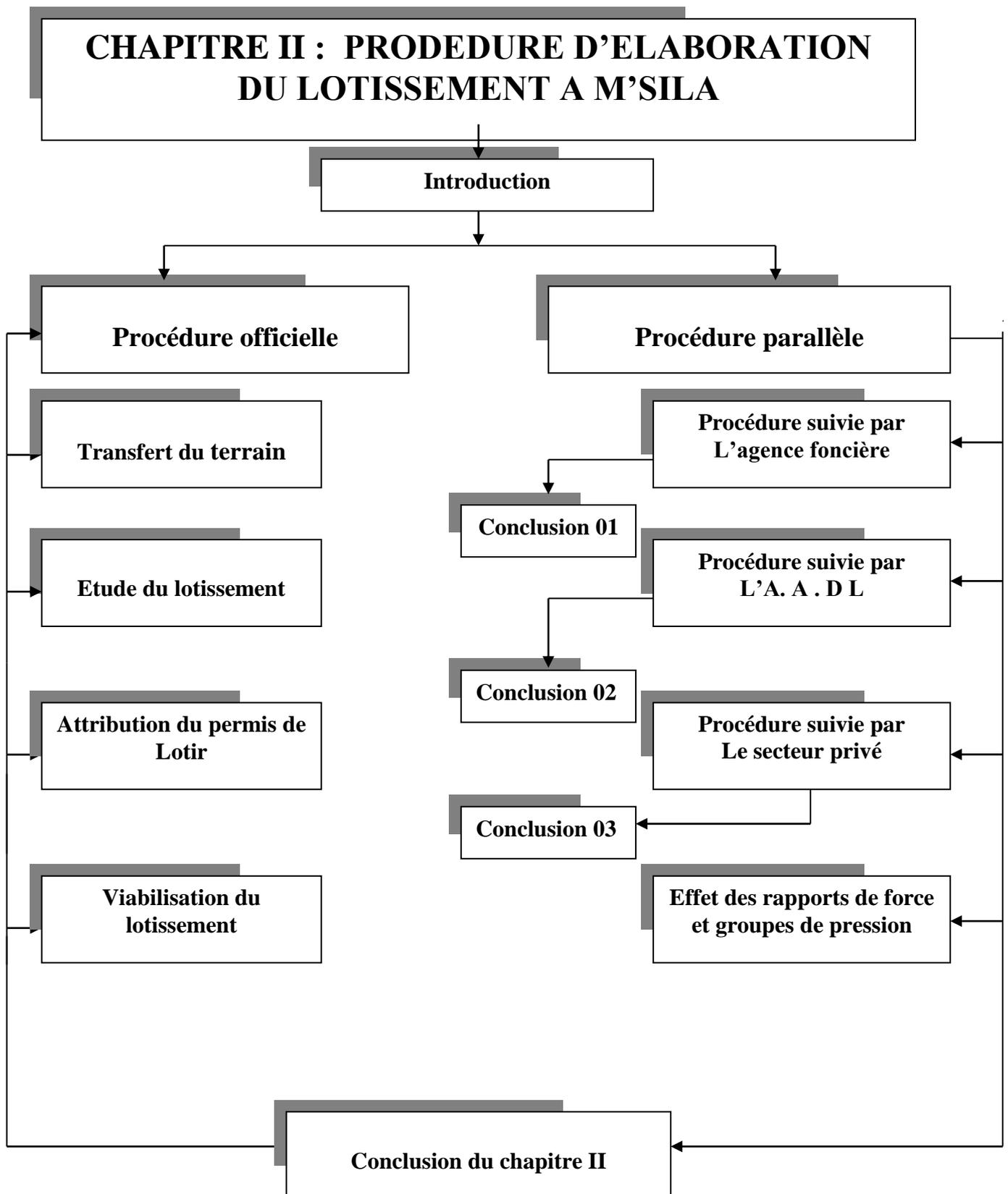


Fig-II .1- Structure du chapitre II

I-Procédure réglementaire officielle de la production du lotissement

1.1– Introduction

L'attribution d'un terrain ou partie du sol urbain est l'acte obligatoire a toute implantation de construction.

Le terrain assiette du lotissement peut être de propriété publique ou privée. Son élaboration est faite soit par un organisme public habilité ; (agence foncière, agence d'aménagement et de développement local), soit par un particulier.

Le particulier procède au partage de la propriété foncière soit en vue de son aliénation en faveur des membres de sa famille, soit par la vente a d'autres particuliers (démembrement ou morcellement)

Par contre lorsqu'il s'agit de propriété publique, la vente des lots est conditionnée à l'engagement à construire souscrit par l'acheteur.

Officiellement la production du lotissement passe par plusieurs étapes qui se résument comme suit :

1.2 - Transfère du terrain

Le terrain assiette du lotissement est soit étatique (domaniale, communale) soit privé. L'organisme qui est chargé de la production du lotissement commence par transférer le terrain en l'achetant en faisant un acte.

Si le terrain est situé en dehors du périmètre urbain, le certificat d'urbanisme est nécessaire voire obligatoire.

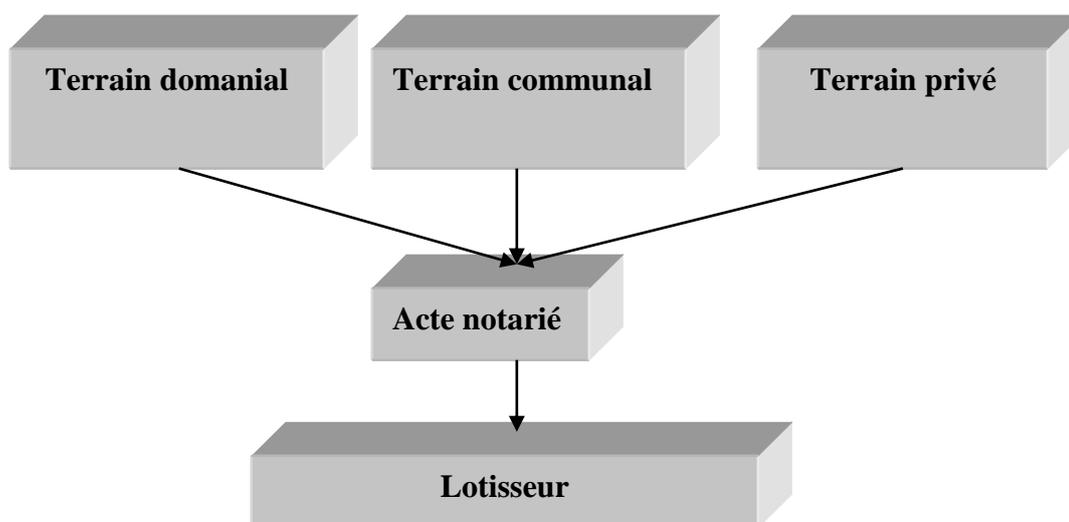


Fig – II. 2 –Première étape transfert du terrain

1.3 - Etude du lotissement

L'organisme chargé de l'élaboration du lotissement engage une étude chez un bureau d'étude privé ou étatique afin d'établir le permis de lotir.

L'étude est composée de deux dossiers :

- Un dossier technique ;
- Un dossier administratif.

1.3.1 - Le dossier administratif

Il est composé de : la demande du permis de lotir sous forme d'imprimé qui doit être formulée et signée par le propriétaire ou son mandataire, une copie de l'acte de propriété du terrain global publié.

1.3.2 - Le dossier technique

Est composé de deux études :

A -L'étude d'aménagement, qui comprend

- Le levé topographique qui doit être conforme au levé cadastral ;
- Le plan de situation a l'échelle 1/2000 ou 1/5000 ;
- Le plan de la division parcellaire a l'échelle 1/200 ou 1/500 ;
- Une notice comportant la liste des lots et leurs superficies respectives ;
- Un cahier des charges

B- L'étude des voiries et réseaux divers (VRD)

Les points de raccordements des voies et des réseaux divers du terrain
Le tracé de la voirie, des réseaux d'alimentation en eau potable, d'incendie, d'évacuation des eaux usées ainsi que des réseaux de distributions de gaz, d'électricité, de téléphone et d'éclairage public ;

- La localisation des aires de stationnement et des espaces verts;
- Les besoins induits en eau, gaz, électricité, transport et modalité de leur satisfaction.

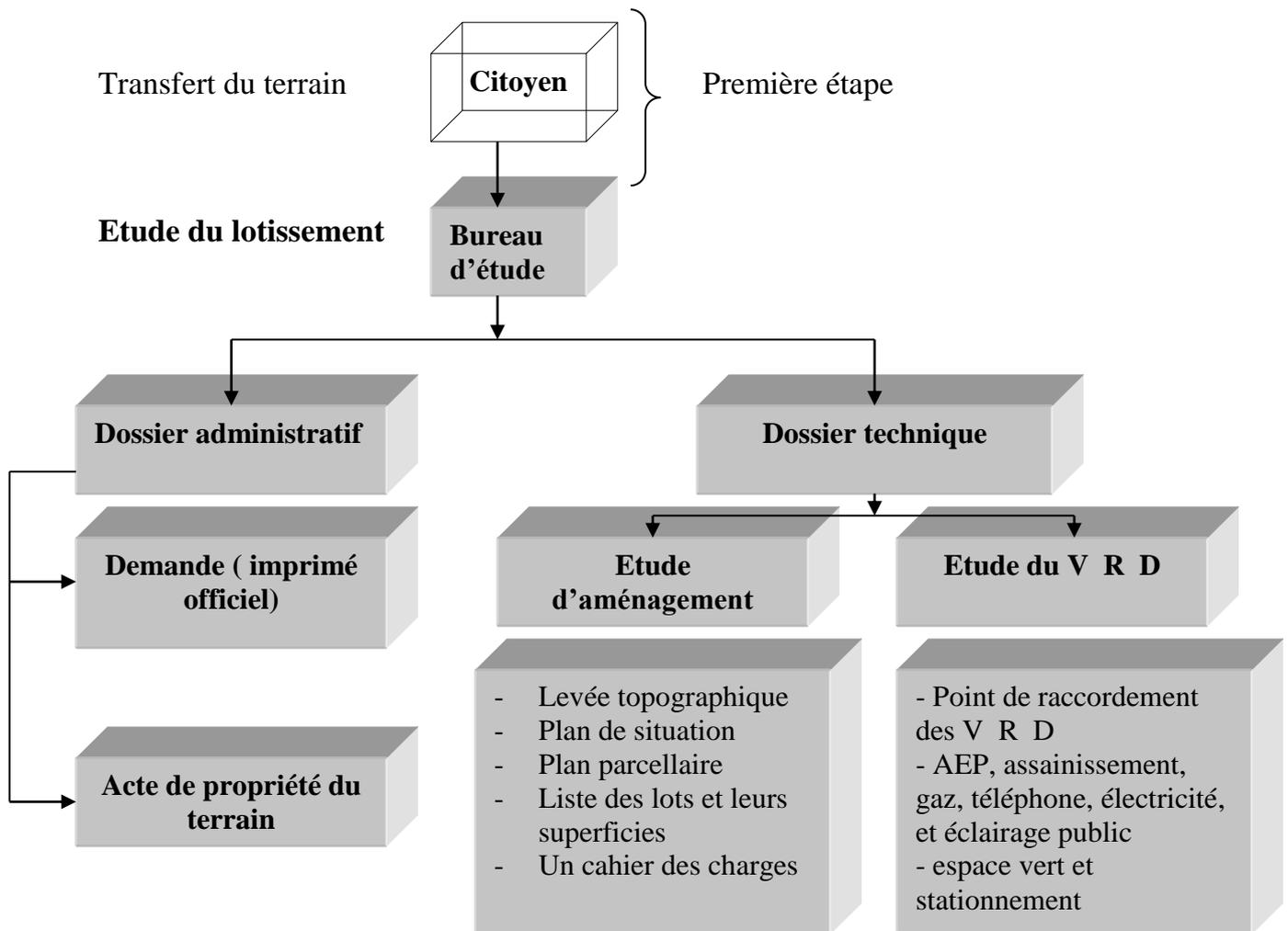


Fig - II. 3 – Deuxième étape étude du dossier du lotissement

Remarque

On remarque que la réglementation n'exige pas à ce que le transfert du terrain et l'étude se font en parallèles. Ces deux étapes sont indépendantes l'une de l'autre. Elles peuvent se faire simultanément comme elles peuvent se faire successivement

1.4 - Attribution du permis de lotir

Le dossier ainsi constitué est déposé en six exemplaires au siège de l'assemblée populaire communale du lieu d'implantation. Voire (fig -II.4 -) .Un exemplaire reste au niveau de l'APC pour vérifier s'il est juridiquement en règle, l'A.P.C vérifie aussi le dossier administratif et discute aussi de la taille des lots (parcelles).

Les cinq autres exemplaires sont adressés au service de l'état chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya afin d'effectuer le contrôle du dossier

Chapitre II : procédure d'élaboration du lotissement

d'aménagement : La taille des îlots, les accessibilités, l'espace vert.

Le dossier doit passer par plusieurs services pour consultation.

Ces services sont :

- Le service d'hydraulique qui vérifiera tout ce qui se rapporte aux réseaux d'eau potable et d'assainissement ;
- Le service des travaux public qui vérifiera les dimensions des routes , des trottoirs ,des avaloires ;
- Le service DMI qui vérifiera les questions qui se rapportent aux réseaux d'électricité, de gaz ;
- Le service environnement introduit récemment qui s'occupe de l'impacte des constructions sur l'environnement.

Il existe d'autres services a consulter selon les cas. A titre d'exemple on consulte la direction d'agriculture s'il y a un empiètement sur un terrain agricole ou bien s'il y a rejet des eaux usées près d'un terrain agricole.

Après l'approbation des différents services consultés et après vérification de la conformité du projet de lotissement avec les dispositions du plan d'occupation du sol a défaut avec le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ; La DUC fait son rapport d'urbanisme et vise les plans d'aménagements et renvoie le dossier à L'APC (après avoir laissé un exemplaire dans chaque service consulté et ce après deux mois a compter de la date de réception du dossier).

Le président de l'APC délivre le permis de lotir. La décision portant permis de lotir doit être notifiée au demandeur dans les trois (03) mois qui suivent le dépôt de la demande si la remise du permis de lotir relève de la compétence du wali ou du ministre chargé de l'urbanisme, la DUC renvoi son rapport et (04) quatre exemplaires de la demande. La décision portant permis de lotir doit être alors notifié dans les 04mois suivant le dépôt de la demande.

La DUC peut proposer à l'autorité compétente pour la délivrance du permis de lotir une enquête publique

Au cas ou le dossier de la demande est incomplet ou soumis à prescription d'enquête publique ; le délai fixé pour la notification de la décision d'attribution du permis de lotir est interrompu et ne reprend qu'a l'issue de l'enquête publique ou après réception des documents ou renseignements manquants.

Chapitre II : procédure d'élaboration du lotissement

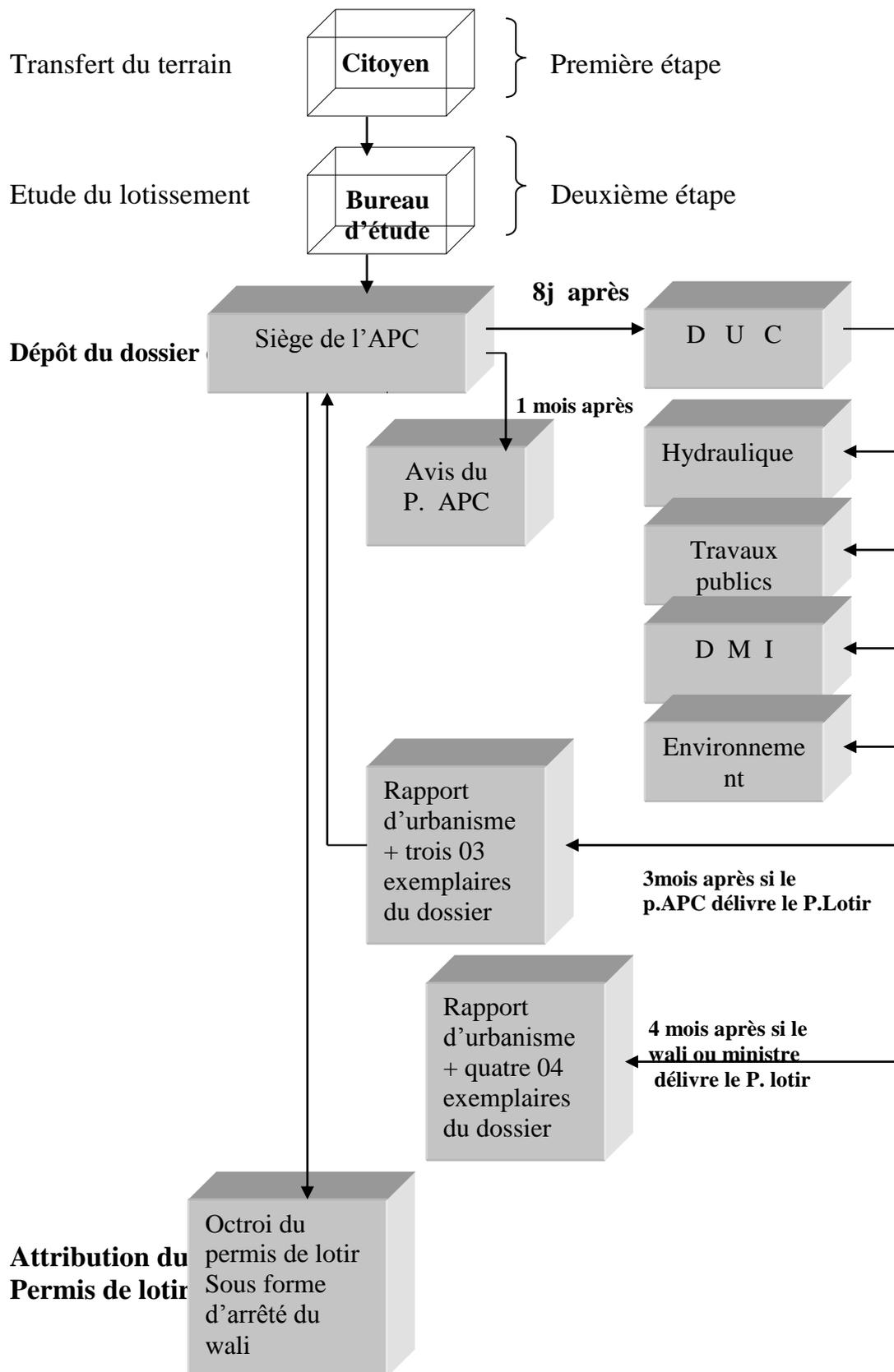


Fig – II. 4 – Troisième étape attribution du permis de lotir

Remarque

On remarque que pour l'obtention du permis de lotir, le lotisseur doit présenter une étude du lotissement en question (dossier technique) et l'acte de propriété du terrain globale publié (dossier administratif). A la différence des deux premières étapes (transfert et étude du terrain), cette troisième étape ne peut avoir lieu qu'après l'accomplissement des deux étapes qui la précèdent

1.5 - Viabilisation du lotissement

Une fois le permis de lotir attribué le lotisseur est appelé à la mise en état de viabilité du lotissement. Il doit exécuter les travaux suivants :

- Création des réseaux de dessertes et de distribution en voirie ;
- Création des réseaux de distribution en eau et assainissement ;
- Création des réseaux de dessertes en éclairage publique, en gaz et en téléphone ;
- Aménagement des espaces verts et loisirs et création d'aires de stationnement ;

Les travaux peuvent être exécutés par tranches.

Lorsque le lotissement projeté rend la réalisation de certains équipements collectifs nécessaires, le lotisseur est appelé à contribuer aux dépenses de leurs exécutions

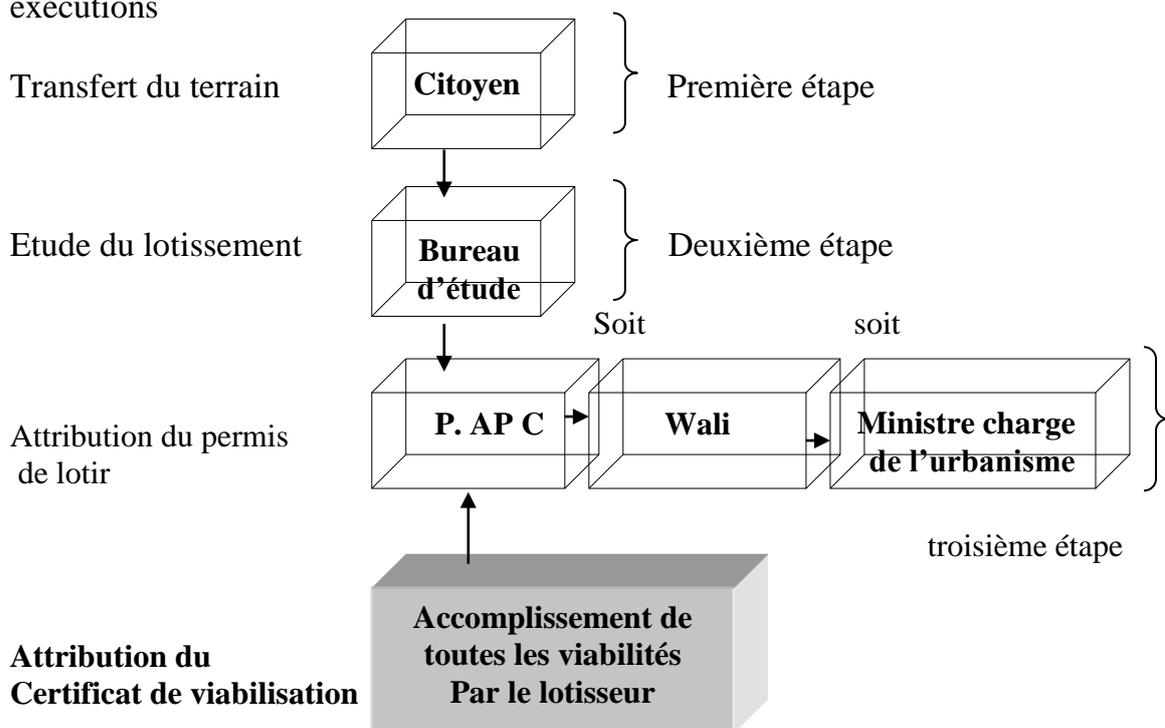


Fig – II. 5 – quatrième étape attribution du certificat de viabilisation

Une fois le lotisseur a viabilisé son lotissement, il se fait délivrer un certificat de viabilisation par l'autorité ayant délivré le permis de lotir. La délivrance du certificat de viabilisation ne désengage en aucune manière le lotisseur de son devoir vis a vis des bénéficiaires des lots en ce qui concerne la bonne exécution des travaux.

Remarque

On remarque que l'attribution du certificat de viabilisation est assujettie à l'accomplissement du lotisseur de ses obligations d'aménagement

1.6- Publication du lotissement

Un mois après la notification de l'arrêté du wali territorialement compétent, portant permis de lotir (accompagné d'un jeu du dossier et du cahier des charges du lotissement) ; Sa publication au bureau de la conservation foncière est entamée aux frais du demandeur. Pour publier un lotissement, le conservateur foncier doit exiger au demandeur de présenter un certificat de viabilisation.

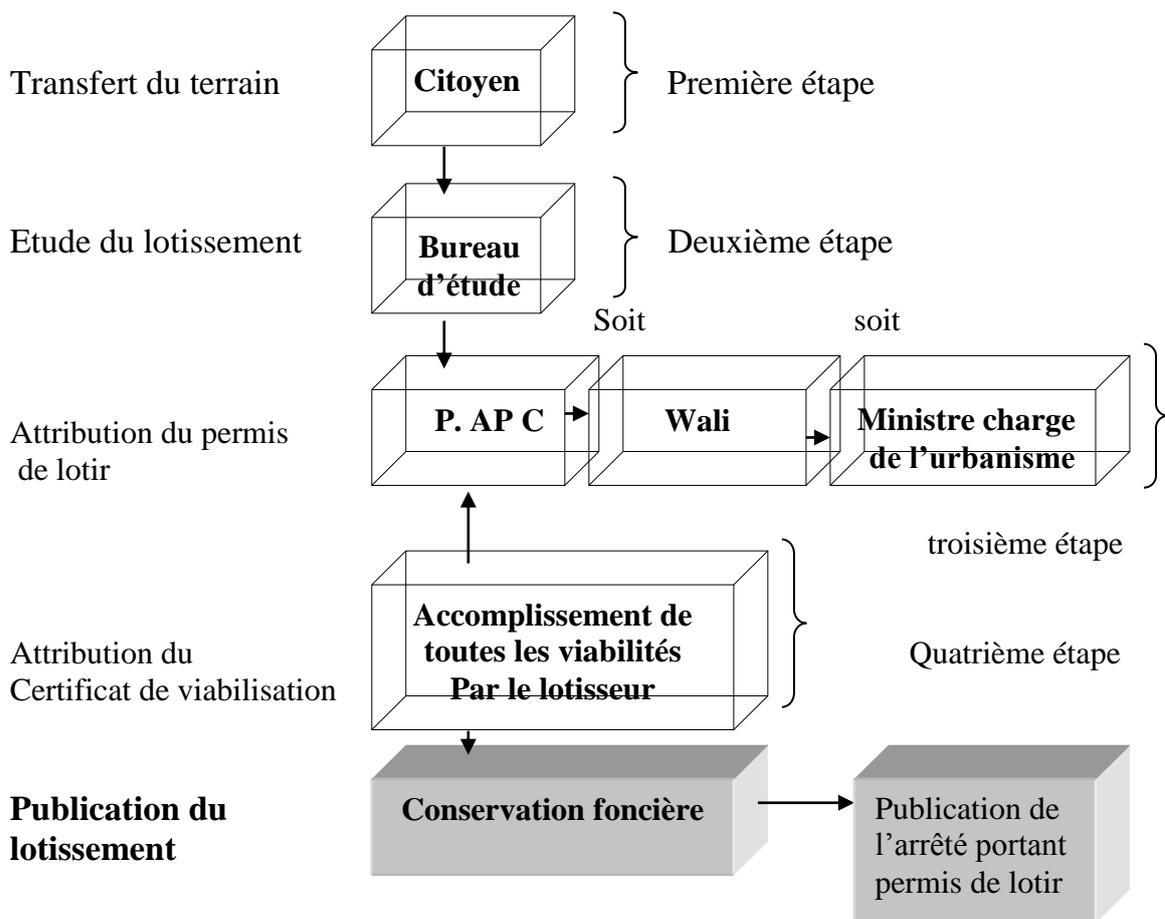


Fig -II .6 – Cinquième étape publication du lotissement

1.7 - Cession des lots

Toute transaction à l'intérieur du lotissement que ce soit vente ou location est subordonné à la délivrance du certificat de viabilisation qui mentionnera l'exécution des travaux ainsi que les prescriptions imposées dans l'arrêté portant permis de lotir. Donc toute vente ou location d'une parcelle à l'intérieur d'un lotissement non viabilisé est formellement interdite

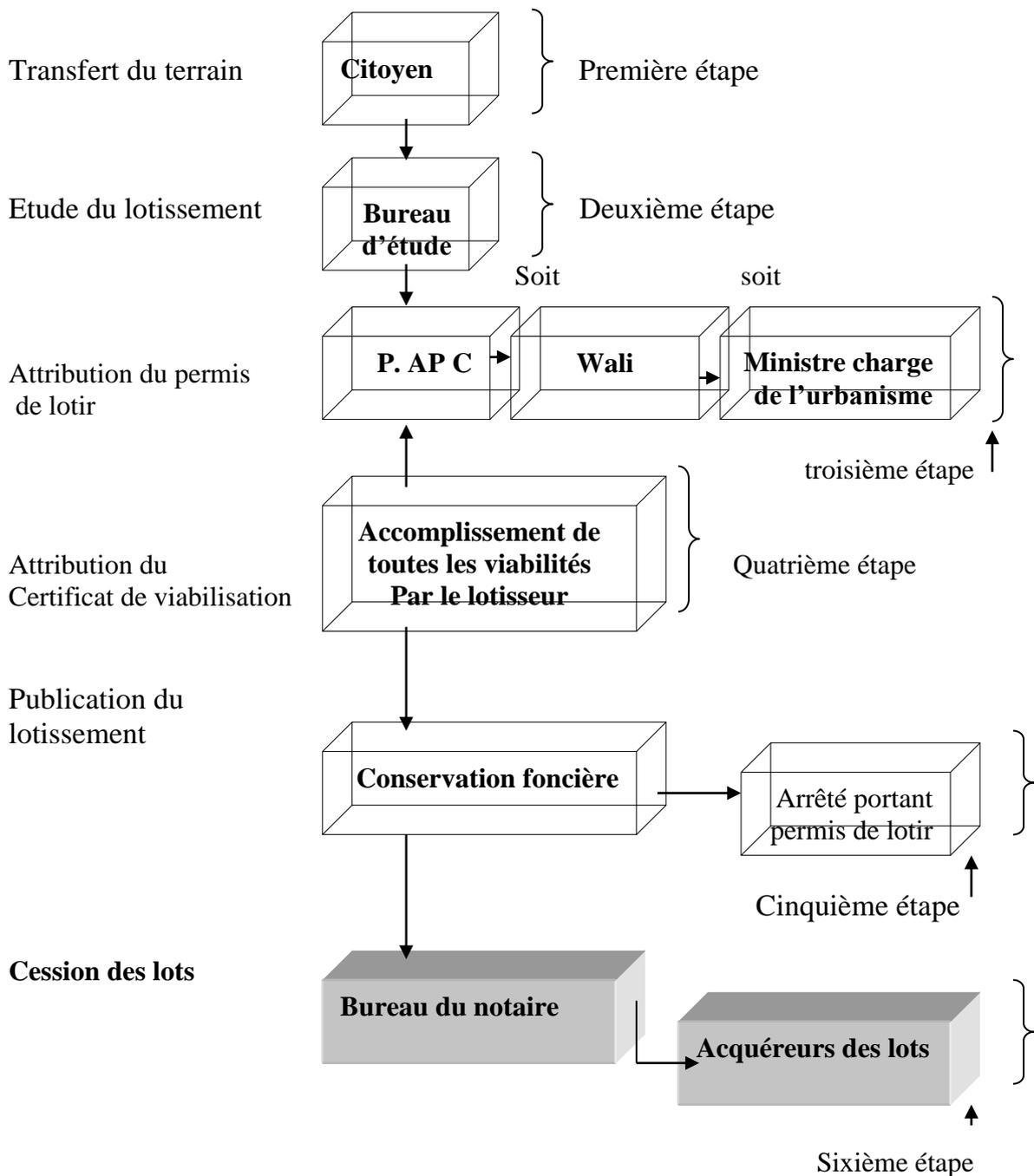


Fig – II. 7 – Sixième étape cession des lots

Chapitre II : procédure d'élaboration du lotissement

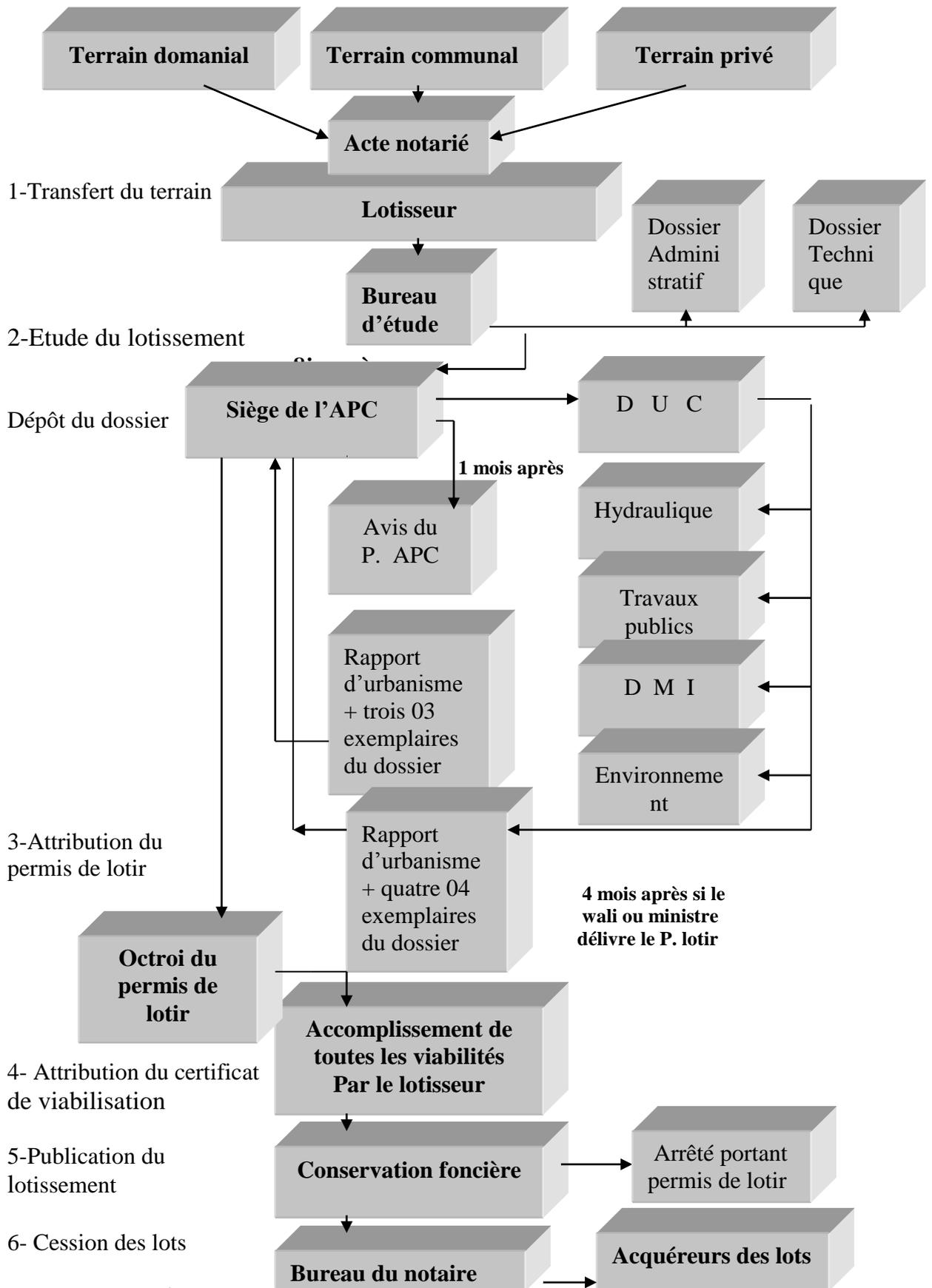


Fig- II. 8 –Procédure officielle

Ceci est la procédure légale à suivre. La question est : est –elle vraiment respectée par les organismes chargés de l'élaboration des opérations de lotissement a M'sila ?

II - Procédure réellement appliquée de la production du lotissement

La procédure officielle réglementaire est le modèle étatique de référence que doit normalement suivre les différents organismes privés et étatiques chargés de l'élaboration de l'opération de lotissement. On va essayer de voir dans ce qui suit,

- si ce model de référence est respectée par ces organismes chargés de cette opération

S'il n'est pas respecté,

- quelles sont donc les causes de ce non-respect ?
- quelles sont les répercutions sur la qualité urbaine et architecturale du lotissement ?

Ces organismes sont : l'agence foncière, l'agence ADL et le secteur privé qui appliquent chacun une procédure d'élaboration différente de l'autre

2.1 –Procédure suivie par l'agence foncière

L'agence locale de gestion et de régulation foncière urbaine a été crée suite au décret exécutif n° 90-25 du 29 décembre 1990.Elle a pour but principal la gestion du porte feuille foncier urbain des assemblées populaires communales et des assemblées populaires de wilaya.

‘Elle peut entre autres promouvoir ou faire promouvoir des lotissements et zones de toute nature d'activité en application des instruments

d'urbanisme et d'aménagements arrêtes ‘ (journal officiel, Article 02, 26 décembre 1990.

2.1.1 –Transfert du terrain

L'agence foncière opère pour la promotion des lotissements sur des terrains soit domaniaux, soit communaux.

- Si le terrain est domanial, l'agence foncière achète le terrain et fait un acte, il devient alors son bien c'est ce q'on appelle transfert de terrain ;
- Si le terrain est communal, elle le s'octroi après un procès de délibération du conseil de l'APC (puis qu'elle gère le porte feuille foncier de l'assemblée populaire communale, elle n'a pas à payer cette dernière, elle est sous sa tutelle).

2.1.2 -Différents types de lotissements créés par l'agence foncière

L'agence foncière est chargée de promouvoir des lotissements sociaux, promotionnels et évolutifs (ce dernier type n'est pas l'objet de notre étude).

A-Lotissement social

Si le lotissement est a vocation sociale, l'agence foncière l'achète des domaines a un prix symbolique et le revend aussi à un prix symbolique sa viabilisation est par contre à la charge de l'état donc à la charge de la DUC

Généralement le bénéfice gagné de la transaction des lotissements sociaux est très faible par exemple si le terrain a été acheté des domaines à 40 D.A le m² le prix de cession des lots sera de 41DA le m² ce bénéfice de 1DA contribuera pour le paiement de l'étude du lotissement en question. Le reste sera versé à l'agence

En réalité l'APC ne touche aucun bénéfice et cela depuis plusieurs années. Le prix de cession d'un lot issu d'un lotissement social varie actuellement entre 180 D.A et 250 D.A.

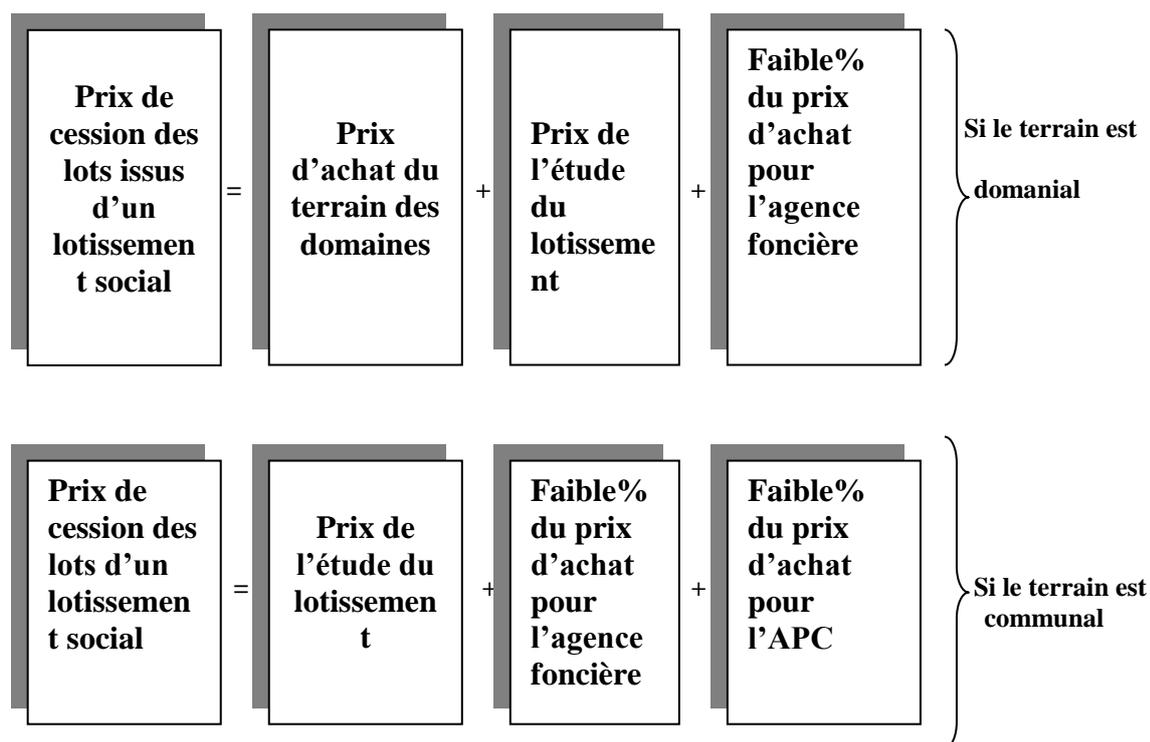


Fig – II. 9 –prix de cession des lots d'un lotissement social de l'agence foncière

Les parcelles des lotissements sociaux sont notamment attribuées à la classe moyennes généralement des employés dont le salaire ne doit pas excéder le SMIG(qui est de 6000 DA mensuel).

Les dossiers sont déposés au niveau de l'agence foncière. Les bénéficiaires sont choisis après une enquête sociale faite par les membres du conseil d'administration de l'agence. Quant à l'affectation des lots de terrain, elle est faite par tirage au sort.

B - Lotissement promotionnel

Si le lotissement est à vocation promotionnelle, l'agence foncière achète le terrain des domaines au prix du marché et le revend après avoir rajouter le montant de l'étude du lotissement et les frais de la viabilisation car l'agence doit viabiliser les terrains en réalisant un bénéfice qui sera distribué comme suit :

- 5% à l'agence foncière nationale
- 5% à l'assemblée populaire communale
- 90% à l'agence foncière locale

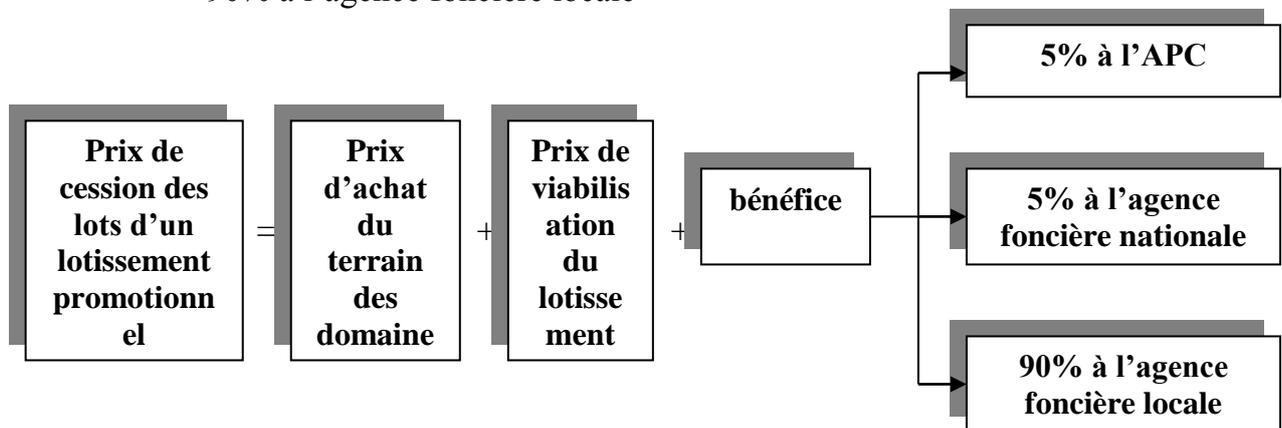


Fig – II.10 – Prix de cession d'un lot issu d'un lotissement promotionnel de l'agence foncière

Le prix de vente des lots d'un lotissement promotionnel se décide au préalable au niveau du conseil de l'administration de l'agence foncière ou bien à l'enchère (à signaler que cette dernière procédure n'est pas encore entamée). Généralement le prix varie selon plusieurs facteurs par exemple la surface de la parcelle, sa position par rapport aux axes de distribution, sa vocation...etc.

2.1.3 – Etude du lotissement

Une fois le terrain acquis l'agence foncière engage une étude chez un bureau d'étude privé ou étatique car l'agence n'a pas le droit de le faire contrairement à ce qu'il se faisait auparavant.

Si le terrain est situé en dehors du périmètre urbain, l'agence foncière doit se munir d'un certificat d'urbanisme

Après enquête et interviews auprès des différents responsables de l'agence et de l'APC on a constaté que les dossiers de lotissements prestés par l'agence foncière pour obtention du permis de lotir sont le plus souvent incomplets : Le dossier administratif manque dans la plus part des cas de l'acte de propriété du terrain global publié(le lotissement 1200 lots promu depuis six ans est toujours bien des domaines) alors que le dossier technique se limite le plus souvent à l'étude d'aménagement. L'étude des voiries et des réseaux divers n'est que partielle :

- Les réseaux de distribution de gaz et de téléphone ne sont étudiés que plusieurs années après obtention du permis de lotir ;
- Les aires de stationnement et les espaces verts sont rarement localisées (en réalité ce point n'est pas réglementé d'ailleurs le pourcentage que doit prendre et les espaces verts et les espaces de stationnement de la surface totale du lotissement ne figure nul part dans la réglementation en vigueur);
- Les besoins induits en gaz, transport et modalités de leurs satisfactions ne sont pas présentés.

2.1.4 – Attribution du permis de lotir

Une fois l'étude du lotissement achevée, le dossier est déposé au niveau de l'APC en vue d'obtention du permis de lotir. D'après notre constat et notre questionnaire auprès de l'APC et la DUC, le dossier suit le cheminement officiel exacte et respecte les étapes mentionnés dans la réglementation, mis à part les délais d'instruction qui ne sont pas respectés et les récépissés rarement accordés par l'APC après dépôt du dossier de permis de lotir.

La réglementation mentionne que le dossier est déposé au niveau de l'APC contre récépissé indiquant les différentes pièces contenues dans le dossier ainsi que la date du dépôt afin de permettre au demandeur de réclamer son permis de lotir après dépassement des délais réglementaires. Quand aux délais , la réglementation indique que huit (08) jours après le dépôt du dossier au siège de l'APC il doit être transmis à la DUC pour contrôle qui après un (01) mois doit établir son rapport d'urbanisme et le renvoie à l'APC, trois (03) mois après (si le dossier est complet et n'est pas objet d'enquête public autrement dit s'il est en règle) la décision portant permis de lotir doit être notifiée au demandeur .

Généralement ce délai de trois (03) mois n'est pas respecté et peut y aller jusqu'à quatre à cinq mois.

2.1.5 - Problématique de la viabilisation des lotissements

Si le lotissement est social, la DUC doit viabiliser le terrain, l'agence foncière le publie alors au niveau de la conservation foncière et cède les lots aux bénéficiaires par l'intermédiaire d'un notaire, l'agence foncière attribue des actes notariés aux bénéficiaires.

Après enquête on a constaté que la DUC (par manque d'argent) ne viabilise pas ces lotissements, par conséquent le dossier de lotissement ne peut passer à la conservation foncière pour publication et au lieu de donner des actes aux bénéficiaires l'agence foncière leur donne seulement des arrêtés.

Donc au lieu de passer par les quatre étapes mentionnées dans la réglementation voire (fig-II.12) l'agence foncière offre la loi en sautant deux étapes et cède les lots de terrains en donnant juste des arrêtés voire (fig – II.11-)

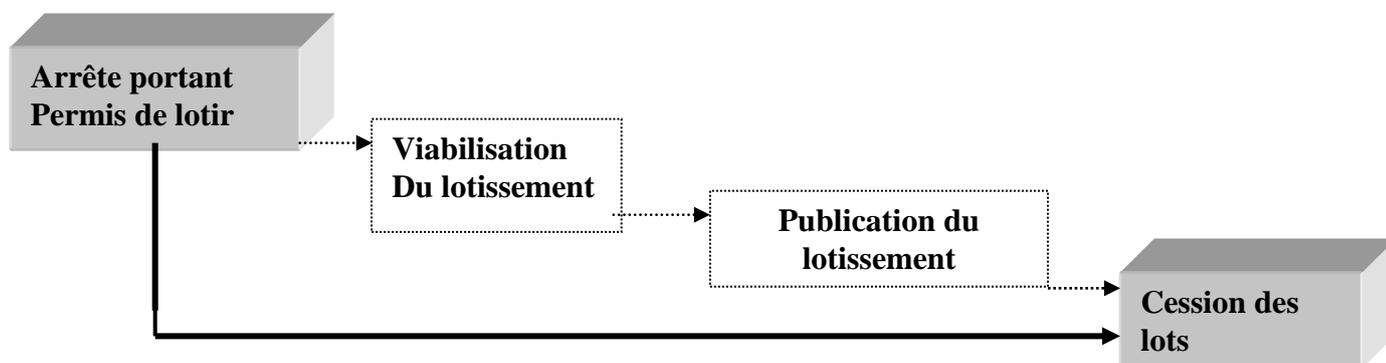


Fig –II. 11 –La relation rendue directe par l'agence foncière entre l'octroi du permis de lotir et la cession des lots

Le deuxième cas : la viabilisation se fait à l'aide des capitaux des bénéficiaires. Donc étant donné que la DUC ne peut pas viabiliser les lotissements pour des raisons financières ; l'Agence foncière attribue des arrêtés aux bénéficiaires juste après paiement d'une avance qui peut varier de 20 à 50% du prix total du lot le reste sera payé (03) trois à (05) cinq années après (étant donné que ces catégories sociales ne peuvent pas payer la totalité de leurs terrains en une seule tranche).

D'un autre côté le prix de la viabilisation augmente en "flèche" d'une année à l'autre. Résultat plusieurs années après et si toujours le bénéficiaire accepte de payer sa dette le reste de la somme (car dans certains cas le bénéficiaire a construit sa maison et il l'habite déjà et son expropriation devient alors plus problématique) ce montant se trouve bien en déca voire même dérisoire par rapport au coût de la viabilisation .Le lotissement reste non viabilisé ou bien viabilisé à un très faible pourcentage tel que les lotissements 315 lots, Sid el ghazli , 12 lots. voire (tableau –II.1 -)

Tableau – II. 1 – Lotissements non viabilisés de l'agence foncière

N°	Non du Lotissement	Date de création	Date de densification	Nouvelle appellation	Type viabilisation	Date de commencement Des travaux	Réception provisoire
01	El bassatine	1979					
02	Lotissement 98	1980	1995				
03	504 Ichbilia	1980	1995				
04	Lotissement 166	1981					
05	Lotissement 86	1981					
06	Lotissement 270	1981					
07	Lotissement 524	1989	1996-1999	1093	AEP+AEU	28-11-92	06-07-96
08	Unité 02	1989	1994-1995-1998	410	AEP+AEU	21-06-92	01-02-93
09	Lotissement 322	1989	1994-1995-1997	418	AEP+AEU	15-10-92	27-12-94
10	Lotissement 32	1989			AEP+AEU VOIRIE	13-06-94	23-10-96
11	Lotissement 38	1989			AEP+AEU VOIRIE	04-05-94	-
12	Lotissement 42	1989	1995	47	AEP+AEU	13-12-95	05-10-96
13	Lotissement 275	1989	1995	287	AEP+AEU	15-02-94	25-09-94
14	Lotissement 608	1989	1995	644	AEP+AEU	31-12-94	12-10-97
15	Lotissement 1200	1989					
16	Site 01	1989	1995	177	AEU+AEP	06-06-94	24-09-95
17	Site 02	1989	1995	618	AEU+AEP	12-06-93	12-09-95
18	Site 04	1989			AEU AEP	27-07-94 13-12-95	
19	Site 05	1989			AEU AEP	27-07-94 13-12-95	
20	Site 06	1989	1995	373	AEU AEP	27-07-94 13-12-95	
21	Site 07	1989					
22	Lotissement 209	1989			AEU+AEP	05-11-94	27-03-96
23	Unité 03	1989			AEU+AEP	30-11-90	31-05-92
24	Coopérative Nasser	1991	1999			-	
25	Lotissement 295	1994		550			
26	Lotissement 297	1994		341	AEU+AEP+Voire		01-08-98
27	Lotissement 24	1994			AEU+AEP+Voire	13-06-94	23-10-96
28	Tarek iben ziad	1994				-	

Suite du tableau – II. 1 – Lotissements non viabilisés de l'agence foncière

N°	Non du Lotissement	Date de création	Date de densification	Nouvelle appellation	Type viabilisation	Date de commencement Des travaux	Réception provisoire
29	Lotissement 109	1995			Aucune viabilisation		
30	Haie douada	1995					
31	19 sidi el ghozli	1995		55			
32	sidi el ghozli	1997					
33	Lotissement 33	1997					
34	Lotissement 08	1997					
35	Slimane Amirate	1997					
36	Lotissement 315	1997					
37	Mohamed Boudiaf	1999					
38	Lotissement 12	1999					
39	Lotissement 151	1999					

2.1.6 - Conclusion n°01

L'agence foncière le principal promoteur étatique des lotissements ne respecte pas la réglementation en vigueur et cela a plusieurs niveaux. :

- Au niveau de la demande du permis de lotir, l'agence présente un dossier incomplet ;
- Au niveau des obligations en tant que lotisseur.

Comme il a été déjà démontré, la viabilisation (réseaux d'alimentation en eau potable et réseaux d'évacuation des eaux usées). ne se fait que partiellement juste a un certain pourcentage et ne prend fin que plusieurs années après création du lotissement.

- Les aires de stationnement, les espaces verts et de loisirs sont quasi inexistants dans tous les lotissement créés par l'agence foncière et s'ils sont prévus sur plans, ils ne constituent que des réserves pour la densification future du lotissement (étant donné que le lotissement n'est pas publié, toutes les modifications sont permises, et ce à tout moments) ;
- Les réseaux de desserte et de distribution du lotissement en voirie ne sont pas exécutés.

- Les réseaux d'électricité, de gaz, de téléphone mentionné dans la réglementation comme obligation du lotisseur sont considérés par l'agence foncière (le lotisseur) comme un plus qu'elle ne peut assumer.

2.1.7 - Conséquences

Ne pouvant pas publier ses lotissements a défaut de viabilisation, l'agence foncière ne pourra pas attribuer des actes, même si la totalité du prix de la parcelle a été payé, elle se trouve donc dans l'obligation de donner des arrêtés.

Le bénéficiaire ayant payé son lot, son objectif principal est de construire sa maison, or il ne peut pas se faire délivré un permis de construire par défaut d'acte attestant sa possession du terrain, se trouve dans l'obligation de bâtir sa maison sans permis de construire en faisant appel en général à un maçon qui fera office d'architecte et aussi de topographe (car il a aussi besoin de faire un piquetage).

Résultats :

- Branchement anarchique sur les différents réseaux ;
- Routes non traitées, non éclairées, pas de trottoirs ;
- Empiètement sur la rue, des fois sur la propriété du voisin (lors de l'implantation) ;
- La possession de deux acquéreurs d'un même lot de terrain ce qui est fréquemment connu sous le nom de double arrêté ;
- Absence d'alignement.

On a l'impression d'être dans un village auto construit et non pas dans une ville.

Quelle est donc la différence entre un lotissement légal autorisé et un lotissement illicite ?

On remarque que pour avoir un permis de construire (autrement dit pour avoir une habitation construite dans les règles de l'art) il faut un acte de propriété notarié, la possession d'un acte est conditionnée par la publication du lotissement qui est aussi conditionnée à son tour par la viabilisation de ce dernier qui est à la charge de l'état. De la on remarque que le citoyen n'arrive pas a avoir son permis de construire il est contraint a ne pas faire appel à l'architecte).car l'état n'a pas viabilisé le lotissement donc **l'état est à l'origine**

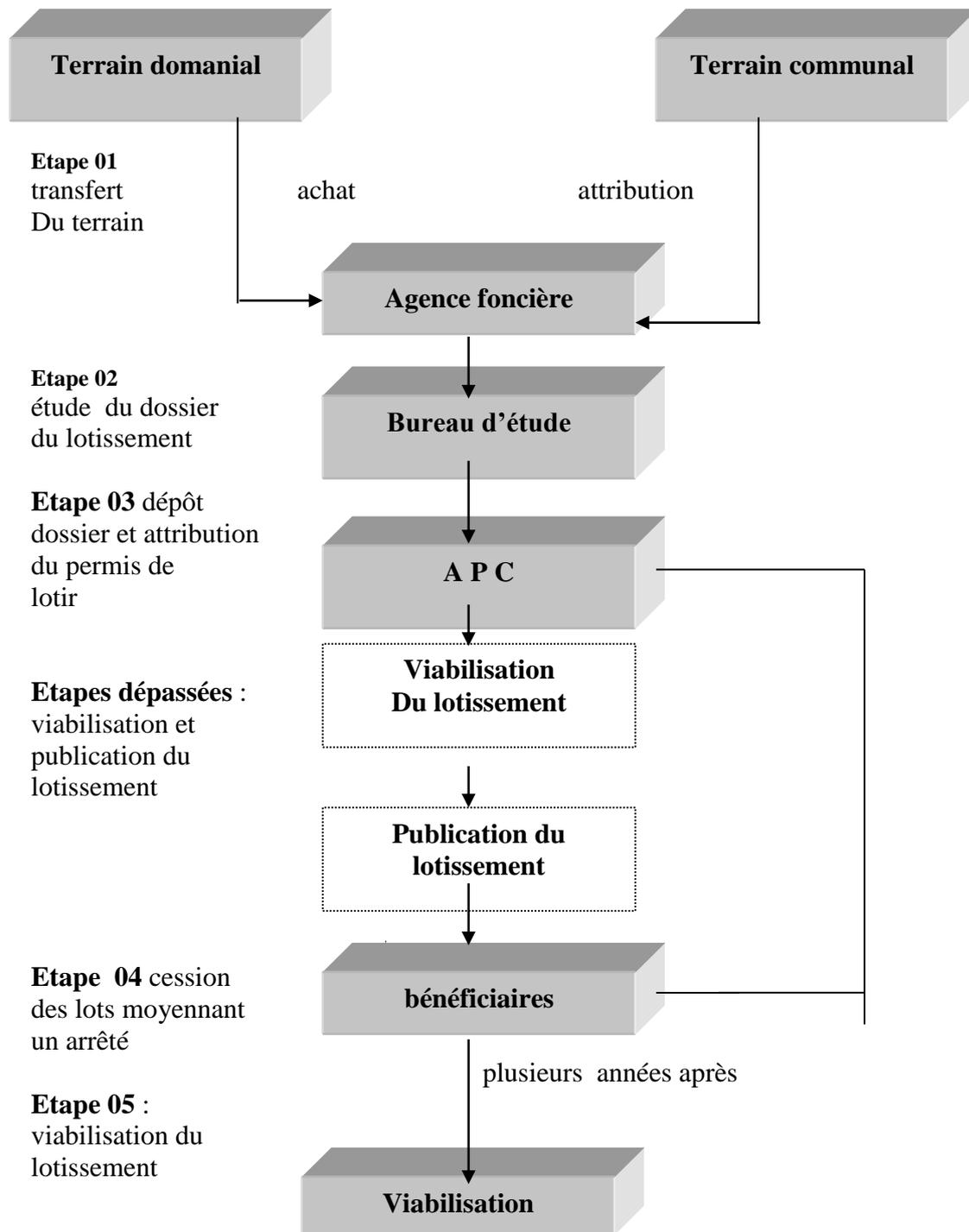


Fig – II.12- Procédure suivie par l'agence foncière

de la construction sans permis de construire et c'est celui qui entretient cet état de crise.

Des fois l'entrave au permis de construire est le fait que le lotissement n'a pas été transféré des domaines, (il, est toujours bien des domaines) et le domaine ne peut pas promouvoir des lotissements. Le citoyen malgré qu'il a acheté le terrain de l'agence foncière, cette dernière ne peut pas lui attribuer un acte car elle ne possède pas encore le terrain qui n'a pas été transféré des domaines : Tel que les lotissements 1200 lots, Tarek Iben ziad, 295 lots.

2.2- Procédure suivie par l'agence nationale de l'amélioration et du développement du logement A.A.D.L

‘L'agence nationale de l'amélioration et du développement du logement est un établissement public chargé statutairement de la question des villes nouvelles et promoteur foncier au niveau national. C'est un organisme habilité, agissant au nom de la puissance publique, chargée notamment de veiller au respect du cahier des charges et de la mise a disposition des viabilités avant toute occupation des lieux ‘(A. Nasri, 1996) l'agence ADL est donc un établissement public aménageur de lotissements notamment viabilisés, prêts à recevoir les constructions pour enfin donner vie aux futures quartiers tout en évitant l'impression de l'éternel chantier .

L'agence ADL à réalisé trois opérations dans la wilaya de M'sila dont deux à Boussaâda (opération El Argoub et El Batten) et une opération dans la commune de M'sila : lotissement boulevard Bordj Bou Arrerij voire (tableau - II.2-).

Tableau - II .2 - Programme de l'AADL concernant la wilaya de M'sila
Source les cahiers de l'AADL n°2 / 1996

	N°	wilaya	Opération du site	Logement semi collectifs		logements collectifs		Lots sociaux		Lots promotionnel avec activité		Lots promotionnels		Total lots	Surface équipements
				Nbre	Surface	Nbre	Surface	Nbre	Surface	Nbre	Surface	Nbre	Surface		
Direction régionale M'sila	20	M'sila	El Argoub (bousaada)	-	-	-	-	61	7040.00	10	2700.00	57	9344.00	128	160.00
	21	M'sila	El batten (bousaada)	-	-	600	23648.00	147	14110.00	81	19057.50	101	16092.00	329	13123.000
	22	M'sila	Lot.Bd.BBA (M'sila)	-	-	-	-	186	20450.00	30	7253.00	91	11823.50	307	1600.00
S/Total				-	-	600	23648.00	394	41602.00	121	29010.00	249	37259.50	764	16323.00

L'agence ADL a donc réalisé dans la commune de M'sila un lotissement de 307 lots dont :

- 91 lots promotionnels sans activité ;
- 30 lots promotionnels avec activité ;
- 186 lots sociaux lancés en 1994.

2.2.1 – Transfert du terrain

En général l'agence ADL peut opérer sur des terrains domaniaux ou privés, bien sûr après exécution de l'opération d'achat du terrain. Le lotissement 307 lots boulevard B.B.A de la commune de M'sila est promu sur un terrain domaniaux de 07 ha payé à la somme de 4.106 .263.00 D.A (prix de cession du terrain + frais) suivant un échéancier de paiement

- Prix de cession : 3.835.928.00 DA ;
- Rémunération : 204.509.00DA ;
- Enregistrement 4% : 153.437.00DA;
- Publicité 2%: 76.719.00DA;
- Rôles :80.00DA;
- Timbres : 240.00DA.

2.2.2 - Différentes vocations des lots promus par l'AADL

Le lotissement 307 boulevard B.B.A comprend :

- 186 lots sociaux d'une surface totale de 20450.00 m². La surface des lots sociaux varie de 96 m² à 120m² vendues à un prix moyen le 500 D.A/m²
- 121 lots promotionnels d'une surface totale de 19076 m² dont la surface du lot varie de 140 à 300 m² vendues à un prix qui varie de 1000 à 1600 DA/m².selon plusieurs facteurs tel que : la position de la parcelle, sa vocation, sa superficie

2.2.3 - Etude du lotissement

Une fois le transfert du terrain effectué, l'agence ADL engage l'étude du lotissement avec concours après appel d'offre. Le dossier concernant le permis de lotir est envoyé alors en six (06) exemplaires :

- Un exemplaire à l'APC ;
- Quatre à la DUC pour approbation du dossier technique et cahier des charges ;
- Un exemplaire au domaine ;

2.2.4 - Octroi du permis de lotir

Généralement et comme on vient de voir dans le chapitre précédent si la surface du lotissement est supérieure à 05 cinq hectares, l'octroi du permis de lotir relève des fonctions du wali.

2.2.5 - Vente des lots moyennant un contrat de réservation

Une fois le permis de lotir acquis l'agence AADL engage non pas la vente, mais des contrats de réservation.

A – Définitions et composantes d'un contrat de réservation

C'est une pièce qui prouve qu'une personne morale ou physique ne pouvant payer le lot à 100% a versé à l'agence ADL contre récépissé délivré par celle-ci, une somme présentant :

-50% du montant total du lot, si ce dernier est social ;

-70% du montant total du lot, si ce dernier est promotionnel.

L'acquéreur s'engage à payer le reste du montant du lot contre acte définitif de vente délivré par l'agence ADL.

Ce contrat permet par conséquent à l'agence ADL de vendre des lots sans délivrer des actes aux acquéreurs et permet à ceux-ci de réserver leurs lots choisis et surtout viabilisés

Le contrat de réservation fixe les conditions générales de réservation. Il stipule ce qui suit :

- *“Toute demande de permis de construire est soumise à l'accord préalable de l'agence ADL qui doit vérifier si le dossier constituant la dite demande est conforme ou non aux prescriptions du cahier des charges du lotissement “(Articles 5 du contrat de réservation de l'agence ADL) ;*
- *“Le paiement sera effectué dans les (10) dix jours qui suivent la demande de paiement qui sera envoyée à l'acquéreur par l'agence ADL. Cette demande engage l'agence sur la réalité des travaux. L'acquéreur se réserve le droit de faire constater la réalité des travaux par un homme de l'art ou par les services techniques habilités “(ibid., même article) ;*
- La révision du prix est établie sur la base des indices officiels publics. L'agence ADL est tenue d'informer l'acquéreur du montant de la révision du prix et de mettre à sa disposition tous les justificatifs y afférent. Par contre si la révision du prix dépasse le seuil de trente% l'acquéreur peut rompre le contrat de réservation ;
- Concernant le délai prévisionnel de livraison, l'agence s'engage à Livrer équipés des viabilités : Voirie, assainissement, eau potable à l'acquéreur à un délai fixé au préalable entre les parties concernés lors de la signature du contrat de réservation. A l'usure du trimestre prévu si l'acquéreur n'a pas reçu son bien, le prix de cession est minoré de deux pour milles pour chaque semaine de retard ;
- Une fois le terrain viabilisé l'agence ADL, s'engage à livré le bien à l'acquéreur en le convoquant par lettre recommandée avec accusé de réception d'établir un procès verbal constatant l'achèvement des travaux et la remise du terrain à l'acquéreur. Au cas de son absence ce dernier recevra une deuxième convocation dans les quinze jours qui suivent. Dans le cas où l'acquéreur ne se présente pas, le contrat de réservation est réputé rompu.

B- Rupture du contrat de réservation

Le contrat de réservation est considéré comme caduc si :

- Le dossier de demande présenté par l'acquéreur est incomplet ;
- Les tranches du prix de cession n'ont pas été payés à leurs échéances ;
- L'acquéreur ne se présente pas l'issue de la deuxième convocation que l'agence ADL lui aura adressée ;

2.2.6 -Viabilisation du lotissement

A l'aide des versements préliminaires des acquéreurs (les 50% à 70% du prix total des lots). L'agence ADL engage les travaux de viabilisation. Les viabilités en question sont :

- Voirie ;
- Assainissement ;
- Eau potable ;

Par contre les travaux des voies principales périphériques du lotissement sont à la charge de l'état.

Pour que l'opération de viabilisation puisse commencer, il faut que l'opération d'achat du terrain de l'agence ADL des domaines soit exécutée, autrement dit, le terrain assiette du lotissement doit être propriété de l'agence ADL, donc payé à 100%.

Une fois le lotissement viabilisé à 100%, le certificat de viabilisation est délivré l'arrêté portant permis de lotir du lotissement est publié au bureau de la conservation foncière, l'agence ADL engage un notaire afin de rédiger un acte de dépôt mentionnant :

- La dénomination des lots (leurs numérotations, leurs surfaces, leurs limites) ;
- Le cahier des charges.

Cet acte de dépôt est signé par le bureau d'étude concerné, le notaire, le conservateur foncier et le directeur régional de l'agence ADL.

Une fois le lot de terrain payé à 100%, l'opération de main levée est engagée : L'acquéreur peut recevoir par conséquent son acte notarié de propriété du lot choisi, et peut commencer la construction de sa maison a condition de donner un exemplaire du plan du permis de construire fait par un architecte à l'agence ADL. Cette dernière qui normalement doit vérifier sa correspondance avec le cahier des charges du lotissement qu'elle a promu.

2.2.7 – Conclusion n°02

On remarque que l'agence ADL respecte le cheminement officiel exigé par la réglementation lors de la promotion de ces lotissements autrement dit, elle les viabilisé avant tout acte de vente ou de location des lots. Mieux encore, elle exige aux acquéreurs des lots de lui soumettre la demande de permis de construire en l'occurrence Les différents plans de la maison à construire

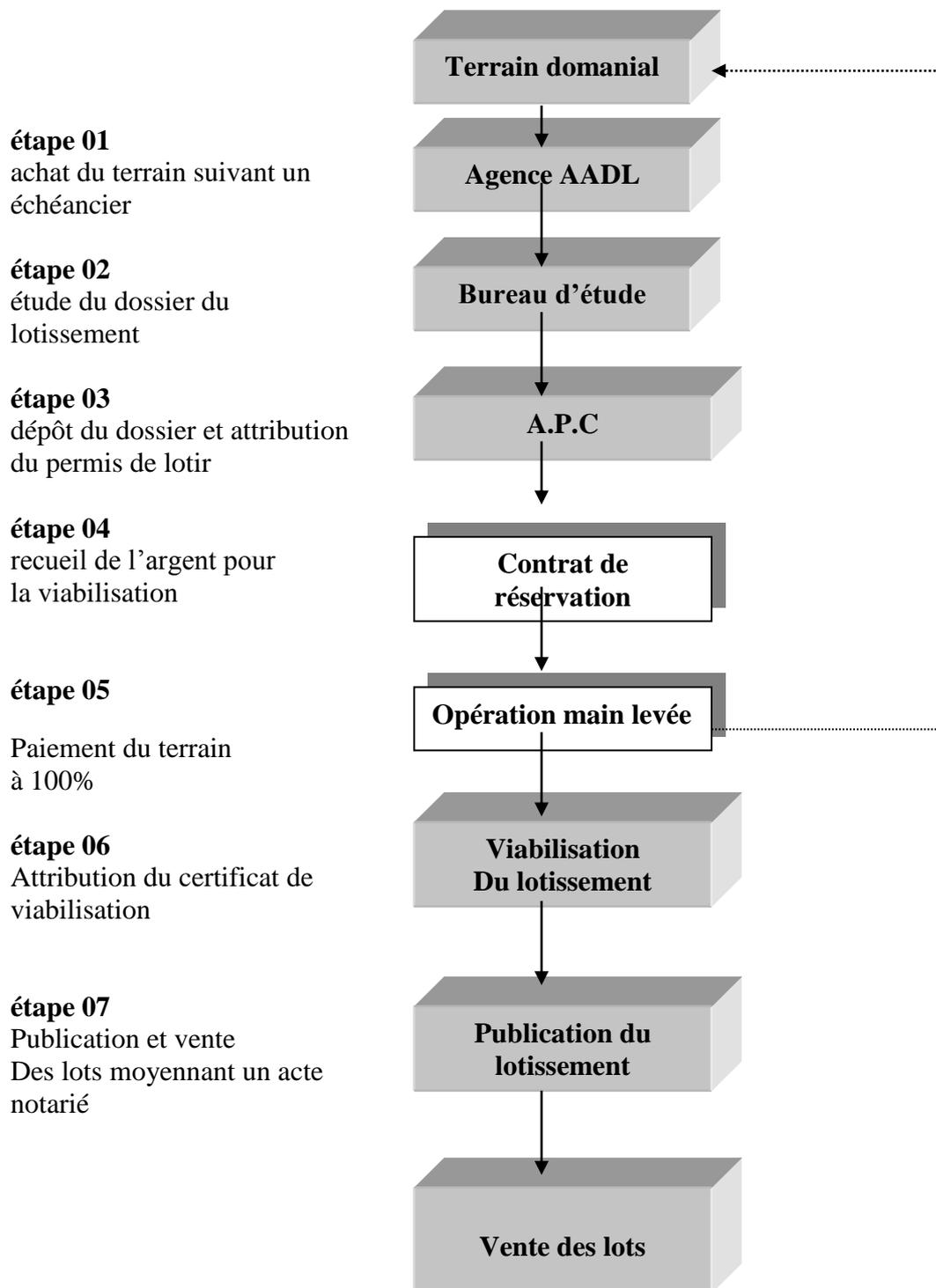


Fig- II. 13 - Procédure suivie par l'agence ADL

établis par un architecte afin de vérifier la conformité de ces derniers avec les prescriptions du cahier des charges du lotissement (voire article 5 du contrat de réservation en annexes) voire (fig- II.10 -).

A ce respect de la réglementation par l'agence ADL lors de la réalisation du lotissement doit normalement correspondre un respect de la réglementation par les acquéreurs des lots lors de la réalisation de leurs maisons. (Voire – II. 11 -). Mais d'après notre enquête sur terrain et au près des agents de l'agence ADL, on a observés plusieurs irrégularités et cela à plusieurs niveaux.

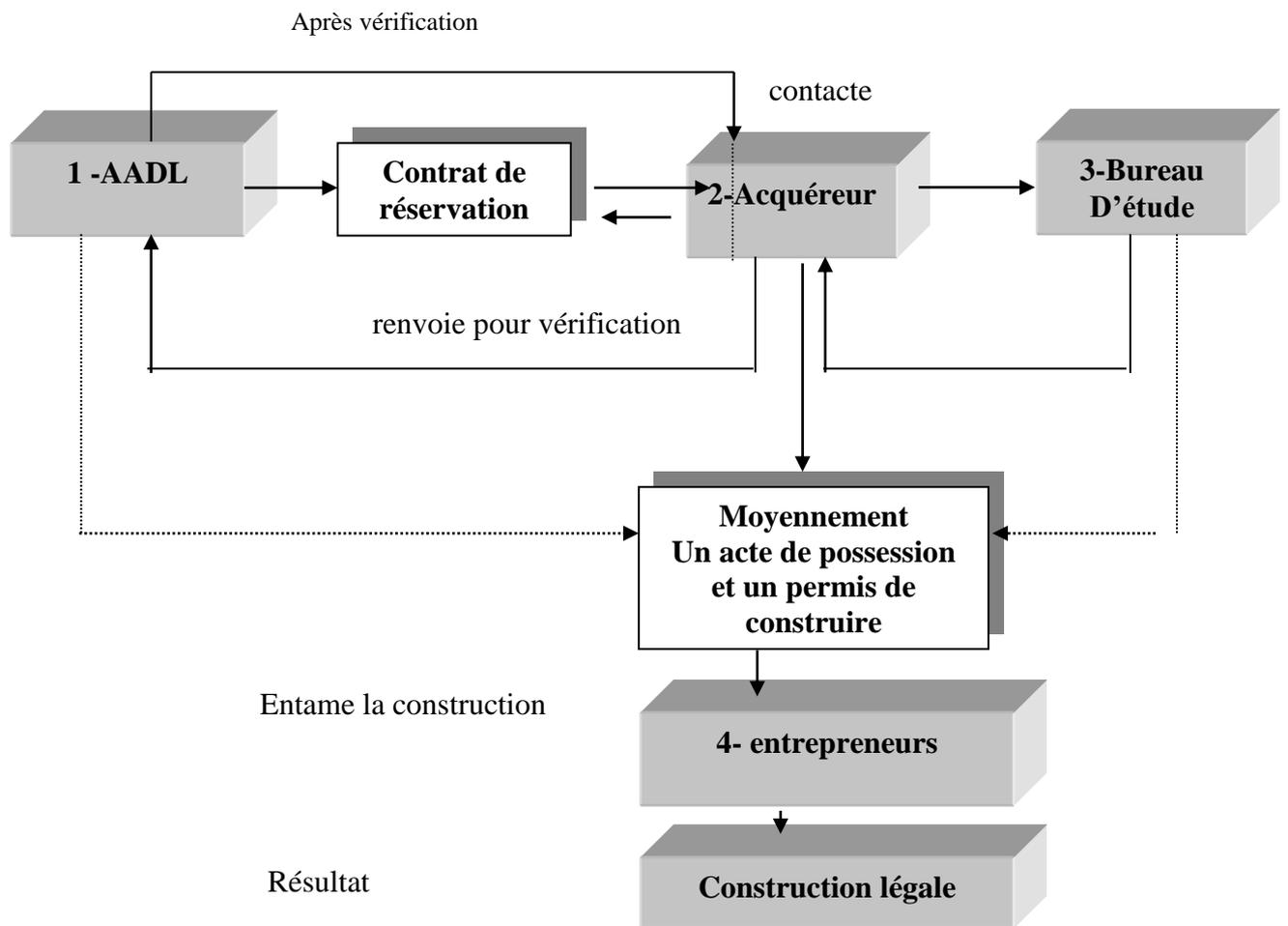


Fig – II. 14 -Conséquence de la relation officielle reliant l'AADL et l'acquéreur moyennant un contrat de réservation

Niveau 1 : L'agence ADL n'a pas encore délivré des actes de propriété notariés.

Le contrat de réservation et comme on vient de voir plus haut permet à l'acquéreur de réserver un lot qu'il a précédemment choisi dans un lotissement. Ce contrat ne lui permet en aucune façon d'entamer la construction de sa maison et ne peut par conséquent en aucun cas se substituer à un acte de possession. Or plusieurs acquéreurs, juste le contrat de réservation acquis entament la construction des parcelles achetées.

On a essayé d'élucider ce phénomène, on s'est trouvé devant plusieurs cas.

Qui se résument comme suit :

Premier cas : L'acquéreur confond le contrat de réservation avec acte de possession du lot (par ignorance) ;

Deuxième cas : Le fait de verser de l'argent, même un certain pour centrage du prix total de l'achat du lot est pour certains acquéreurs un bon prétexte d'entamer les travaux de construction ;

Troisième cas : Ayant payé la totalité du prix d'achat de son lot à l'agence ADL. Par défaut de viabilisation du lotissement, l'agence ne lui a pas attribué un acte de possession. L'acquéreur n'arrive pas à comprendre pourquoi il doit attendre alors que le lot est le sien, il entame alors les travaux de construction

Niveau 2 : l'agence ADL a délivré des actes notariés.

Toujours dans son contrat de réservation (article 5), l'agence ADL oblige l'acquéreur à lui présenter une copie de la demande du permis de construire afin qu'elle puisse vérifier sa conformité avec les cahiers des charges du lotissement. D'après notre enquête aucun acquéreur ne s'est présenté après l'achat de son lot à l'agence pour avoir son accord pour le commencement des travaux de sa maison.

2.2.8 – Conséquences

A - Conséquences qui résultent du niveau 1

En ayant qu'un simple contrat de réservation au lieu d'un acte de possession du lot ; l'acquéreur ne peut pas avoir un permis de construire.

Deux cas se présentent : (voire fig – II. 12 – et – II. 13)

- Le premier cas l'acquéreur saute l'architecte (qui ne fait que dessiner le plan et ne peut pas lui accorder un permis de construire, donc c'est de l'argent perdu) et fait appel aux idées

d'un maçon ou d'un proche qu'il juge cultivé pour l'aider dans la conception de sa maison.

Résultat : Le produit fini ne respecte pas dans la majorité des cas les conditions d'habitabilité et les règles d'urbanisme exigées.

- Le deuxième cas, l'acquéreur fait appel à l'architecte pour la conception d'une " belle maison".

Résultat : Le produit fini est fait dans les règles de l'art mais hélas reste toujours illégal du point de vue réglementaire.

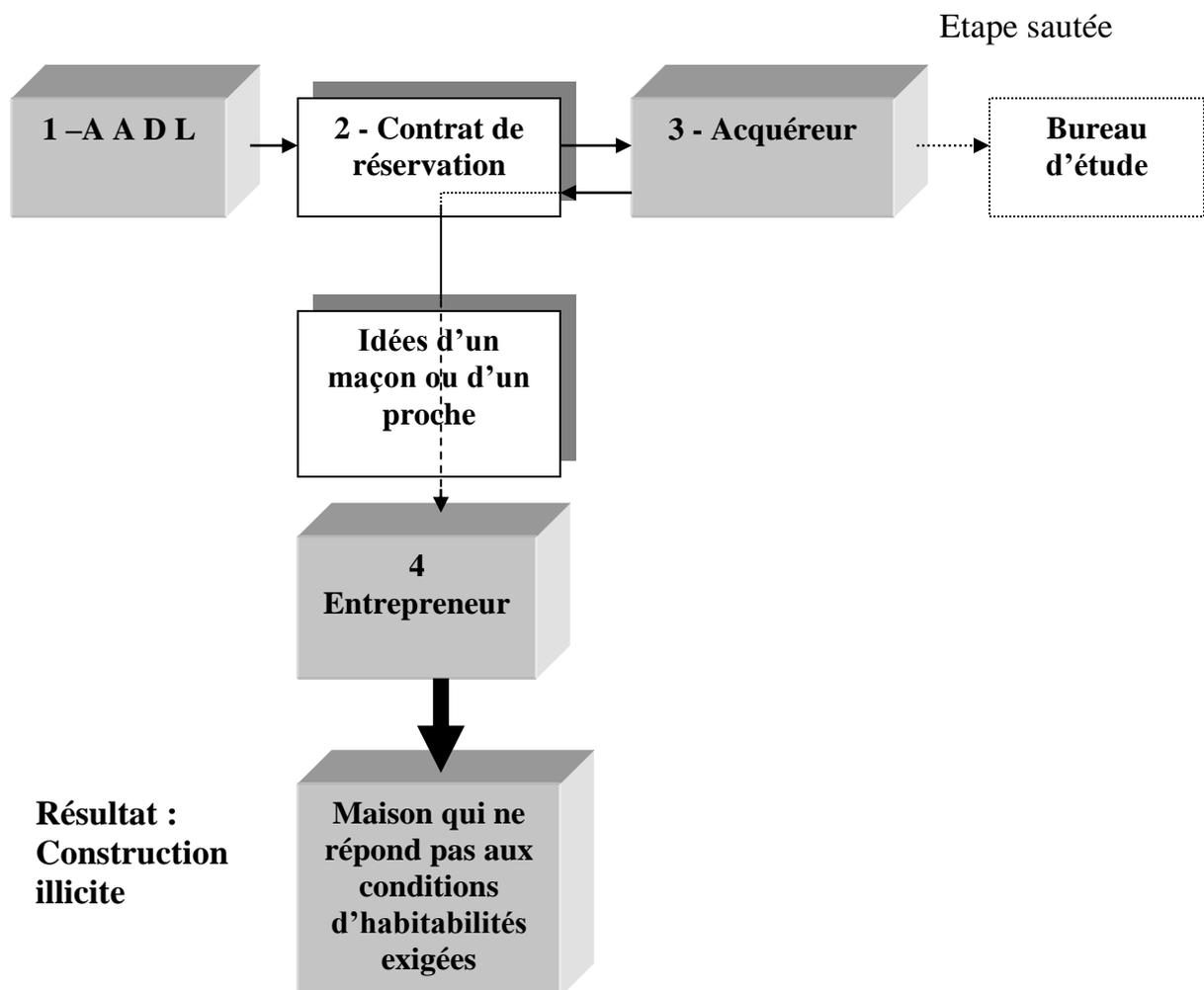


Fig – II. 15 - Conséquences de la relation réelle (sur terrain) reliant l'AADL et l'acquéreur moyennant un contrat de réservation : niveau 1, 1^{er} cas

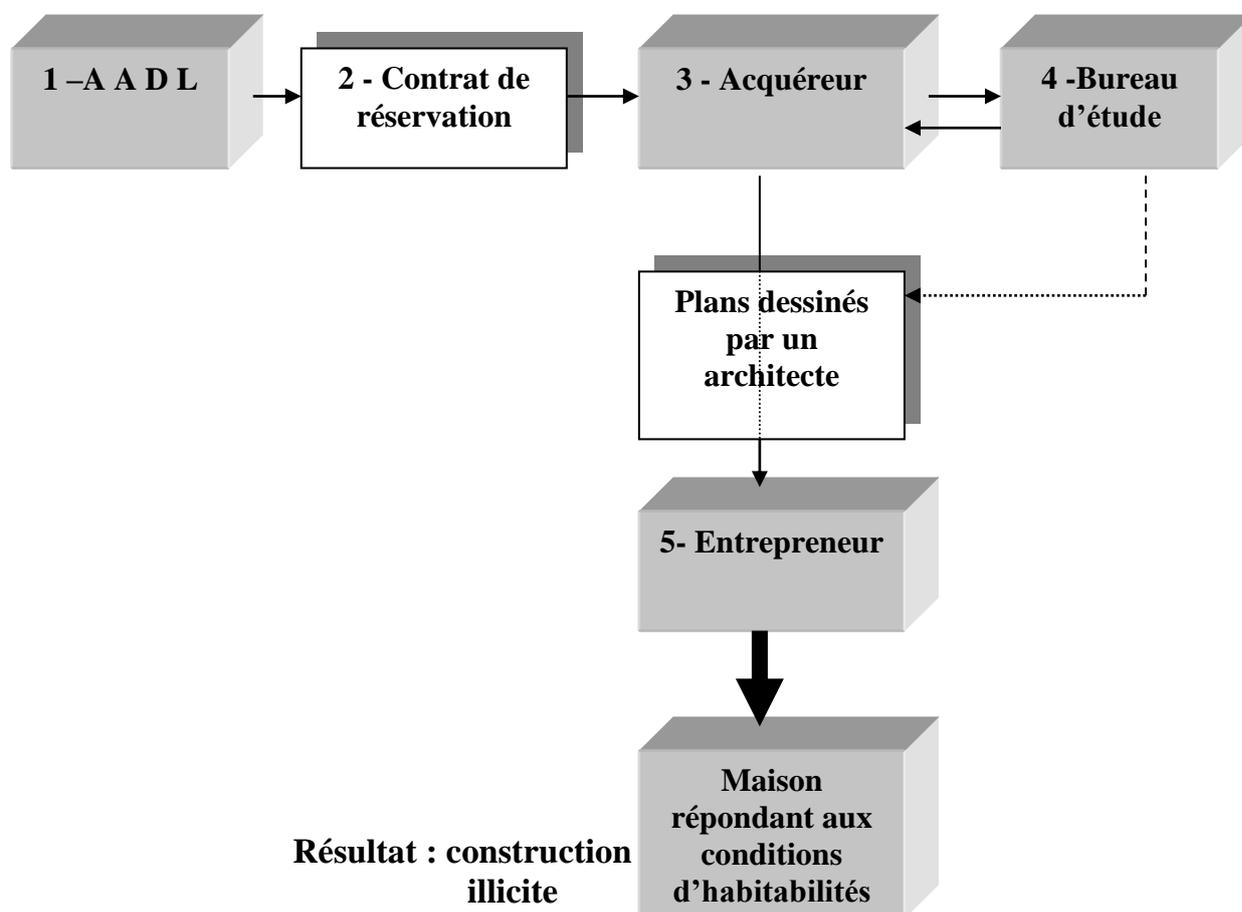


Fig – II. 16 - Conséquences de la relation réelle (sur terrain) reliant l'AADL et l'acquéreur moyennant un contrat de réservation : niveau 1, 2em cas

B - Conséquences qui résultent du niveau 2

L'agence ADL n'a pas les moyens d'obliger l'acquéreur du lot à présenter sa demande de permis de construire pour vérification de sa conformité avec le cahier des charges du lotissement.

L'acquéreur une fois l'acte d'achat du terrain en sa possession coupe tout lien avec l'organisme vendeur.

Si on arrive à bien ficeler l'article 5 du contrat de réservation on peut aboutir au bon déroulement de la procédure autrement dit à son respect et donc à sa légalité.

2.3- Procédure suivie par le secteur privé

Dans la commune de M'sila, le secteur privé a contribué à la densification du tissu urbain en créant 05 cinq lotissements :

- Lotissement 20 - Lots situé au quartier la rocade au sud est de la ville (kharkhech)
- Lotissement 20 - lots situé à Ichbilia au nord ouest de la ville
- Lotissement 46 - lots situé au centre ville (héritiers boudia Ali)
- Lotissement 59 - lots situé au centre ville (héritiers boudia belgacem)
- Lotissement 60 - lots situé au centre ville.

Généralement les lotisseurs privés à M'sila suivent la procédure officielle réglementaire lors de la production de leurs lotissements, mis a part quelques-uns dont l'année d'approbation de leurs lotissements remonte à la fin des années 1980. ces lotissements ont fait l'objet d'une étude. Le plan du tracé parcellaire et le cahier des charges furent approuvés et visés, mais ces lotissements restent jusqu'à présent non- viabilisés.

2.3.1 – Diagnostic

Ces lotisseurs ont procédé à la vente des lots ; et vue l'importance de la situation de leurs lotissements : En plein centre ville, l'achat fut massif malgré la problématique de la viabilisation.

- La vente se fait dans l'indivision. Juridiquement, l'acquéreur n'a aucune pièce justifiant exactitude la situation du lot acheté autrement dit la substitution du lot acheté avec un autre ayant la même surface est très probable ;
- La viabilisation de base à savoir l'eau potable et l'assainissement, est à la charge des acquéreurs. Cette viabilisation n'est relativement possible que pour les lots situés à la périphérie du lotissement donc que pour les lots mitoyens des grands axes de circulation (déjà viabilisés) ;
- La viabilisation des lots intérieurs est encore plus problématique dans la mesure ou elle est très coûteuse ;
- N'ayant pas d'actes individuels notariés de leur lots , les acquéreurs ont construit illicitement sans permis de construire.

2.3.2 – Conséquences

A - Conséquences urbaines

Le non-respect de la procédure officielle réglementaire par les lotisseurs privés s'est négativement répercuté sur la qualité urbaine des lotissements en question a

- Branchement anarchique sur les différents réseaux, étant donné que la viabilisation est laissée à l'initiative des acquéreurs notamment ceux qui n'ont pas fait appel à un bureau d'étude pour la conception de leur maison ;

- Rues non- traitées : non- goudronnées, non éclairées, inexistence de trottoir. Heureusement larges car le parcellaire est approuvé par les administrations concernées ;

- Construction en tache d'huile : non existence d'un gabarit claire.(La finalité du lotissement n'est pas la division d'un terrain, mais l'édification de constructions qui doivent donner une bonne image de la ville) ;

- Non-existence des espaces verts et de jeux : le secteur privé est guidé beaucoup plus par un souci spéculatif que par un souci urbain organisationnel ;

Résultat : Les lotissements en question n'ont pas l'aspect urbain des lotissements de centre ville, mais des lotissements périphériques de la banlieue.

B- Conséquences architecturales

- Les acquéreurs des lots appartiennent à la classe sociale solvable aisée ;
- 70% des acquéreurs ont fait appel aux bureaux d'étude pour la conception de leurs demeure dans le but d'avoir une bâtisse répondant aux exigences et normes d'habitabilité et non pas pour avoir un permis de construire qui reste inaccessible vu l'absence des actes de possession ;

- Concernant les 30% restant (qui ont conçu eux même leur maison, l'ornementation des façades (l'aspect extérieur) était au rendez – vous.

Résultat : La façade urbaine est “ réellement urbaine “ et ne prend du concept illégal que l'appellation.

2.3.3 - Conclusion n°3

Un lotissement du centre ville doit contribuer à l'amélioration et l'embellissement de la ville, par conséquent doit être l'équivalent d'un lotissement viabilisé et répondant aux normes urbanistiques et architecturales.

Les lotissements en question malgré leurs situations au centre villes, ne répondent pas à ses normes : Les acquéreurs construisent illégalement au su de l'administration concernée et au su des services de contrôle.

La question qui s'impose est : l'administration est-elle vraiment présente en matière de contrôle et de gestion ?

Pour pouvoir radier cette forme de production illégale, trois voies sont à adopter.

1-Stopper l'acquéreur au moment de l'achat du lot issu du lotissement non viabilisé

2-Stopper l'acquéreur au moment où il entame la construction de sa maison.

3- Stopper l'acquéreur au moment où il entame le branchement des canalisations sur les différents réseaux.

objet d'analyse
Du chapitre suivant

Il faut trouver un mécanisme réglementaire qui stoppe tout achat de lots issu d'un lotissement non viabilisé et non publié.

2.4 – Effet des rapports de force et groupes de pression sur le détournement de la réglementation en vigueur régissant l'opération d'élaboration du, lotissement

D'après notre enquête nous avons remarqué que dans certains cas le détournement de la procédure officielle réglementaire concernant l'élaboration du lotissement notamment le dépassement de certaines étapes obligatoires telle que le transfert du terrain, la viabilisation ou la publication du lotissement est dû à l'intervention de certains groupes de pression et certains rapports de force.

2.4.1 – Dépassement de l'étape du transfert du terrain

Le transfert du terrain est la première étape à toute opération de création de lotissement. Or d'après notre enquête nous avons constaté que l'agence foncière a promu plusieurs lotissements sur des terrains qui sont encore bien

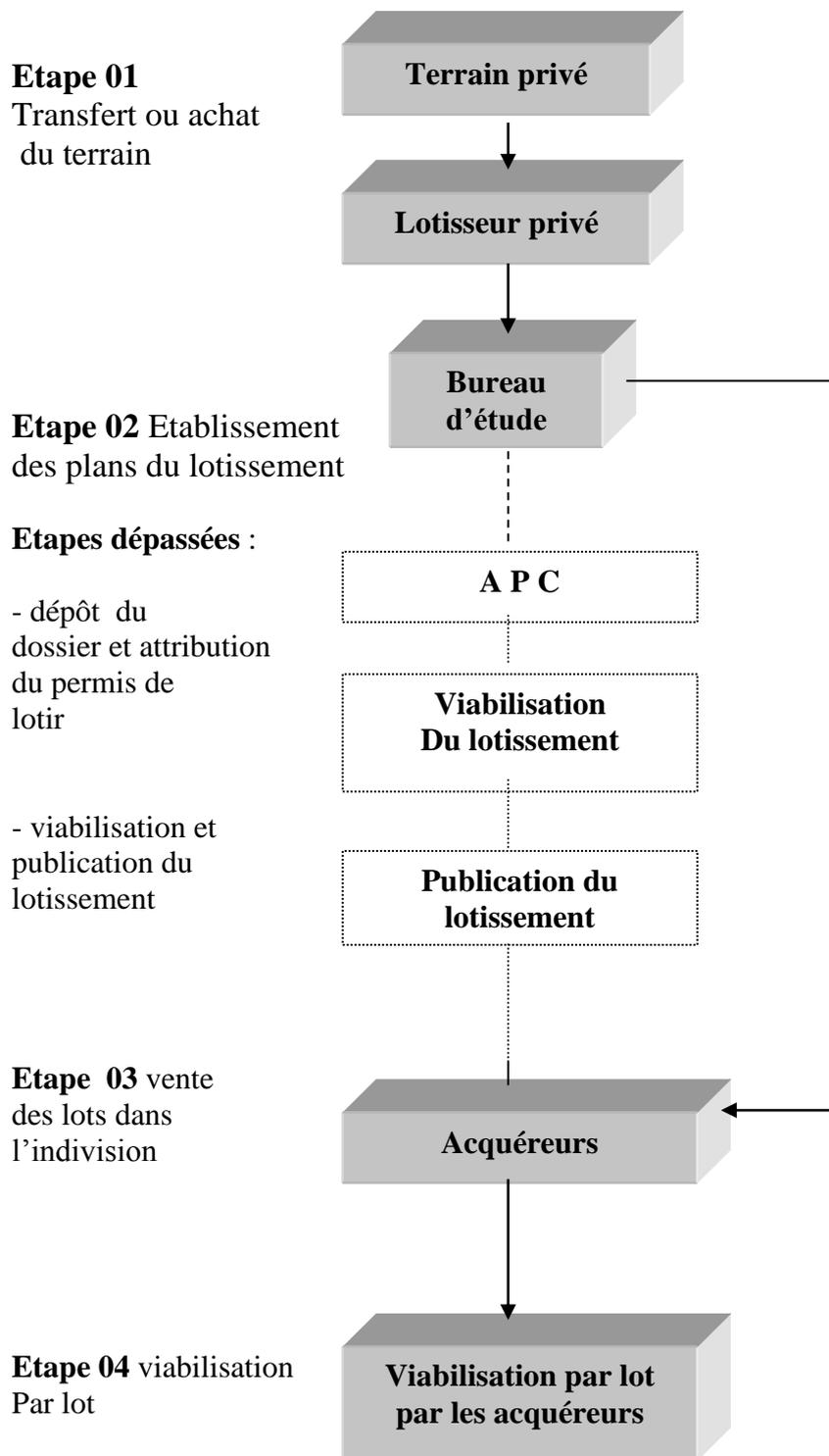


Fig – II. 17 – Procédure suivie par certains lotisseurs privés

des domaines et parfois même de propriété privée et que ces lotissements ont bénéficié de permis de lotir et leurs lots sont déjà distribués aux bénéficiaires (cas du lotissement 1200 lots).

La question est : *Comment un lotisseur a pu se faire délivrer un permis de lotir alors qu'il ne possède pas encore le terrain ? Autrement dit comment le président de l'assemblée populaire communale a délivré un permis de lotir alors que le dossier administratif est incomplet (manque d'acte de propriété du terrain global publié) ?*

Après enquête ; il s'est avéré qu ces lotissements ont été créés suite à un arrêté d'un groupe de pression un supérieur hiérarchique (wali).

Conséquence

Une grande partie du terrain du lotissement 1200 lot est non seulement propriété du domaine mais aussi une propriété privée ce qui a poussé l'agence foncière à restituer tous les arrêtés qu'elle a distribué au par avant aux acquéreurs afin de libérer le terrain privé et pour refaire le tracé parcellaire du lotissement. Le nombre de lots se trouve diminué et actuellement l'agence foncière est en conflit avec quelques acquéreurs qui ont déjà entamé les travaux de construction de leurs maisons et qui refusent catégoriquement le changement de leurs lots de terrain et la diminution de leurs surfaces. L'affaire est actuellement devant instances judiciaires.

2.4.2 – Dépassement de l'étape de la publication du lotissement

La publication des lotissements et leurs cahiers des charges se fait au niveau de La conservation foncière conformément à la législation en vigueur, relative à l'information foncière.

La conservation foncière est un maillon très important dans la chaîne de production du lotissement. Ce maillon ne peut être proscrit ni sauté, il est obligatoire et indispensable au bon déroulement de l'opération.

Actuellement et après enquêtes on a constaté l'existence de certains lotissements qui ont été publié sans qu'ils soient viabilisés, par mis ces lotissements on peut citer :

- Le lotissement 12 lots promu par l'agence foncière (a noter que le recueil de cette information n'a pas été effectué sans difficulté. Il s'agit d'informations confidentielles).

On à essayer d'élucider ce paradoxe pourtant formellement interdit par la loi on s'est aperçu de ce qui suit :

Certains groupes de pression ont demandé à bénéficier de lots de terrain. L'agence foncière a fini par créer un lotissement en morcelant un terrain en 12 lots destinés à recevoir les nouvelles habitations des groupes en question.

Une fois l'étude faite et le permis de lotir attribué, ces groupes veulent avoir les actes de propriété de leurs lots. Or pour avoir des actes de propriété, il faut que le lotissement soit publié, et étant donné que l'agence foncière ne l'a pas encore viabilisé, le conservateur foncier (qui est sensé suivre la réglementation) ne doit pas le publier.

Ces groupes de pression (les premiers garants du respect de la réglementation et de la législation) par les pouvoirs qui leurs sont conférés utilisent tous les moyens bons et utiles en leur possession et contraignent le conservateur foncier à publier le lotissement en question dans le but de délivrer par la suite des actes de possession des lots.

Se trouvant entre le marteau (la loi qui doit respecter) et l'enclume (les groupes de pressions) finit par publier le lotissement et contribue ainsi à son tour au détournement de la réglementation en vigueur.

Actuellement afin d'être en règle, le conservateur foncier est entrain d'exercer à son tour des pressions sur la direction de l'agence foncière pour qu'elle viabilise le lotissement pour que sa publication déjà faite dans l'illégalité soit enfin légale

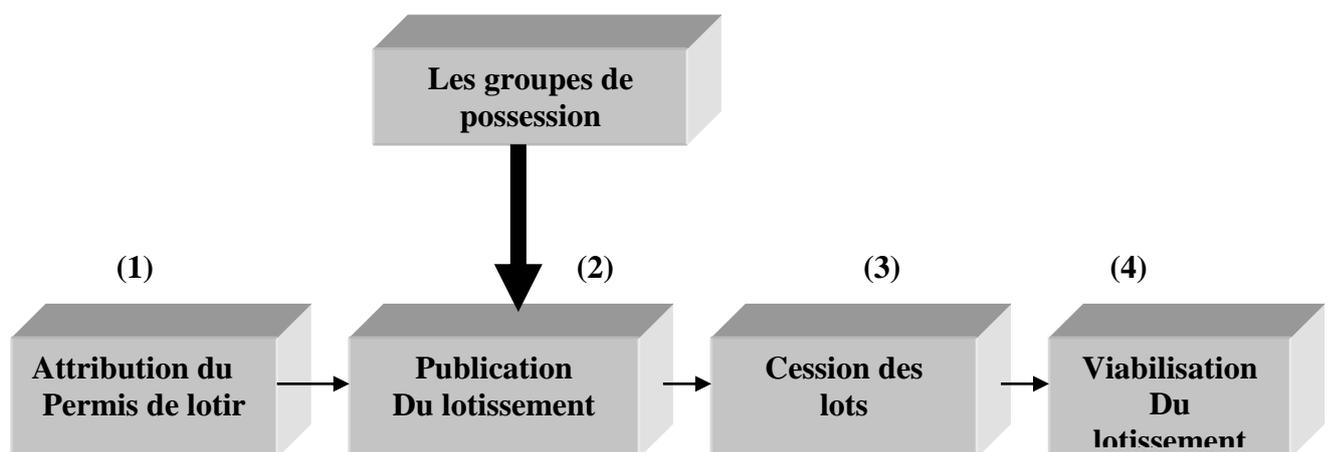


fig – II . 18 – L'effet des rapports de force et groupes de pression sur le détournement de la chaîne officielle de la production du lotissement

Tableau – II. 3 - Les lotissements publiés de la ville de M'sila de l'année 1990 jusqu'au décembre 2000

(Source : Dépouillement des fichiers de la conservation foncière).

N°	Appellation du lotissement	Année de publication
01	24 Lots coopérative Nasser	1990
02	104 Lots Haie cheikh Taher	1990
03	20 Lots Hawari Boumediene	1991
04	700 Lots	1991
05	685 Lots Ichbilia	1993
06	316 Lots	1993
07	60 Lots Kharchi Ahmed	1993
08	16 Lots Taha Houcine	1993
09	32 Lots Askri	1993
10	300 Lots Haie el Zaher	1993
11	15 Lots Madjri Aissa	1993
12	14 Lots abdel Kader Sahmouni	1994
13	42 Lots Extension 86	1994
14	38 Lots Extension 166	1994
15	22 Lots Ocba Iben Naffaa	1994
16	322 Lots	1994
17	608 Lots	1994
18	290 Lots	1994
19	361 Lots	1994
20	250 Lots	1994
21	924 Lots	1994
22	Haie 500 Lots	1994
23	545 Lots	Août 1994
24	270 Lots	1994
25	579 Lots	1994
26	297 Lots Extension 608	1995
27	347 Lots	1996
28	24 Lots	1996
29	307 Lots Agence judiciaire	1998
30	12 Lots	1999
31	151 Lotissements évolutifs	2000

Conclusion du chapitre II

D'après notre exposé de la procédure officielle réglementaire concernant la production du lotissement et suite à notre analyse de la procédure d'élaboration suivie par les deux organismes publics chargés de la production du lotissement à savoir l'agence locale de promotion et de régulation foncière et urbaine et l'agence nationale d'aménagement et de développement du logement (AADL).

On peut conclure ce qui suit :

- Les procédures suivies par ces deux organismes étatiques divergent de la procédure officielle ;
- Ces deux organismes présentent des procédures distinctes l'une de l'autre, mais aboutissent au même résultat : l'illégalité'' du produit fini''.

1 - L'agence foncière le principal promoteur étatique des lotissements ne respecte pas la réglementation en vigueur et cela à plusieurs niveaux et saute plusieurs étapes de la "chaîne" officielle réglementaire de la production des lotissements et au lieu de passer par :

Achat du terrain → étude du dossier du lotissement → Attribution du permis de lotir → viabilisation du lotissement → publication du lotissement → attribution d'actes notariés aux acquéreurs.

Sous prétexte d'un défaut budgétaire et d'être guidée par un souci social, elle adopte deux autres chemins distincts de celui édictée par la loi

Soit ;

Achat ou transfert du terrain → étude du dossier du lotissement → Attribution du permis de lotir → attribution d'arrêtés → viabilisation après quelques années.

Soit ;

Etude du dossier du lotissement → Attribution du permis de lotir → attribution d'arrêté → viabilisation après quelques années.

On remarque de là qu'elle saute deux étapes cruciales et indispensables au bon déroulement de l'opération : la viabilisation du lotissement et sa publication (des fois même le transfert du terrain ne s'effectue pas) pour attribuer en fin de compte non pas un acte de propriété mais juste un arrêté à l'acquéreur du lot .

Conséquences

En sautant l'étape de la viabilisation des lotissements plusieurs conséquences fâcheuses apparaissent :

Conséquence sur le permis de construire

1 - L'acquéreur n'a pas un acte de possession de son lot, mais demande à construire sa maison par conséquent ne peut pas avoir un permis de construire et par la contrainte ne peut pas faire appel à un architecte, et construire une maison qui ne répond pas aux exigences urbaines et architecturales autrement dit et urbanistique ment parlant "un taudis" en dur orné dans un lotissement légal étatique ;

2 - En construisant seul, l'acquéreur ne fait pas appel à un topographe pour son piquetage. D'une part : les trottoirs limitant la rue des bâtisses n'existent pas (donc pas de points de repères). Donc il implante sa maison là où il veut avec une imprécision allant de 1 à 2 m ; Autrement dit se trouve parfois au milieu de la rue, parfois dépassant la propriété d'autrui. Le voisin mitoyen vient aligner sa construction en prenant comme référence la bâtisse du premier acquéreur déjà erronée (cas des lotissements 700 lots, 924 lots, 346 lots, Unité 02, 322 lots, 42 lots, 275 lots)

L'agence foncière se trouve alors devant une nouvelle situation, revoyant ainsi son étude donc gaspillant plus d'argent qu'elle aurait pu épargner pour l'accomplissement de la viabilisation de ses lotissements.

Conséquence sur la qualité urbaine du lotissement :

On remarque ce qui suit :

- Pas d'alignements ni des constructions ni des rues : le recule des bâtisses par rapport à la rue sont variable d'une maison à l'autre (parfois violée par la mauvaise implantation des constructions);
- Rues non traitées, non éclairées pas de trottoirs.

La définition de la ville avec ses lotissements légalement autorisés ne coïncide pas avec ses lotissements pourtant planifiés et exécutés par un organisme étatique.

La réalité de ces lotissements coïncide plutôt avec la définition d'un village auto promu l'impression de la ville est loin d'être vécue.



Photo n° 01 exemple de l'état des lotissements périphériques de la ville de M'sila

L'élément qui à induit à l'origine (mise à part la mauvaise gestion) la procédure de l'agence foncière dans l'illégalité est qui reste problématique est la viabilisation.

Il faut trouver un mécanisme réglementaire apparemment inexistant dans la procédure officielle qui oblige l'agence foncière à viabiliser ses lotissements d'une part et a l'obliger a transférer le terrain avant toute acte d'étude du lotissement.

2 -L'agence nationale d'aménagement et développement du logement (AADI) respecte le cheminement officiel réglementaire en vigueur, et par conséquent produit un lotissement légal autrement dit viabilisé, publié et fini par attribué des actes notariés aux acquéreurs de lots. Pour pouvoir viabiliser ses lotissements, elle utilise les capitaux des candidats à la propriété d'un lot en contre partie, elle leurs attribue des contrats de réservations leur garantissant la possession des lots choisis.

L'agence ADL respecte la réglementation en vigueur en matière de production du lotissement donc adopte une méthode licite, légale et officielle mais le résultat de cette méthode est illégal autrement dit les acquéreurs construisent illicitement.

Où réside le paradoxe ? D'après notre analyse nous avons remarqué que l'élément clef et le mécanisme de cette illégalité est le contrat de réservation qui était conçu et pensé au début afin de recueillir un certain capital pour la viabilisation du lotissement se trouve confondu par l'acquéreur (intentionnellement ou sans intention) avec un acte de possession ou plutôt **une autorisation de bâtir.**

Armé de toutes les bonnes intentions l'AADL indique dans un des articles du contrat de réservation plus précisément l'article 5 que l'acquéreur doit présenter ses plans pour vérification de leur conformité avec le cahier des charges du lotissement, mais en réalité n'a pas les moyens de le faire et si elle les oblige, cette obligation n'est que verbale et pas effective.

En réalité une fois l'acquéreur a son contrat de réservation, entame les travaux sans permis de construire (étant donné qu'il n'a pas d'acte de propriété lui permettant d'avoir l'autorisation de construire et ne se trouve pas obligé de respecter les clauses du contrat de réservation d'une part, d'autre part l'agence ADL ne peut rien faire devant un acquéreur qui a déjà commencé à construire vu les répercussions sociales qui résultent, même pas rompre le contrat de réservation.

Pour que la méthode suivie par l'AADL réussisse, il faut qu'elle s'arme de moyens plus solides, efficaces et tangibles pour contraindre et obliger les acquéreurs à respecter leurs contrats de réservation.

3 – les lotisseurs privés : certains lotisseurs privés aillent à l'encontre des lois en essayant d'épargner le coût de la viabilisation et ceux du notaire ; par conséquent ne viabilisent pas leur lotissements et vendent les lots de terrains en attribuant aux acquéreurs des actes de propriété dans l'indivisions .

Par défaut d'acte de possession l'acquéreur est dans l'impossibilité d'avoir un permis de construire, finit par construire sa maison illégalement au vu des autorités délivrant le permis de lotir du lotissement en question et au vu des administrations chargées du contrôle.

L'étape de la publicité foncière est sautée car aussi paradoxale que cela puisse paraître, n'a aucune importance pour la commercialisation des lots (même si le lotissement n'est pas publié, le lotisseur trouve toujours les moyens frauduleux pour vendre ses lots).

L'élément clef de cette irrégularité réside dans la transaction de vente des lots.

Pour radier cette forme d'illégalité, il faut trouver un mécanisme réglementaire rigoureux qui à la possibilité de stopper tout achat de lots issus d'un lotissement non viabilisé et non publié.

De là on remarque que les textes réglementaires sont au rendez-vous mais leur application qui est visiblement absente

Donc faut-il penser à une autre procédure d'élaboration qui aura le mérite d'atténuer les contradictions entre la démarche officielle telle qu'elle est imaginée par l'état et la démarche telle qu'elle est réellement pratiquée par les différents organismes étatiques et privés chargés de la production du lotissement

Chapitre : II
Analyse de la procédure
d'élaboration du
lotissement

II- Procédure réelle effective de contrôle et de sanction ou procédure parallèle

Pour pouvoir répondre à la question précédente on a effectué :

- Plusieurs interviews auprès des différents acteurs de contrôle notamment les inspecteurs d'urbanismes ainsi qu'au près des gestionnaires de la ville : la direction de l'APC (voire annexe n°02) ;
- Des questionnaires au près des habitants des lotissements étudiés (voir annexe n°03).

On s'est aperçu de l'application de la procédure suivante :

2.1- Contrôle et sanctions pendant les travaux

L'opération de contrôle pendant les travaux concerne deux cas :

- Contrôle lié à l'édification de construction en l'absence d'un permis de construire ;
- Contrôle lié à la non-conformité des constructions avec le permis de construire.

2.1.1- Procédure de contrôle et sanctions concernant les constructions sans permis de construire

En réalité et d'après notre enquête faite le 28-11-2000 avec plusieurs agents de contrôle de la production du cadre bâti en lotissement, deux cas sont à constater :

Premier cas : l'inspecteur d'urbanisme et ses agents font le contrôle ;

Deuxième cas : l'inspecteur d'urbanisme et ses agents ne font pas de sortie sur terrain

A-L'inspecteur d'urbanisme et ses agents effectuent le contrôle

Dans ce cas l'inspecteur d'urbanisme essaye d'appliquer la réglementation en faisant un contrôle, en commençant donc par la constatation de l'infraction en dressant un procès verbal de constatations de l'infraction en parallèle à un procès verbal d'injonction de mise en conformité.

Trois possibilités se présentent :

Premier cas : impossibilité de transmission du procès-verbal

L'inspecteur d'urbanisme n'arrive pas à trouver le propriétaire pour lui transmettre le procès-verbal. En réalité le propriétaire une fois qu'il apprend que l'inspecteur d'urbanisme est sur terrain prend la fuite. Le maçon s'il est présent se désengage et n'accepte pas de faire l'intermédiaire, dans d'autres cas le propriétaire est présent mais donne un faux nom sous prétexte que sa carte d'identité est égarée ou oubliée.

Deuxième cas : confusion avec le certificat d'acquiescement

Le propriétaire est présent, donne sa véritable identité, paye l'amende au trésor et considère que le fait de payer cette amende est un certificat d'acquiescement

Troisième cas : mauvais comportements

Des fois l'acquéreur du lot ne donne pas d'importance à l'agent contrôleur (ne représente aux yeux de celui-ci qu'un simple employeur) et finit parfois même de lui manquer de respect, de lui jeter les procès verbaux ou de les déchirés sur place

Normalement en cas de refus de mise en conformité du contrevenant, un procès-verbal d'injonction d'arrêt des travaux, lui est adressé. Le président de l'APC est informé suivant l'urgence du cas soit, il tranche autrement dit ordonne la démolition de la bâtisse (au cas où la construction présente un danger public ou se trouve au milieu de la rue) soit transmet l'affaire en justice. Là aussi deux situations sont à constater :

Situation informelle ou blocage volontaire

Le dossier est bloqué au niveau du président de l'APC sans aucune explication sauf celle donnée par les agents de contrôle faisant allusion aux nombreuses interventions de certains groupes de pression et parfois de certaines liaisons de parenté ;

Situation conflictuelle ou 'le laisser aller'

Le dossier est transmis en justice, plusieurs mois après et aussi paradoxalement que cela puisse paraître, la justice, renvoie le dossier dans la plus part des cas portant étiquette de 'non-spécialisation', malgré l'existence de la chambre administrative au niveau du tribunal.

Conséquences

Le dossier prend des mois pour qu'il soit étudié ou au pire des cas un procès verbal d'injonction d'arrêt des travaux soit établi. Ce temps perdu joue en faveur du contrevenant, qui sachant qu'il est en situation irrégulière fait tout son possible pour terminer la construction de sa maison avant la deuxième visite de la police d'urbanisme.

Devant le fait accompli, devant une construction en dur, à un stade bien avancé, rend l'application de la réglementation et la décision de la justice (si elle existe) ou la décision du président de l'APC problématique. Le conflit arrive à son apogée si la construction est déjà occupée car cela suppose non seulement ruiner l'intervenant qui a tout investi dans sa construction, mais aussi l'expulsé sans contre partie ce qui devient encore plus problématique.

Tableau –III. 3 - Nombre de procès verbaux, des démolitions et des certificats d'acquiescement de 1997 à l'an 2000.
(source dépouillement de fichier de la SUC)

Année	P.V de constatations d'infraction	Amende	P.V d'injonction de mise en conformité	P.V d'injonction de suspension des travaux	P.V de Poursuite des TV après injonction de suspension	démolition	Certificat d'acquiescement
1997	166	x	166	00	01	00	00
1998	10	x	10	01	00	01	01
1999	19	x	19	01	01	01	00
2000	37	x	37	02	01	01	00

Réellement (sur terrain) depuis 1997 jusqu'à l'an 2000 seulement 223 constatations d'infraction ont été faites seulement (03) trois cas ont fait l'objet de démolition et un seul cas qui est transmis en justice et qui était en fin de compte relaxé sans emprisonnement ni paiement d'amende.

Il n'existe pas de statistiques cumulées sur une longue période permettant une évaluation comparative du rythme des infractions. A noter que ces constatations ne sont faites que suite à des correspondances au service d'urbanisme par des voisins en conflits (les services d'urbanisme ont été pris par écrit et sont obligés en quelque sorte de sortir sur terrain pour constatation des constructions objet de litige)

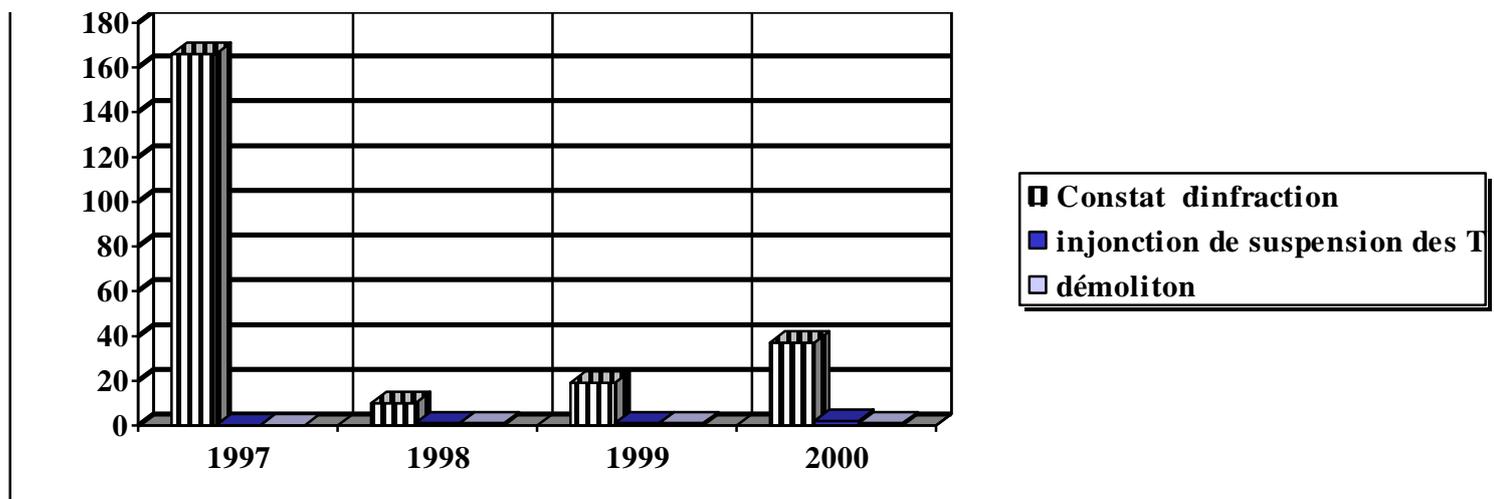


Fig -III. 8- Nombre des démolitions et des P.V d'injonction de suspension des travaux par rapport à celui des P.V de constatation d'infraction et P.V d'injonction de mise en conformité de l'année 1997 à 2000



Photo n°02 entrave aux réseaux aériens

Tableau -III. 4- montant des amendes payées par les contrevenants de l'année 1997 jusqu'a 2000. (source dépouillement de fichier du trésor de la wilaya)

Année /mois	janvier	Février	mars	avril	mai	juin	juillet	Août	sept	Octo	nov	dec	total
1997	6000	12200	4600	2700	8500	51430	9600	5340	6280	5800	31200	450	144100
1998	450	620	1122	141	2000	352	520	2000	31500	1200	1211	13216	61100
1999	2000	35200	12320	200	140	1200	1500	450	5000	100	190	62400	120700
2000	2000 DA	6000 DA	13600 DA	3000 DA	4800 DA	2900 DA	3000 DA	900 DA	5000 DA	10800 DA	-	-	52000 DA

B- L'inspecteur d'urbanisme et ses agents n'effectuent pas le contrôle

D'après l'interview auprès des inspecteurs d'urbanisme et leurs agents de Contrôle assermenté, il s'est avéré que ces derniers ne font pas de sorties sur terrain pour les raisons suivantes :

a- Par manque de moyen

Pour le contrôle du cadre bâti de toute la commune de M'sila, seulement un inspecteur d'urbanisme et deux agents de contrôle assermentés existent. En plus de ce manque de moyens humains s'ajoute un manque de moyens matériels : pas de bureau, aucun véhicule n'est mis à leur disposition. L'inspecteur est appelé à faire sa sortie par ses propres moyens en payant lui-même l'essence, soit en utilisant les transports publics. Vu l'importance des "apparences" aux yeux des gens, et d'après ce que les agents contrôleurs racontent, *"une fois que nous descendons d'un bus, n'ayant pas notre propre voiture (signe de modernité et d'importance) les gens a majorités illettrés ne nous donnent pas assez d'importance et de respect et ne prennent pas en considération et au sérieux les procès verbaux que nous leur adressons et finissent même de les jetées ou déchirées en notre présence]*.

b –Suite à la conjoncture actuelle

L'inspecteur d'urbanisme est appelé à montrer parfois sa carte professionnelle au contrevenant. Cette carte mentionne que son porteur est un inspecteur d'urbanisme qui est toujours confondu avec un inspecteur de police (du mot police d'urbanisme, les gens ne retiennent que le mot police). Vu ce que notre pays a enduré le long de cette décennie et comme les nouveaux lotissements de la ville de M'sila se trouvent à la périphérie dans des régions peu peuplées et parfois dangereuses, l'inspecteur et ses agents ont peur de s'y rendre.

c - Par existence des groupes de pression et manque de protection

Dans certains cas lorsque la construction appartient à des personnes haut placées, le contrôle officiel devient infraction à la loi. Parfois de simples agents de police ou de la garde communale deviennent par abus de pouvoir des personnes intouchables. Quant aux inspecteurs de police l'arrêt et la mise en prison des agents de contrôle (sous de faux prétextes) qui osent leur dresser des procès verbaux sont tellement faciles que les différents inspecteurs d'urbanisme de la wilaya de M'sila et leurs agents contrôleurs ont fini par rayer de la liste des personnes à contrôler les agents de la force publique.(le cas navrant de l'inspecteur d'urbanisme de la ville de M'sila constitue la meilleure preuve)

d - Par conviction

Deux cas se présentent :

- L'inspecteur d'urbanisme sait d'avance que les acquéreurs de tel ou tel lotissement de l'agence foncière ont juste des arrêtés et non pas des actes de propriété, par conséquent non pas de permis de construire donc il ne prend pas de peine à les contrôler sachant qu'ils n'ont pas choisi la situation illégale dont ils se trouvent ; car ils leur est arrivé d'être devant des situations qu'on peut qualifier d'anecdotiques : l'inspecteur dresse les deux procès verbaux à savoir le procès verbal de constatations de l'infraction et le procès verbal d'injonction de mise en conformité, une copie est adressée au président de l'assemblée populaire communale mentionnant que tel personne construisant sur un lotissement de l'agence foncière et en situation irrégulière car construisant sans permis de construire. (Ne possédant qu'un arrêté et non pas un acte de possession).

En principe le président de l'APC qui doit ordonner la démolition des constructions ou la transmission de l'affaire en justice se trouve en même temps le directeur du conseil de l'administration de l'agence foncière autrement dit se trouve à la fois le juge et l'accusé. Le P. APC bloque la procédure à son niveau et l'affaire ne prend pas suite

- Avec l'avènement de la loi de la concorde civile, facilitant l'intégration des fugitifs politiques. L'inspecteur sait pertinemment que la personne construit sans permis de construire des fois même sur des terrains qui ne lui appartient pas mais qu'il le considère comme le sien (Terrain arch. est équivalent aux yeux du contrevenant "du notre").

Guidé par un double souci politique et social donc dans le but de faciliter à tous prix la réinsertion du fugitif dans la société, l'inspecteur d'urbanisme n'applique pas la procédure de contrôle et ignore la situation
Conséquence : cette démarche devient pour les autres un point à imiter.

Remarque

La réglementation est le moyen par excellence par le biais duquel le gestionnaire de la ville doit régir les différentes situations conflictuelles qu'il rencontre. Or d'après notre enquête, la réglementation en matière de contrôle du cadre bâti en lotissement ne semble pas être le souci primordial de nos gestionnaires et ce à travers les différents niveaux hiérarchiques impliqués dans l'opération de contrôle (la justice, le président de l'APC, les inspecteurs d'urbanisme et les agents contrôleurs)

On a essayé de comprendre l'origine du problème on s'est aperçu de ce qui suit :

- D'un coté l'enchevêtrement de plusieurs facteurs notamment social et politique. En effet la prédominance et la primauté du coté social sur le coté réglementaire n'a pas été sans répercussions graves sur la qualité urbaine et architecturale du lotissement ;
- D'un autre coté (et c'est le plus dangereux) le gestionnaire de la ville n'a pas "peur" de ne pas respecter la réglementation et de là affiche sa complicité vainement camouflée en allant à l'encontre des lois

2.1.2- Procédure de contrôle et sanctions des constructions présentant une non- conformité avec le permis de construire

D'après notre enquête le nombre de ceux qui construisent illégalement sans permis de construire est tellement grand (83%) que le fait d'avoir juste un permis de construire est équivalent d'être en règle. Voire (fig- III. 9-). Le contrôle de la conformité de la construction avec les plans visés par un architecte est un "luxe" c'est du "trop demande".



Fig -III. 9- Nombre de contrôle concernant la non conformité avec le P.C et celui concernant l'édification de bâtisses sans permis de construire

Nonobstant les quelques cas signalés (qui sont au nombre de 52) depuis trois années (03) années, le contrôle ne se fait que de l'extérieur c'est à dire que sur façades et que s'il y a danger ou entrave au réseaux urbains aériens : électricité et le téléphone . Les modifications des façades en général et les réalisations d'ouverture non conformes au plan visé ne sont pas sanctionnées.

Quant à l'intérieur de la construction, ni le dépassement de l'emprise au sol, ni le dépassement du coefficient d'occupation du sol ne sont contrôlés. L'infraction est signalée seulement s'il y a empiètement sur propriété d'autrui Voir (tableau – III. 6-)

Tableau –III. 5- Bilan des sanctions présentant non-conformité avec le permis de construire (1997 à juin 2000)
 Source : Dépouillement des fichiers de la SUC

Nombre et nature de la sanction ►	N° de cas	Amende	Mise en conformité	Poursuite judiciaire
Nature de l'infraction ▼				
Empiètement sur propriété d'autrui	11	×	08	08
Entrave au réseau aériens	08	×	12	—
Non-respect de La hauteur	15	×	—	—
Non-respect du C.E.S	00	—	—	—
Non-respect Du C.O.S	00	—	—	—
Modification de Façade	10	×	—	—
Réalisation non prévu par le plan	08	×	—	—

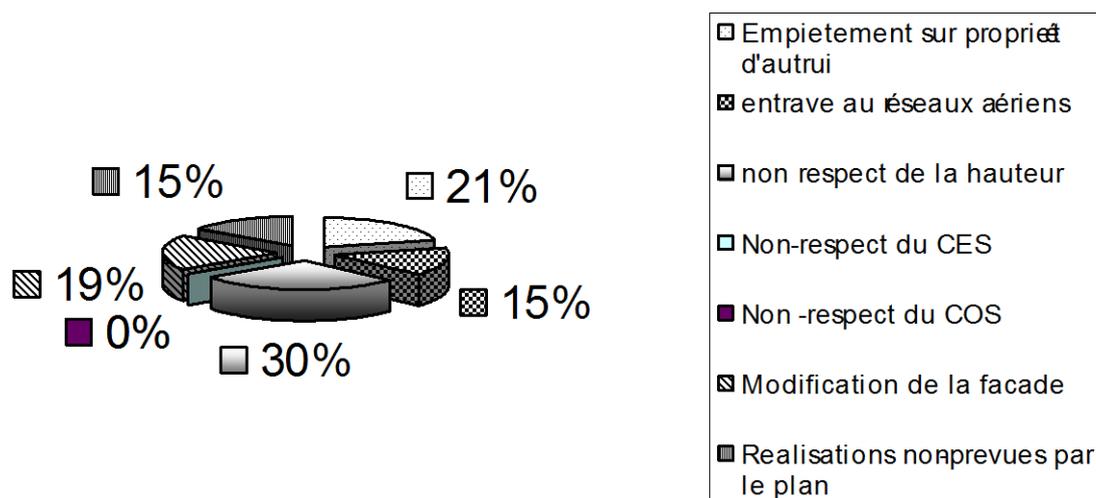


Fig – III. 10 –Nombre et nature de la sanction selon la nature de l'infraction, constructions présentant non-conformité avec le permis de construire (1997-2000)

Conclusion n°1

Dans le but d'élucider le non-respect de la procédure officielle réglementaire par les organismes impliqués et les parties concernées, on va procéder à la démonstration des entraves au bon déroulement de chaque acteur de cette opération pris à part indépendamment des autres : l'inspecteur d'urbanisme et ses agents contrôleur, le président de l'APC et la justice

1- Les agents contrôleurs

Ne peuvent pas appliquer la réglementation concernant l'opération de contrôle des infractions pour les raisons suivantes :

- Manque de moyens matériels et humains ;
- Manque de protection ;
- Manque d'autorité (se ne sont que des agents intermédiaires chargés de relevés les infractions et les référés aux autorités compétentes) ;
- Par manque de connaissance des instruments réglementaires d'urbanisme et outils de contrôle C.O.S et C.E.S et la lecture des plans notamment en ce qui concerne les administrateurs ;

2- Le président de l'APC

C'est l'élément clef de la procédure, qu'une fois mis en œuvre peut décider des mesures à prendre en cas d'urgence et fait transmettre l'affaire en justice.

D'après notre analyse nous nous sommes aperçus que la procédure est le plus souvent bloquée au niveau de l'APC pour les raisons suivantes :

- Suite au manque de publication des lotissements de l'agence foncière dont le président du conseil d'administration n'est autre que le président de l'APC ;
- Suite aux nombreuses interventions (les groupes de pression et les différents liens de parenté).

L'opération de contrôle ne prend pas de suite ; la preuve par mis les 236 cas d'infractions relevées, un seul cas est passé devant les instances judiciaires).

Un maillon aussi important de la procédure est confiée a une personne élue (le P.APC) qui essaye par tous les moyens d'aider la communauté qui était à l'origine de son élection.

3- La justice

D'après la réglementation en vigueur en matière de contrôle du cadre bâti en lotissement, nul ne peut se substituer à la justice concernant les sanctions notamment la démolition, l'amendes ou l'emprisonnement, (un emprisonnement qui peut aller de 1 à 6 mois) ,force est de constater que ce n'est pas toujours la procédure effective sur terrain. Malgré l'existence d'une chambre administrative, le tribunal renvoie l'affaire avec comme prétexte : non spécialisation ainsi la procédure se retrouve dans un cercle fermé.

2.2- Contrôle et sanctions après les travaux

Le contrôle après les travaux se résume en deux actions :

La première action :

Elle consiste en la déposition du bénéficiaire du permis de construire dans un délai de 30 jours à compter de l'achèvement des travaux une déclaration attestant cet achèvement au siège de l'assemblée populaire communale contre récépissé de dépôt

La deuxième action :

Elle consiste en la remise du certificat de conformité par le président de l'APC au bénéficiaire du permis de construire attestant la conformité de sa construction avec les plans visés.

Actuellement ces deux actions sont absentes.

Pour que la procédure de vente d'une quelconque maison puisse se dérouler d'une façon officielle et réglementaire, le notaire doit exiger le permis de construire et le certificat de conformité de la maison en question.

Or depuis une quinzaine d'années plus précisément de 1985 jusqu'en juin 2000 le notaire ne demande plus cette pièce pour les transactions de vente car elle n'est plus demandée par le conservateur foncier.

Le bénéficiaire du permis de construire ne se sent plus obligé de déposer une déclaration d'achèvement et les services concernés ne procèdent pas à la conformité de sa bâtisse. Voir (tableau – III.7 -)

Tableau – III. 6 - Nombre de certificat de conformité accordé 1990-2000

Source : Dépouillement des archives de l'A.P.C

Année	Nombre de permis de construire demandé	Nombre de permis de Construire Accordé	Nombre de permis de Construire Refusé	Nombre de Déclaration D 'achèvement	Nombre de certificat de conformité accordé*
1990	667	654	13	Néant	/
1991	1469	1333	136	Néant	/
1992	391	380	11	Néant	/
1993	341	333	8	Néant	/
1994	260	206	54	Néant	/
1995	371	329	42	Néant	/
1996	298	290	8	Néant	/
1997	251	244	7	Néant	09
1998	276	263	13	Néant	12
1999	249	242	7	Néant	04
2000	166	144	22	Néant	07

*Ces certificats de conformité ne sont accordés que pour le renouvellement du permis de construire

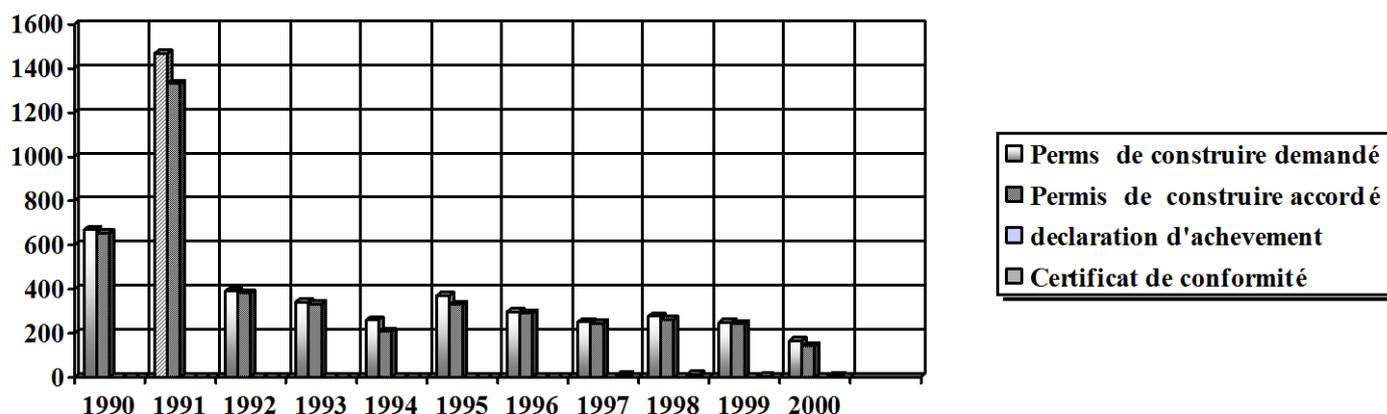


Fig – III. 11 – Comparaison entre le nombre de PC accordé et le nombre de déclarations d'achèvement et de certificat de conformité délivrées 1990-2000

Le certificat de conformité ou plutôt le certificat ‘ ’ attestant le respect des plans ‘ ’ est exigé par contre pour :

- Le renouvellement de la demande du permis de construire qui à une durée de vie de deux ans. Etant donné que le contrôle s'effectue rarement, même le délai expiré : l'acquéreur ne demande plus un deuxième permis de construire est dans 85% des cas devant refaire-le permis de construire par motif d'expiration de délai seulement 15% ont procédé à une demande .;
- L'édification d'une maison comprenant en plus une activité commerciale ou artisanale.

D'autre part par manque d'un catalyseur réglementaire puissant, l'APC a fini par abolir carrément le certificat de conformité de ces fonctions

Conclusion n°2

L'acquéreur d'une part ne se sont pas obligé de présenter une attestation d'achèvement des travaux d'autre part l'APC n'a pas les moyens effectifs de l'obliger de la déposer. et étant donné que le certificat de conformité n'est q'une procédure postérieur et une suite logique à l'attestation d'achèvement qui est quasi inexistante . il a fini par être aboli dans la ville de M'sila du répertoire des lois d'urbanisme régissant l'opération de lotissement

Conclusion du chapitre III

On remarque un décalage entre une série d'objectifs affirmés de la croissance urbaine par le biais de la procédure réglementaire officielle et la pratique effective sur le terrain des infractions

L'insuffisance du contrôle administratif est issu de trois grands groupes de causes. Il est du a :

a- la conjoncture économique et politique actuelle

- La conjoncture économique actuelle qui ne met pas à la disposition de l'inspecteur d'urbanisme un nombre d'agents (formés) proportionnels à la grandeur de la commune et au nombre de lotissements

Des moyens matériels l'aidant à se déplacer pour accomplir sa mission proprement et avec dignité si non il est contraint a ne pas effectué son travail donc être payé pour ne rien faire.

- La conjoncture politique qui ne protège pas assez les agents contrôleurs vis à vis des contrevenants et vis à vis des nouveaux groupes de pression.

b- Les sanctions ne sont pas assez rigoureuses et contraignantes

- La non efficacité des sanctions et leurs caractère non rigoureux " qui ne fait pas peur". Les amendes ne constituent en réalité qu'une source de recette financière qui ne dissuade en aucune manière les infractions à la législation d'ailleurs leur montant n'est pour 60% des personnes interrogés que dérisoire car en fait il ne s'agit plus d'une amende qu'il faut payer en plus du rétablissement des lieux en leurs états antérieurs ou la mise en conformité des éléments irréguliers avec les plans visés mais d'un permis de modifier ou le droit de ne pas respecter la loi. Car en payant l'amende, il n'y a plus de suite de la procédure ;
- La non application de la peine d'emprisonnement qui semble être radiée des sanctions ;En effet aucune peine d'emprisonnement n'a été enregistrée ces (03) trois dernières années, pourtant il existe un grand nombre d'acquéreur qui construisent illicitement et même empiétant sur propriété d'autrui et continuent à le faire après paiement de l'amende et même après la réception du procès verbal d'injonction d'arrêt des travaux.

c- Les failles réglementaires

Existence de failles au niveau du système législatif.

- La suppression de la sanction saisie des matériaux de chantier qui était très efficace dans les années 1980 ;
- L'attribution de la responsabilité de la transmission de l'affaire d'infraction au tribunal par une personne élue (P.APC) qui peut à terme effectuer son pouvoir et sa légitimité aux yeux de ceux qui l'ont élue " certains présidents d'APC d'autres communes affirment explicitement leur incapacité à appliquer des sanctions a l'auto – constructeur dans la mesure ou ils ne disposent pas d'autre alternatives a proposer " (A. Hafiane, 1989)
- L'article 52 du décret législatif n° 94 – 07 du 1994 qui présente quelques failles et laisse la possibilité de détournement.

L'article 52 mentionne qui " en cas de refus de mise en conformité de la construction dans les délai prescrits, l'agent dresse un procès – verbal d'injonction d'arrêt des travaux et en informe le wali le président de l'assemblée populaire communal territorialement compétant est tenu de saisir la juridiction compétente à l'effet de prononcer selon les voies d'urgence, la confirmation de l'arrêt des travaux , la mise

en conformité des lieux ou celles des ouvrages avec le permis de construire, la démolition des ouvrages ou la ré affectation des sols en vue du rétablissement dans leur état antérieur

La réglementation en matière de contrôle existe. Il ne s'agit donc pas de revoir les textes législatifs qui ne font pas défaut, mais de chercher d'autres moyens plus efficaces permettant de contraindre les responsables à respecter la réglementation car il s'est avéré "après enquête" qu'il ne s'agit pas d'un problème législatif mais beaucoup plus d'un problème de société et de civisme

Chapitre III :
Analyse de la procédure
de contrôle et de sanctions
concernant l'opération de
lotissement

Chapitre IV :
Analyse socio –urbaine du
lotissement

Introduction

Ce chapitre englobera deux axes complémentaires : spatial et social

- L'axe spatial traitera de l'évolution de la ville et ses lotissements, c'est en quelque sorte un diagnostic urbain des différents lotissements de la ville (les conditions de leur apparition, les différents promoteurs qui étaient à l'origine de leur avènement les différentes densifications qui les ont affectés).

Le but de l'étude de cet axe est de choisir les lotissements qui seront retenues pour l'enquête.

- L'axe social traitera (afin de vérifier l'exactitude de notre troisième hypothèse) d'une manière approfondie le corpus des maisons relevées dans différents lotissements. On s'est particulièrement intéressé à la cellule car le rôle de l'habitant se limite au niveau de la maison.

Pour l'étude de cet axe on va procéder en deux temps.

Dans un premier temps nous allons :

- Collecter les «plans officiels» des maisons retenues pour l'étude qui sont soit, demandes pour la délivrance du permis de construire, (plans concertés) ; soit, attribués par l'état (plans-types).

Dans un second temps nous allons :

- Analyser les plans produit par les habitants appelés plans "modifiés"

Finir par comparer les deux plans « Officiels » et « modifier » et voir leur degré de coïncidence et celui de divergence.

but

Le but de ce chapitre est d'identifier l'intérêt de ces modifications autrement dit définir les causes du non respect du dossier du permis de construire attribués par l'état (plan type) et celui pourtant demandés par l'habitant lui-même (plan concerté).

A travers cette confrontation on peut identifier d'une part les catégories d'espaces sociaux et urbains « officiels » qui font problèmes et d'autre part les alternatives spatiales correspondantes qui préfigurent le type « modifié » pensé et mis en œuvre par l'habitant.

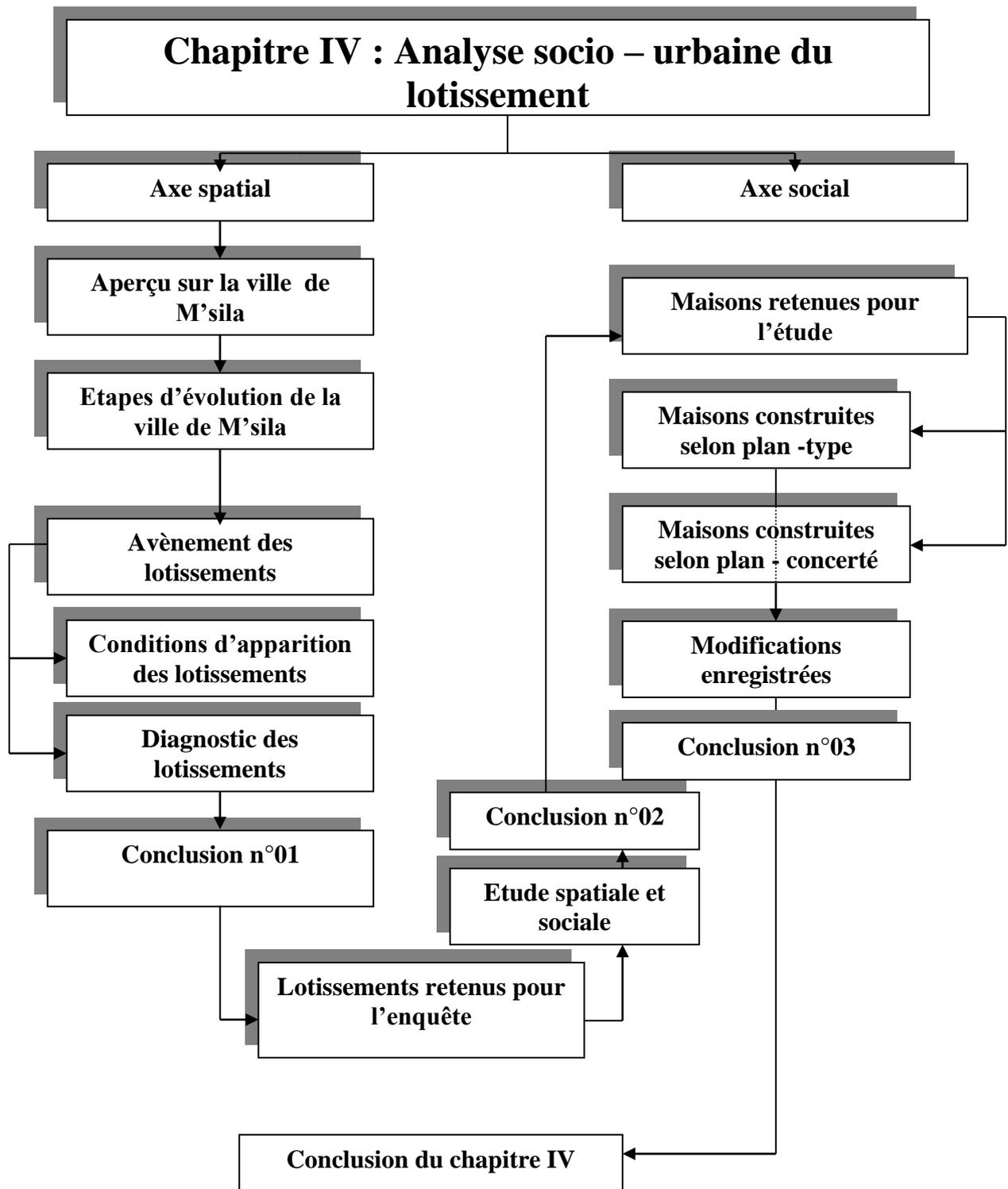


Fig – IV. 1 – Structure du chapitre IV

Axe spatial

I – Aperçu sur la ville de M'sila

Etant donné que notre travail s'intéresse aux lotissements de la ville de M'sila ; il nous paraît dialectique de connaître le cadre urbain de notre étude et son évolution a travers le temps

1.1 - Situation

La ville de M'sila est située au nord-ouest de la willaya, elle s'étend sur une superficie de 232 Km² pour une population estimée en 1998 a 121683 habitants, soit une densité de 525 ha / Km² (DPAT, 1998) elle comprend plusieurs agglomérations secondaires : Ghezal – Boukhmissa – Mouilha – K'sob – Sidi Amara et Mezrir. Voir (fig -IV.2 -). Son tissu urbain résidentiel est constitué des anciens quartiers (Djaafra, El kouche et El argoub), des cités collectives et des lotissements.

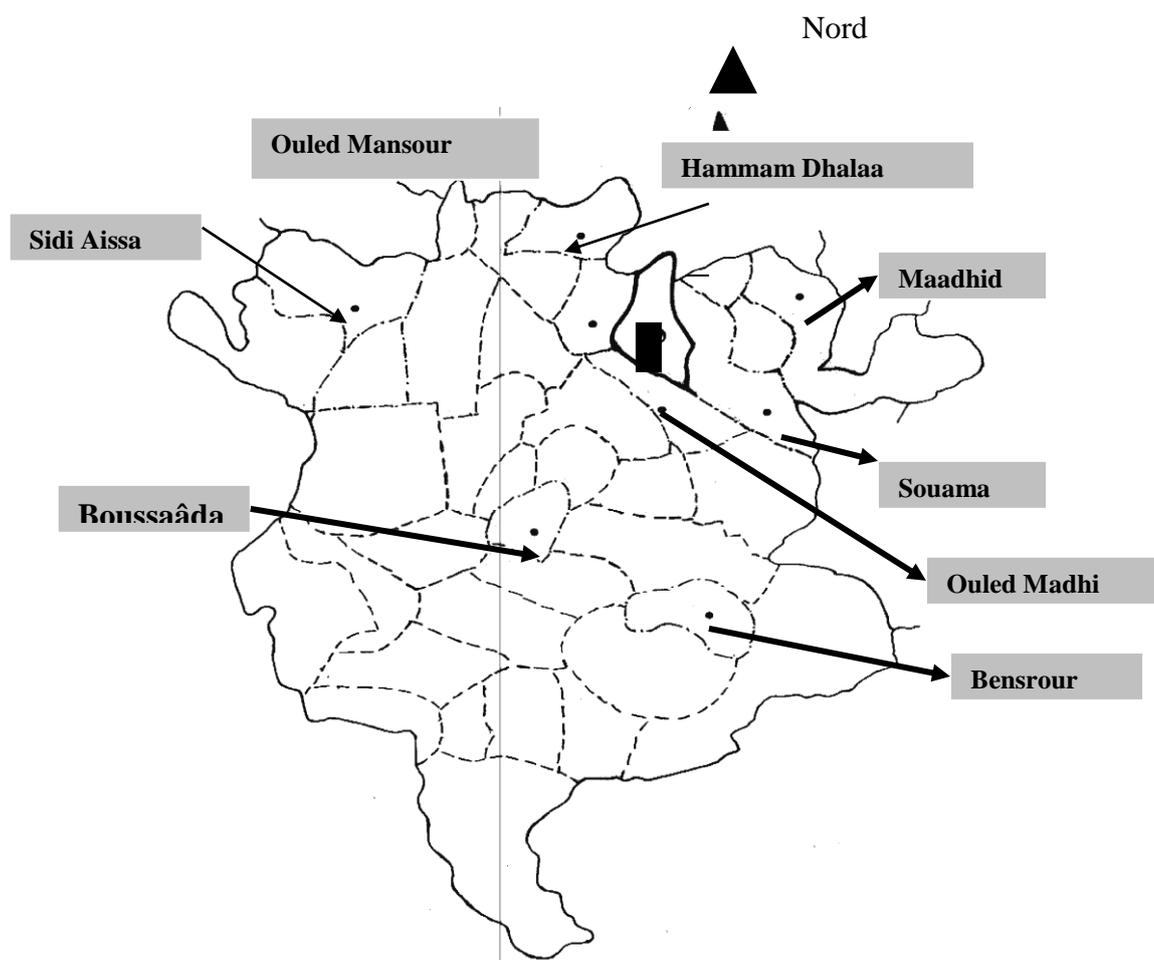


Fig IV. 2 – Situation de la commune de M'sila

1.2 - Contraintes d'extension

Vu l'existence de plusieurs contraintes de différentes natures, la croissance urbaine de la ville de M'sila s'est orientée vers le Nord-ouest (terrains domaniaux, plats faciles à l'implantation). Parmi ces contraintes on peut citer :

- Contraintes naturelles : Oued el Ksob. ;
- Contraintes physiques : Zone industrielle, centrale électrique, les lignes oléoduc et gazoduc ;
- Contraintes juridiques : Nature privée des terrains situés à la rive est de l'oued.

1.3 - Axes structurants

Les axes structurants de la ville de M'sila sont :

- Axes principaux: RN.40 et RN.45 constituant le premier carrefour de la ville.
Un nouvel axe est entrain de connaître un essor : la RN.60 ;
- Axes secondaires : représentés par les boulevards de la ville (les quatre boucles du PUD)sur les quels sont venus s'implanter la plus part des lotissements. Voire (fig -IV. 3)

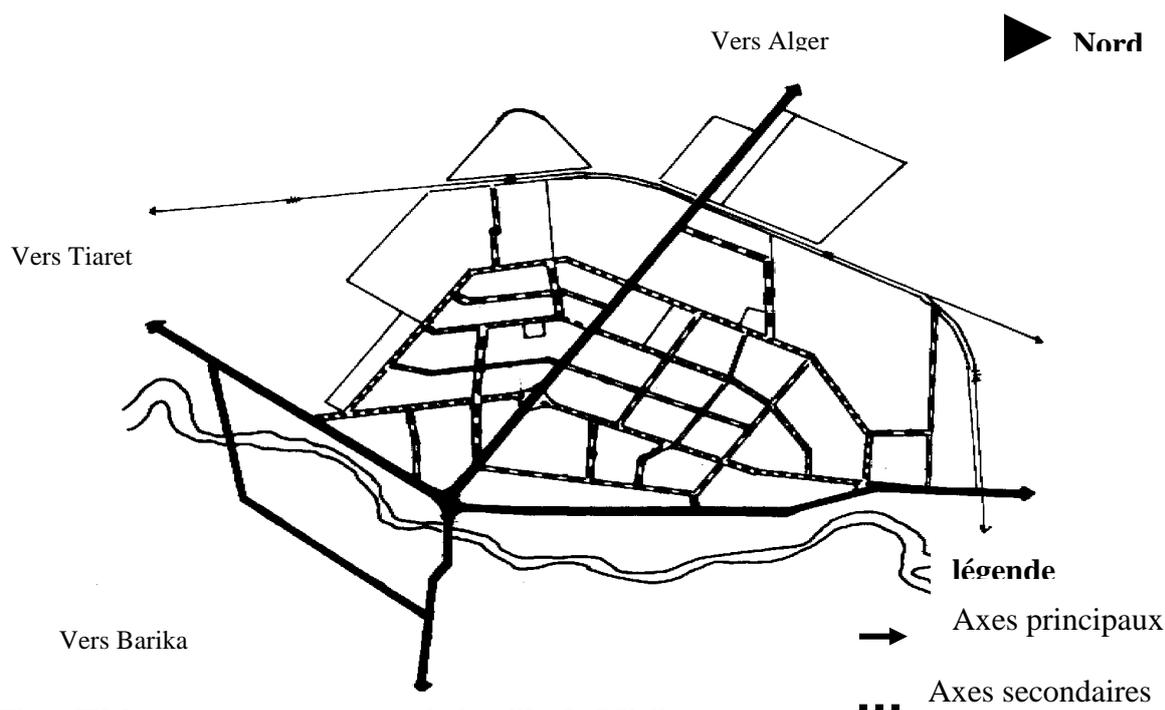


Fig – IV.3 – Axes structurants de la ville de M'sila

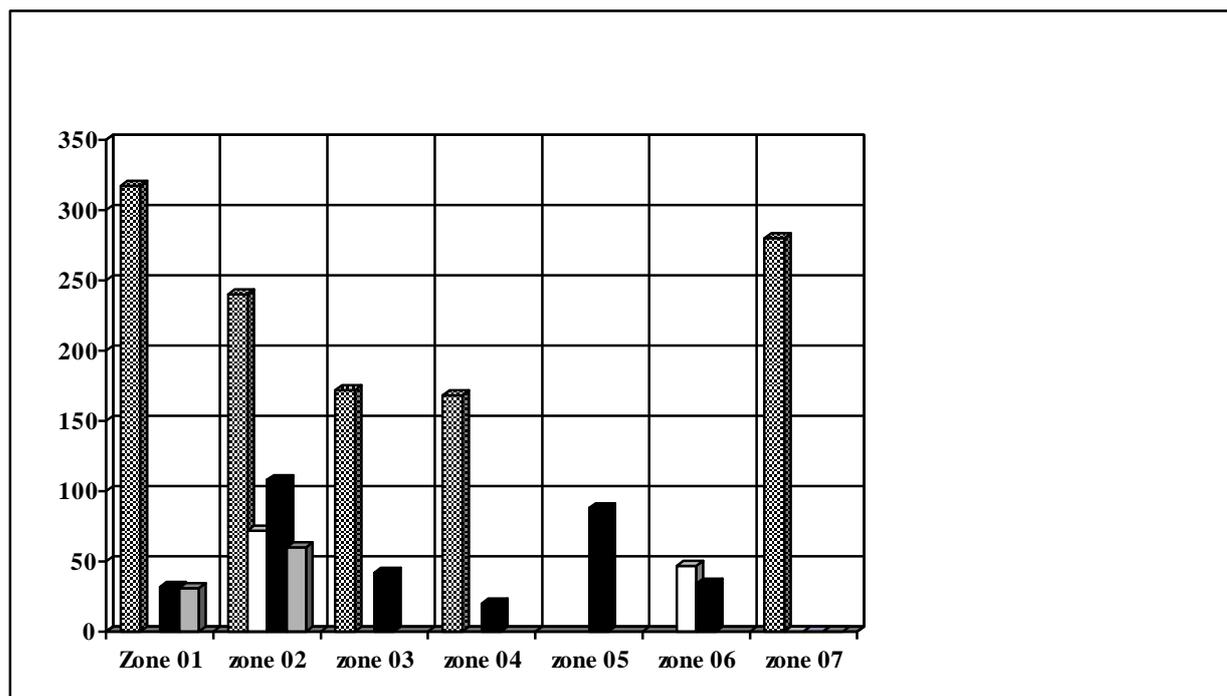
1.4 – Différentes zones de la ville

Le développement de la ville de M'sila s'est effectué selon les directives du PUD en sept (07) zones. (-Voire fig –IV. 4 – et IV. 5 -)

- **Zone 01** : limitée a sa partie supérieure par l'axe B.B.A – Boussaâda elle est constituée dans sa majorité par la vieille ville cette zone ne comprend que des lotissements privés vu la nature privée de ses terrains, elle s'étend Sur une superficie de 317,3 hectares dont 100,6 hectares de résidence ;
- **Zone 02** : C'est le centre ville, elle comprend la majorité du secteur tertiaire. Cette zone s'étend sur une surface de 240 hectares dont 72 hectares de résidence ;
- **Zone 03** : C'est la zone urbaine nouvelle n°01(Z H U N 01) qui s'étend sur une Surface de 172 hectares dont 103 hectares de résidence. Elle comprend-les deux lotissements : lotissement 322 lots et lotissement 14 lots occupant une surface de 23,09 hectares soit 13,42 % de la superficie totale de la zone ;
- **Zone 04** : C'est la zone urbaine nouvelle n°02 (Z H U N 02)qui s'étend sur une Surface de 168 hectares dont 80 hectares de résidence. Elle comprend les lotissements suivants : 924 lots, 22 lots, unité 2 et unité 3 ;
- **Zone 05** : Limitée à sa partie supérieure par le chemin ferroviaire Ain touta-Tiaret, elle est constituée principalement par :
 - Des équipements de grande envergure : (complexe sportif, Centre universitaire, Centre administratif) ;
 - Des lotissements résidentiels : Site 01 (153 lots),Site 04 (290 lots), Site 05 (581lots), Site 06 (347 lots), Site 07 (250 lots),Site 02 (579 lots), 166 lots, 38 lots, 275 Lots, 700 lots, 33 lots,346 lots, 270 lots. Cette zone s'étend sur une superficie de 323,25 hectares dont 195,95 hectares de lotissement, soit 60,62 % de la surface totale de la zone ;
- **Zone 06** : Limitée à sa partie inférieure par le chemin de fer, elle s'étend sur une Superficie de 270,75 hectares dont 47 hectares résidence. Cette zone Comprend les lotissements suivants : 290 lots, 504 lots, 295 lots, 608 lots, 297 lots, 1200 lots donc une surface de 95,22 hectares soit 35,17 % de la surface totale.
- **Zone 07** : Constituée principalement par la zone industrielle et des activités, elle s'étend sur une surface de 280 hectares. Voire (tableau - IV. 1 -)

Tableau -IV.1- Les différentes zones de la commune de M'sila
 Source : plan directeur d'aménagement et d'urbanisme

Zone	Superficie totale	Surface résidentielle	Surface équipement	Voirie	Surface libre
1	317,3	100,6	32	31	153,7
2	240	72	108	60	
3	172	103,2	42	26,8	
4	168	34,4	20	33,6	
5	323,25	72,52	88	46,69	
6	270,75	47	34	48,35	52,5
7	280				
Total	1771,3	429,72	324	264,44	206,2



- Surface équipements
- Surface résidentielle
- Surface voirie
- Surface totale

Fig – IV. 4 – Les différentes zones de la ville de M'sila (histogramme)

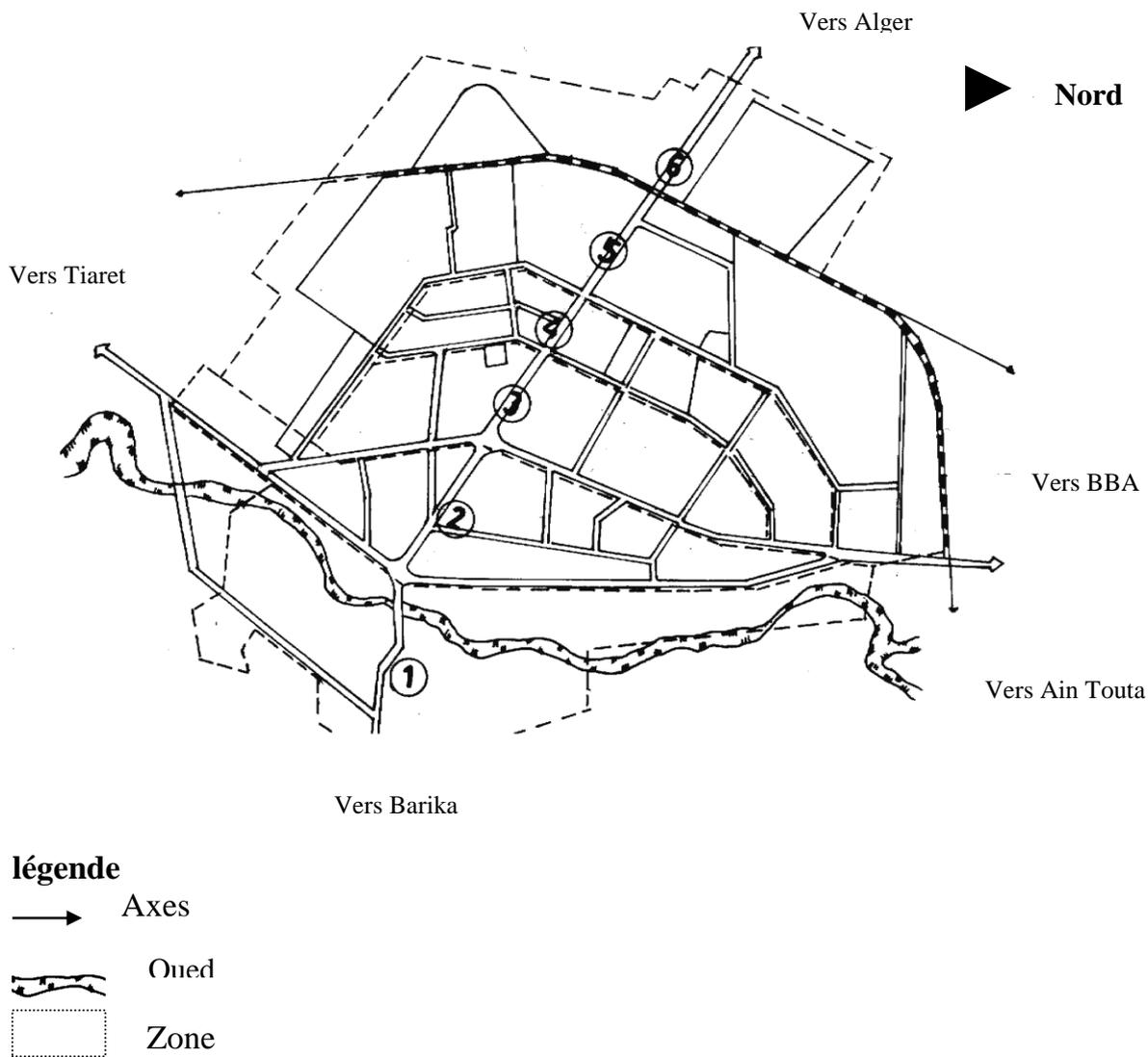


Fig – IV. 5 – Les différentes zones de la ville de M'sila

II – Evolution de la ville de M'sila

La ville de M'sila a connu trois grandes étapes d'évolution .

2.1 - L'étape pré-coloniale

Elle est constituée par trois villes :

Ville romaine ou Zabi justinia : L'actuelle Bechilgua.

- Ville Hammadite ou El Mohamadia : Implantée par rapport à la rive est de l’oued Ksob, constituée par quatre quartiers (Ras el hara, kharbet telis, Chetaoua et Djaafra) ;
- Ville turque ou Maysil (Ville Des eaux courantes) : Constituée en plus de la ville Hammadite, par le quartier keraghla. Voir (fig – IV. 6 -)

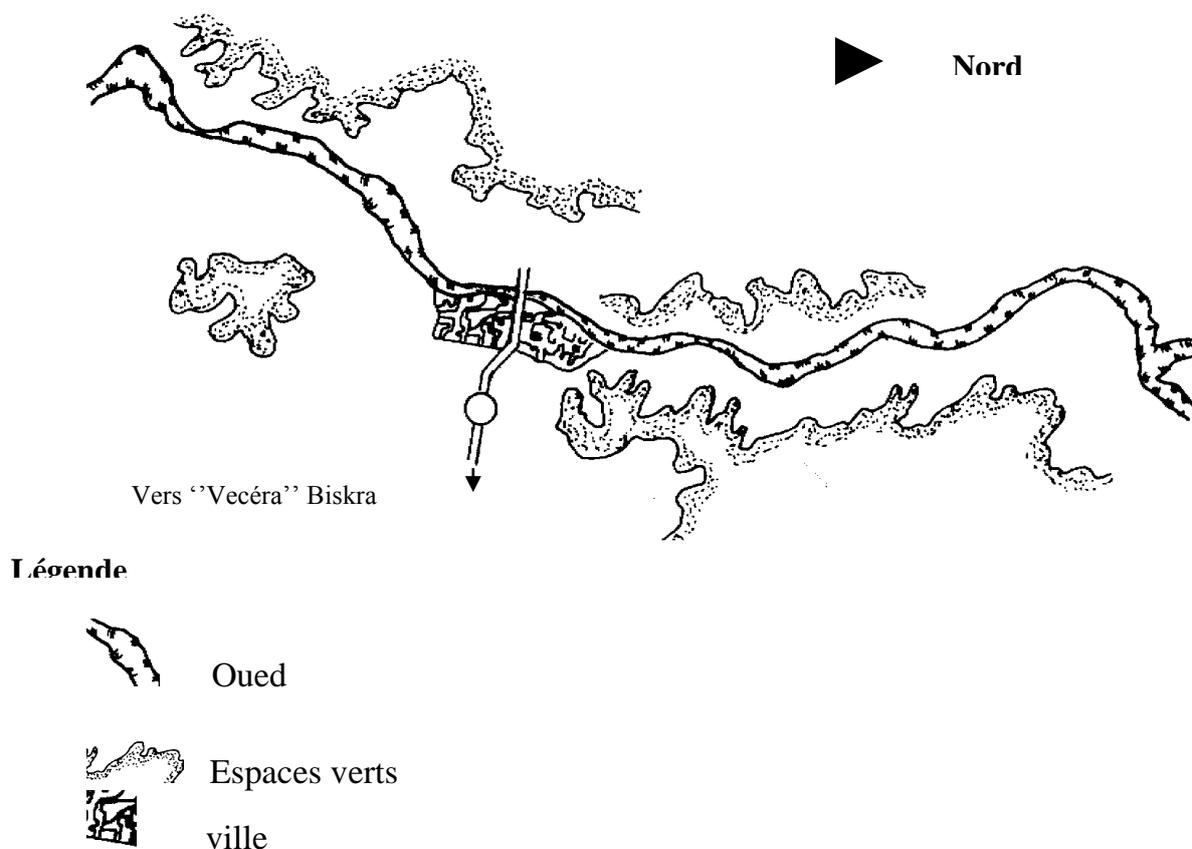


Fig – IV. 6 – M'sila période pré-colonial

2.2 - L'étape coloniale

Elle est caractérisée par :

1830 - 1940: Edification d'un fort militaire de 2,2 hectares sur la rive Est de l'oued Ksob et un quartier colonial sous forme de damier sur la rive ouest.

1940 – 1962: Edification dans le cadre du plan de Constantine de la première cité de recasement (1958-1959) : quartier Nylon. Voir (fig –III.5 -)

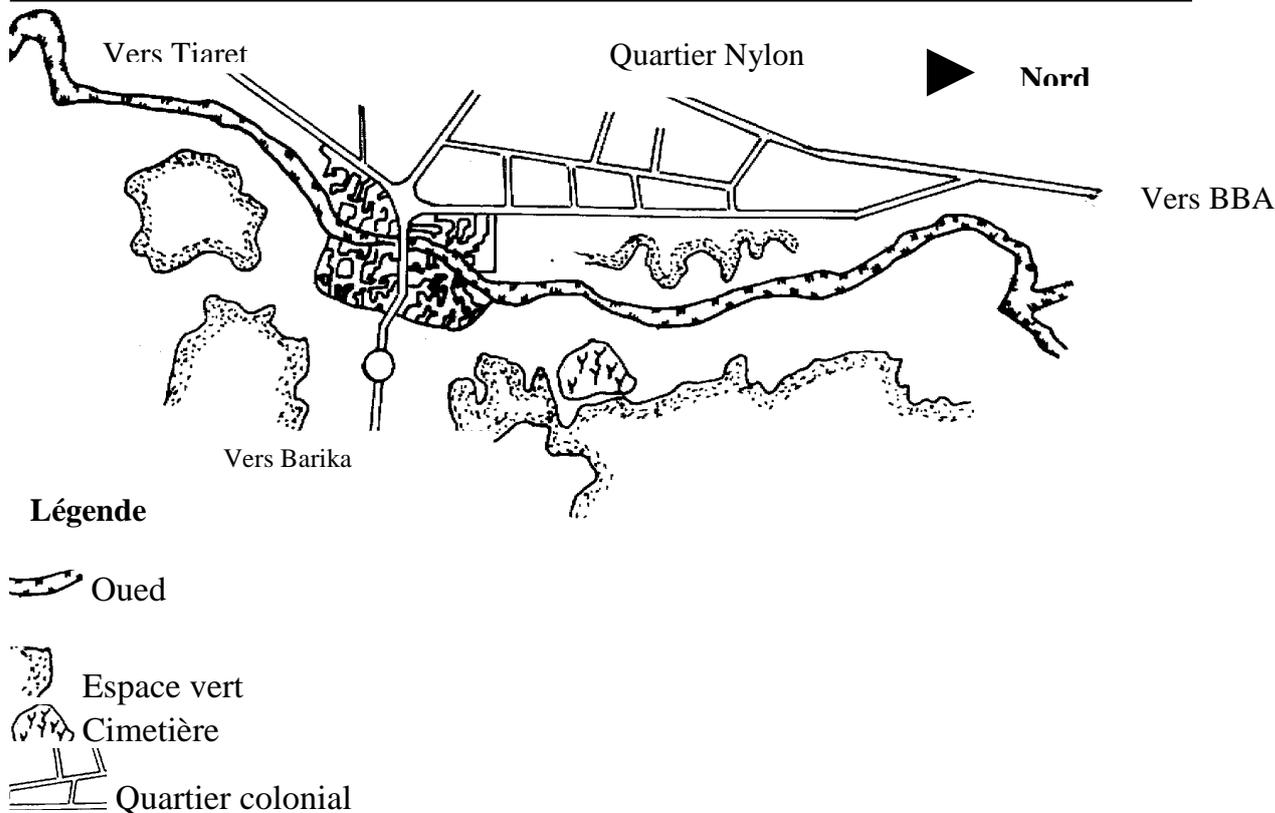


Fig – IV. 7 – M'sila période coloniale

2.3 - L'étape post-coloniale

Guidé par le thème de notre recherche, nous avons jugé bon de ne diviser cette grande époque qu'en deux parties: avant et après l'apparition des lotissements.

2.3.1 - Avant l'apparition des lotissements

1962 – 1974 : Caractérisée par l'édification des quartiers Ouaoa Madani (1963) et du lotissement Chouaf, lotissement chieikh Taher ex forestier, et suite au séisme, les quartiers 300 lots et 500 lots (1965)

1974 – 1975 : En 1975 la ville de M'sila est promue au rang de wilaya et par conséquent s'était caractérisée par la naissance de grandes projets urbains absorbeur d'un grand nombre de main d'œuvre qui exige un nombre similaire

d'unité d'habitation, caractérisée sur terrain par la naissance des deux zones urbaines nouvelles Z H U N(01) et Z H U N (02). Voire (fig – IV. 8 -)

Chapitre IV : Analyse socio – urbaine du lotissement

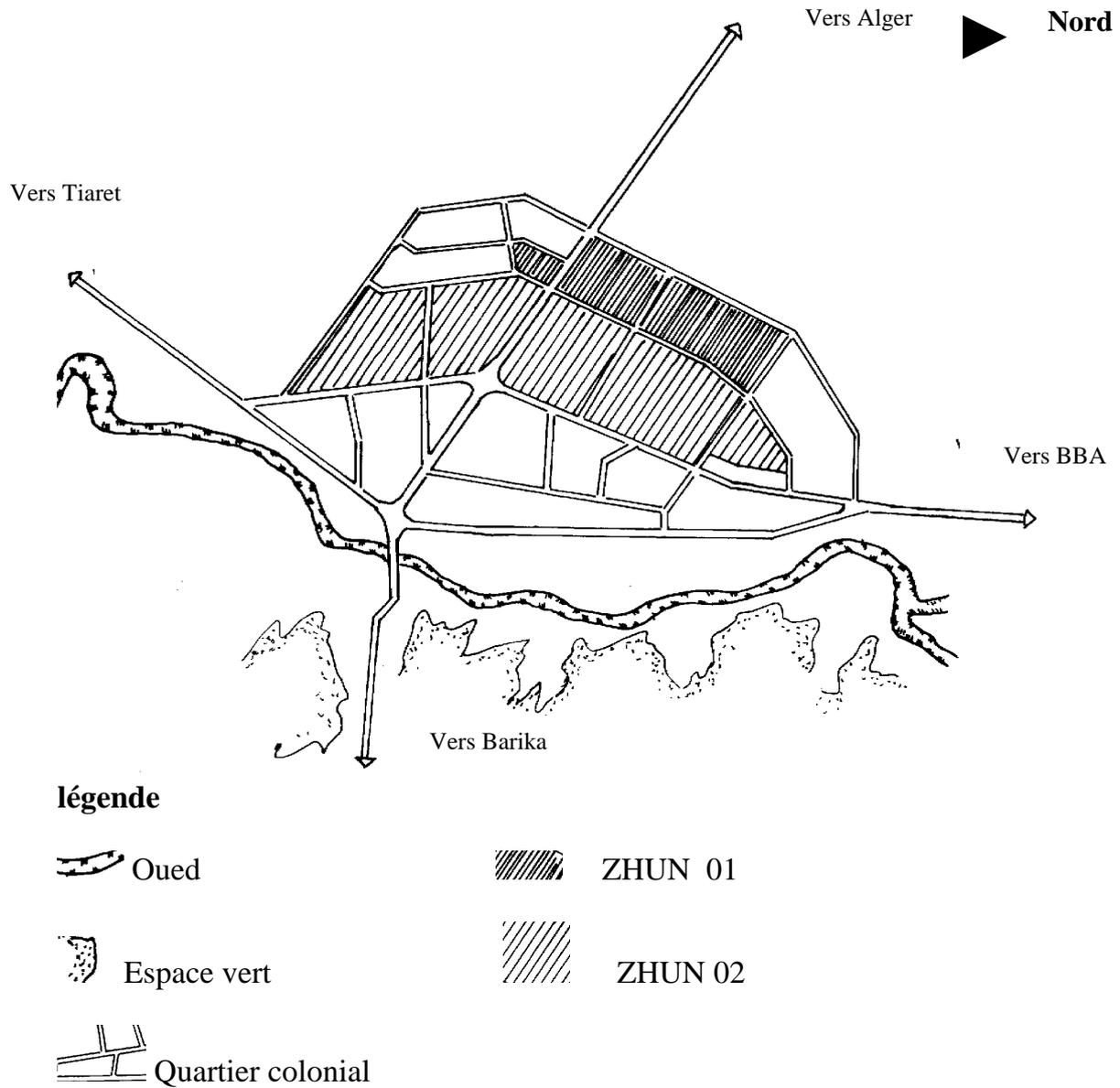


Fig – IV. 8 – M'sila période post coloniale

2.3.2 - Apparition des lotissements

A - Conditions d'apparition Des lotissements

La promotion de la daïra de M'sila en wilaya en 1975 et son industrialisation sans précédent ainsi que sa croissance démographique

Chapitre IV : Analyse socio – urbaine du lotissement

accélérée étaient sans doute le plus grand catalyseur des lotissements. En effet la proportion des citadins dans la wilaya de M'sila n'a pas cessé d'augmenter à un rythme rapide au cours des vingt dernières années : Le taux d'urbanisation était de 5% en 1980 actuellement il est aux alentours de 12 %.

Ce dynamisme urbain fondé à la fois par un fort excédent naturel de naissance 2,69 / an (DPAT, 1998) et un exode rural persistant, implique que chaque année, la commune de M'sila doit accueillir un contingent supplémentaire de résidents, la demande est donc considérable et quasi permanente. Parmi ces demandeurs figurent des catégories sociales différentes et des tranches d'âges distincts :

- Des gens urbanisés depuis fort longtemps;
- Des enfants mariés ne voulant plus cohabiter avec les générations qui les précèdent ;
- Locataires aspirant à devenir propriétaires.

D'autre part les quartiers anciens sont fortement occupés et par conséquent offrent peu de possibilités. La seule issue est : la demande de nouveaux terrains à bâtir

Remarque

On remarque qu'à cette époque la ville de M'sila possédait des terrains qui offraient la possibilité de réaliser un grand nombre de lotissements. Le problème des terrains est exclu.

B - Diagnostic Des lotissements

Selon la stratégie algérienne en matière d'habitat notamment en lotissements, deux périodes sont à distinguer :

1975 – 1989: dans le cadre de l'ordonnance n°74 – 26 du 24 février 1974, la commune de M'sila principal bénéficiaire de la constitution des réserves foncières est devenue le principal promoteur immobilier finit par promouvoir des 1979 (09) neuf lotissements. Voir (tableau - IV. 2 -)

La vente réelle des lots quant à elle ne débuta qu'en 1980 la contribution

du secteur privé (quoi qu'encore illicite durant cette période) était de l'ordre de (03) trois lotissements

Chapitre IV : Analyse socio – urbaine du lotissement

Tableau – IV .2 – Lotissements promus de 1979 à 1989

Lotissement Année	Nom du lotissement	Nombre	Promoteur
1979	El bassatine	01	A.P.C
1980	Lotissement 98 lots Lotissement 504 Ichbilia	02	A.P.C
1981	Lotissement 166 lots Lotissement 86 lots Lotissement 270 lots	03	A.P.C
1984	Lotissement 700lots	01	A.P.C
1985	Lotissement 3 lots Boudia	03	prive
1987	Lotissement 346 lots	01	A.P.C
1989	Lotissement 924 lots Lotissement 322 lots Lotissement 32 lots Lotissement 38 lots Lotissement 42 lots Lotissement 275 lots Lotissement 608 lots Lotissement 1200 lots Sit 01 Sit 02 Sit 04 Sit 05 Sit 06 Sit 07 Unit 02 Unit 03 Lotissement 209 lots	17	Agence foncière
Total		28 Lotissements	

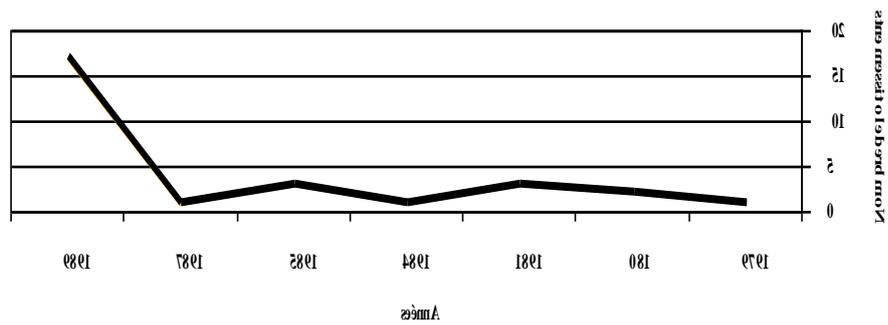
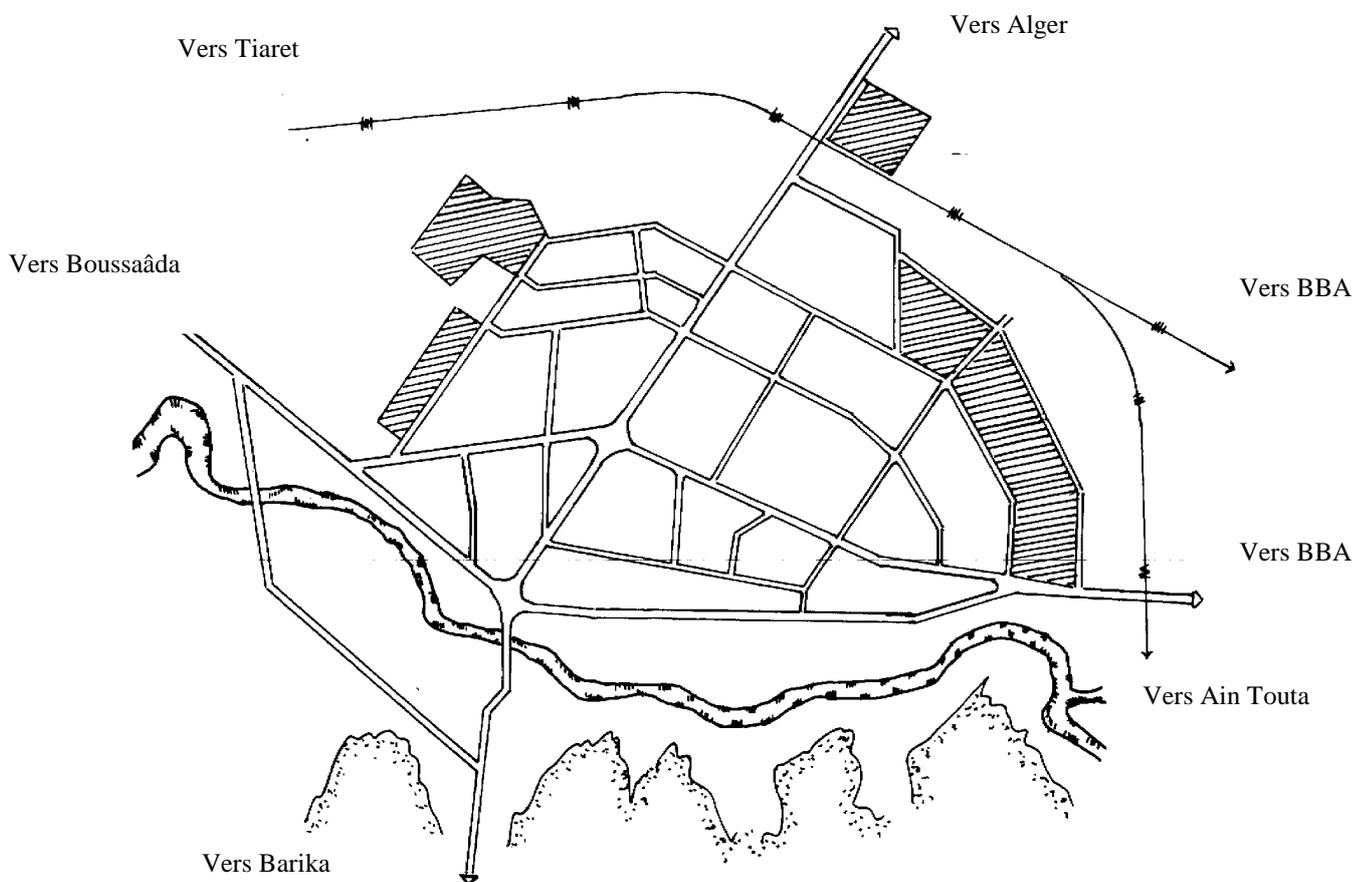


Fig - IV. 9 - Courbe des Lotissements promus de 1979 à 1989
 Chapitre IV : Analyse socio - urbaine du lotissement



Légende

-  Oued
-  Lotissements
-  Espace vert
-  Cimetière
-  Quartier colonial

Fig – IV. 10 – Lotissements promus de l’année 1979 à 1989

- **1990 – 1999** : Dans le cadre de la loi n° 90 – 25 du 18 novembre 1990 la commune de M’sila a transféré la gestion de son porte feuille foncier à un nouvel organisme appelé : Agence locale de gestion et de régulation foncière. Cette dernière a contribue à l’agrandissement du tissu urbain par la récréation de dix-huit (18) nouveaux lotissement voire (tableau - IV.3 -) et la densification de 21 lotissements. Voire (tableau – IV.4 -)

Chapitre IV : Analyse socio – urbaine du lotissement

Tableau – IV .3 – Lotissements promus de 1989 à 1999

Lotissement Année	Nom du lotissement	Nombre	Promoteur
1991	Caoperative Nasser Caoperative el Amel CaoperativeMouaM Boumediene	03	Agence foncière
1993	Lotissement 60 lots kharkhach	01	Prive
1994	Lotissement 297 Lotissement 24 Lotissement Tarek Ibn ziad Lotissement 295	05	Agence foncière
	Lotissement 307 boulevard BBA	01	AADL
1995	Lotissement 109 Hai Douada 19 Sid el ghozli	03	Agence foncière
1997	Lotissement 33 Lotissement 08 Slimane Amirate Sid el ghozli Lotissement 351	05	Agence foncière
1999	Mohamed Boudiaf Lotissement 12 Lotissement 151	04	Agence foncière
	Lotissement 20	01	Prive

Total	21 Lotissements
--------------	---------------------------

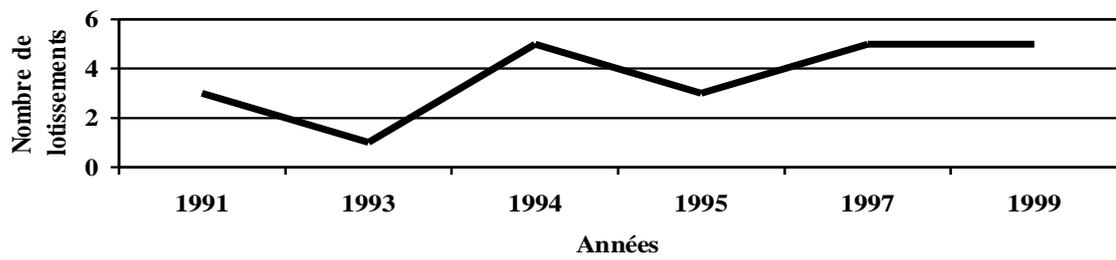
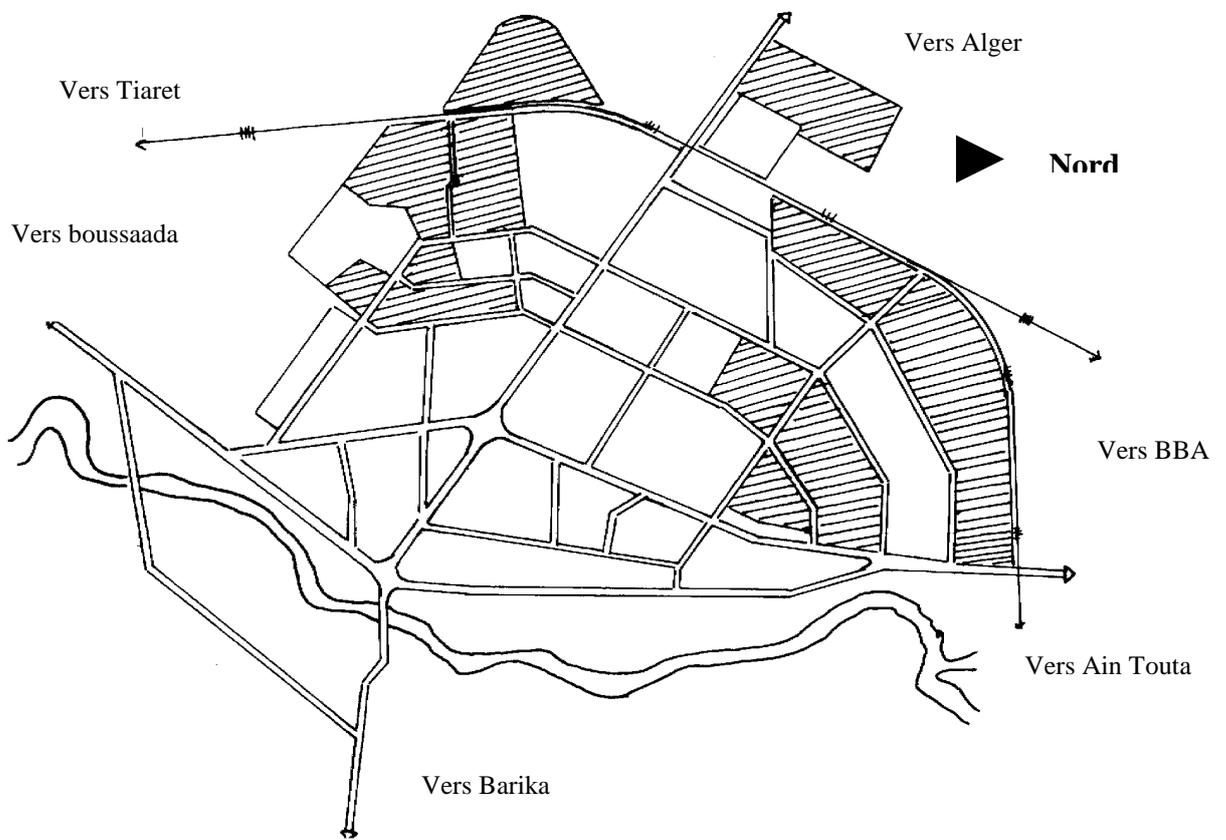


Fig IV. 11 – Courbe des lotissements promus de 1989 à 1999



légende

 Oued

 Quartier colonial

 Lotissements

Vers Alger

Fig IV. 12 – Lotissements promus au cours de l'année 1989

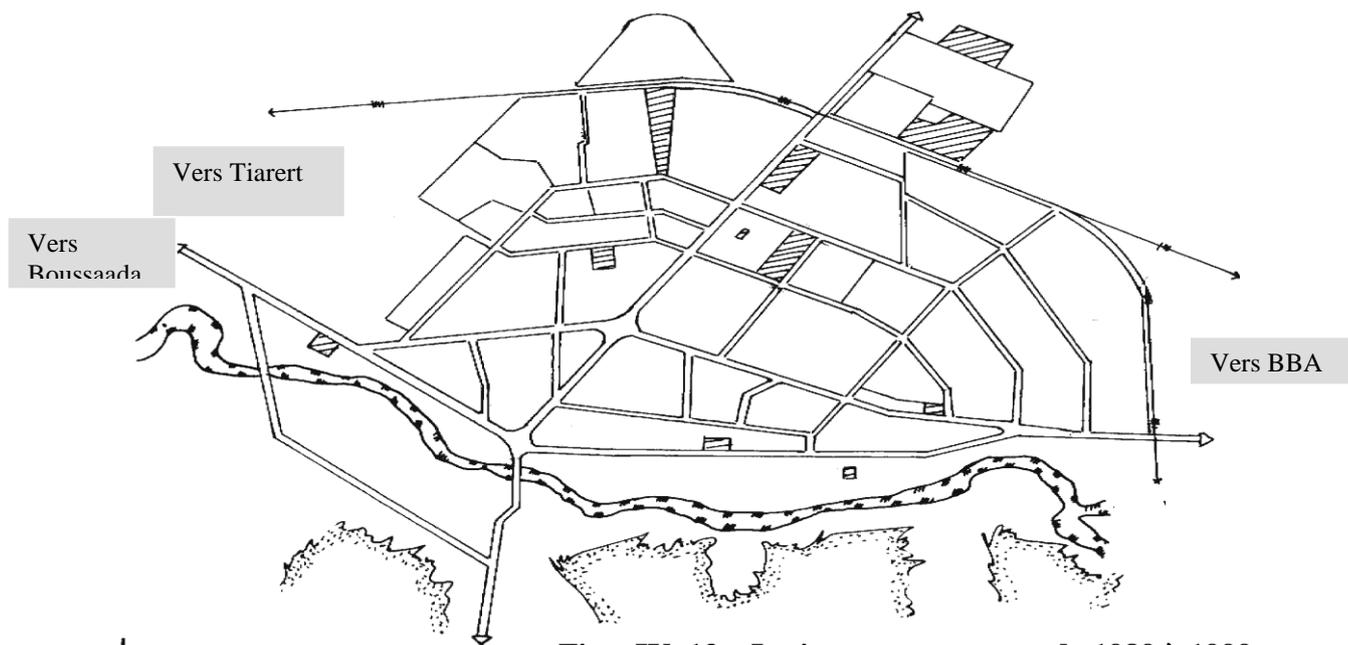


Fig – IV. 13 – Lotissements promus de 1989 à 1999

Chapitre IV - Analyse socio-urbaine

Le secteur public a vu la naissance d'un deuxième promoteur de lotissements appelé : agence nationale d'amélioration et de développement de logements (AADL) .Cet organisme a contribué à l'enrichissement du répertoire classique par la promotion d'un (01) lotissements en 1994.

Tableau – IV .4 - Lotissements densifiés de la ville de M'sila

Année	Nom initial du Lotissement	Densification	Nouveaux nombre de lots	Nombre
1994	Unité 02	59 lots	389 lots	02
	Lotissement 522	65 lots	687 lots	
1995	Lotissement 700	223 lots	923 lots	14
	Lotissement 346	18 lots	364 lots	
	Unité 02	20 lots	400 lots	
	Lotissement 322	27 lots	714 lots	
	Lotissement 42	05 lots	47 lots	
	Lotissement 275	12 lots	287 lots	
	Lotissement 608	36 lots	644 lots	
	Site 01	24 lots	177 lots	
	Site 02	89 lots	618 lots	
	Site 06	26 lots	373 lots	
	Lotissement 297	44 lots	341 lots	
	Hai Douada	09 lots	55 lots	
	504 Ichbilia	41 lots	541 lots	
Lotissement 166	08 lots	174 lots		
1996	Lotissement 924	131 lots	1055 lots	01

1997	Lotissement 322	04 lots	718 lots	01
1998	Unit 02	01 lots	410 lots	01
1999	Lotissement 924	98 lots	1093 lots	02
	Lotissement 295	255 lots	550 lots	
				Total = 21 Lotissement

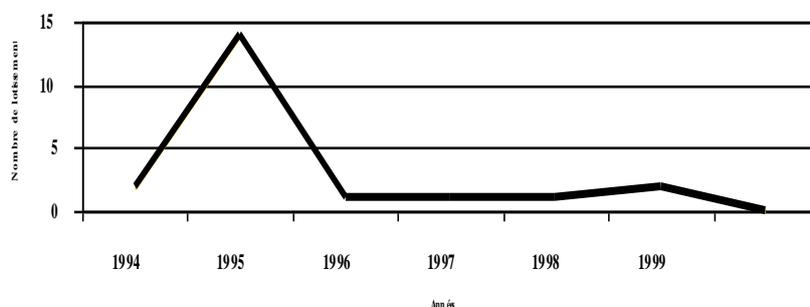


Fig – IV. 14 – Courbe des lotissements densifiés

Chapitre IV : 4

Quand au secteur privé : sa contribution resta toujours réduite et équivalent a cinq lotissements dont seulement deux (02) réguliers. Voire (tableau - III.5 -)

Tableau – IV .5 – Nombre de lotissements selon promoteurs publics et privés

Promoteur	Nombre de lotissements
APC	8 Lotissement
Agence foncière	35 lotissements
Agence A.D.L	01 Lotissement
Prive	05 Lotissements

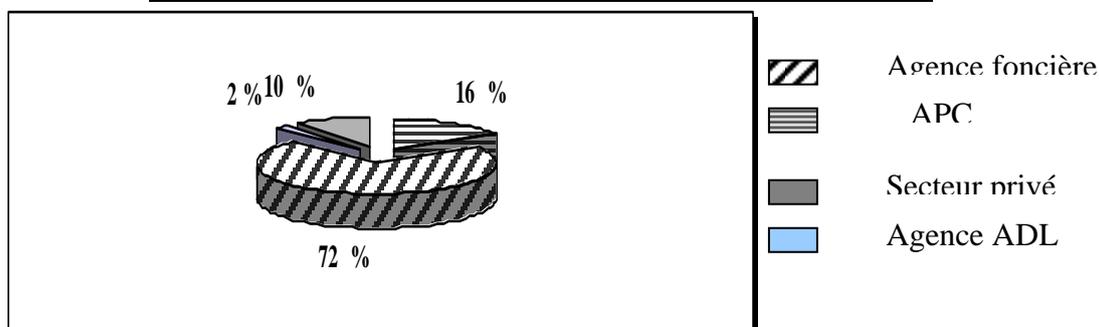


Fig – IV. 15 - Nombre de lotissements selon promoteurs publics et privés

Remarque

De ce bref aperçu des lotissements on peut remarquer ce qui suit:

- La commune de M'sila avoisine les 1200 lots et ce de l'année 1979 jusqu'à 1999. L'agence foncière est le principal promoteur public de lotissements avec un effectif de 43 lotissements (lotissement de l'APC confondu), suivie du secteur privé avec 5 lotissements et enfin l'agence A.D.L avec 01 seul lotissement.
- L'année 1989 est l'année qui a connu la création du plus grand nombre de nouveaux lotissements qui sont au nombre de (17) dix sept.
- La décennie 1990 à 2000 a connu la création de 21 lotissements nouveaux et la densification de 21 autres lotissements déjà existant.
- L'année 1994 est l'année qui a connu le plus de densification avec 14

Chapitre IV : Analyse socio – urbaine du lotissement

lotissement .Il arrive que le même lotissement fasse l'objet de plusieurs densification tel que:

- Unité 2 qui a été densifié en 1994 avec 59 lots supplémentaires
en 1995 avec 20 lots supplémentaires
en 1998 avec 01 lots supplémentaires } pour arriver
a 410 lots

- Lotissement 322 lots qui a été densifié en 1994 avec 65 lots
en 1995 avec 27 lots
en 1997 avec 04 lots } pour arriver
à 418 lots

- Lotissement 322 qui a été densifié en 1996 avec 131 lots
en 1999 avec 98 lots } pour arriver
a 1093lots

- Concernant les surfaces des lots, on constate qu'avant 1979,l'APC avait attribué des lots de 500 m² (lotissement El bassatine). Les lots attribués en 1980 avaient une superficie allant de 390 m² à 2000 m², soit une moyenne de 280 m². les années 1990 par contre ont connu une nette diminution des surfaces des lots qui variaient entre 180 à 150 m² par lot (mise a part l'année 1991 avec les coopératives Enasser- Houari Boumediene et El Amel qui avaient une surface moyenne de 350 m², (c'est peut être inhérent a leur nature comme coopérative) Voire (tableau - IV.6 -)

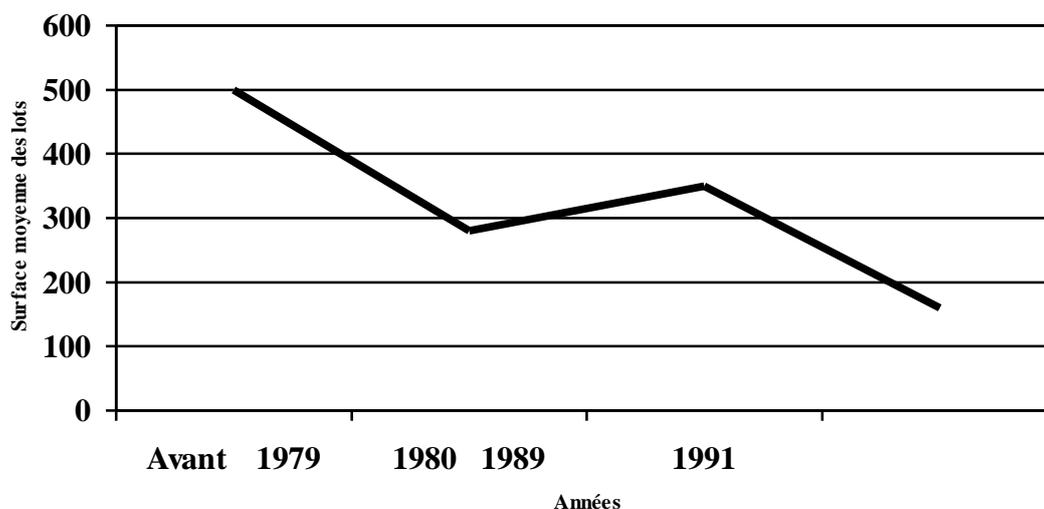


Fig – IV. 16 - Surface des lots par décennie 1979 –1989- 1999
 Chapitre IV : Analyse socio – urbaine du lotissement

Tableau – IV.6 – Surface des lots par décennie 1979 –1989- 1999

°	Nom du lotissement	Date de création	Surface moyenne des lots en m ²	Moyenne des surfaces par décennie
01	El bassatine	1979	500 m ²	500
02	Lotissement 98	1980	300 m ²	
03	504 Ichbilia	1980	300 m ²	
04	Lotissement 166	1981	300 m ²	
05	Lotissement 86	1981	300 m ²	
06	Lotissement 270	1981	300 à 390 m ²	
07	Lotissement 317	1984	300 m ²	
08	Lotissement 383	1984	300 m ²	
09	Lotissement 346	1984	300 m ²	
10	Lotissement 924	1989	300 m ²	
11	Unite 02	1989	200 m ²	
12	Lotissement 322	1989	300 m ²	
13	Lotissement 32	1989	200 m ²	
14	Lotissement 38	1989	340 m ²	
15	Lotissement 42	1989	200 m ²	
16	Lotissement 205	1989	200 m ²	
17	Lotissement 608	1989	200 m ²	
18	Lotissement 1200	1989	200 m ²	
19	Site 01	1989	250 m ²	
20	Site 04	1989	200 m ²	
21	Site 05	1989	200 m ²	

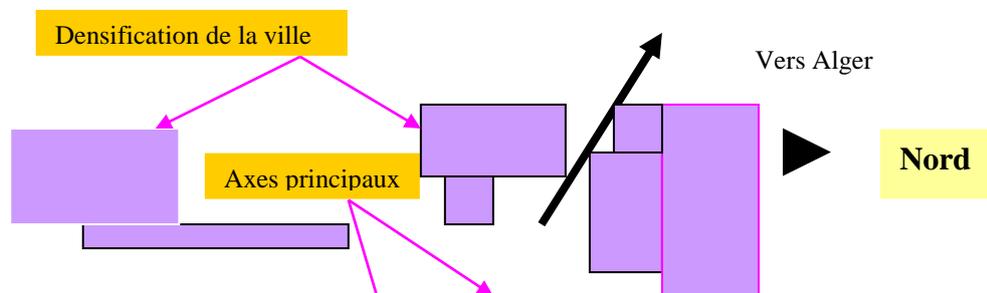
280

22	Site 06	1989	200 m2	
23	Site 07	1989	200 m2	
24	Lotissement 202	1989	200 m2	
25	Unite 03	1989	250 m2	
26	Les coopératives	1991	300 m2	350
27	Lotissement 295	1994	380 m2	160
28	Lotissement 297	1994	200 m2	
29	Lotissement 24	1994	150 m2	
30	Tarek ibn ziad	1994	240 m2	
31	Lotissement 109	1994	200 m2	
32	Hai Dauade	1995	180 m2	
33	19 side el ghozli	1995	150 m2	
34	Lotissement 293	1995	150 m2	
35	Lotissement 644	1995	150 m2	
36	Lotissement 107	1995	150 m2	
37	Lotissement 373	1995	180 m2	

Chapitre IV : Analyse socio – urbaine du lotissement

Conclusion n°01

Etant donné que la ville de M’sila est située sur des terrains qui sont à plus de 80 % domaniaux (la rive ouest de l’oued el Ksob: Terrain d extension), les directives du plan directeur d’aménagement et d’urbanisme P.D.A.U ont pu être respectes (les 4 boucles). Voir (fig – IV.17 -) Les promoteurs publics de lotissements notamment l’agence foncière ont pu créer avec facilité des lotissement (il n’ y avait pas de contraintes inhérentes à la nature juridique du terrain).



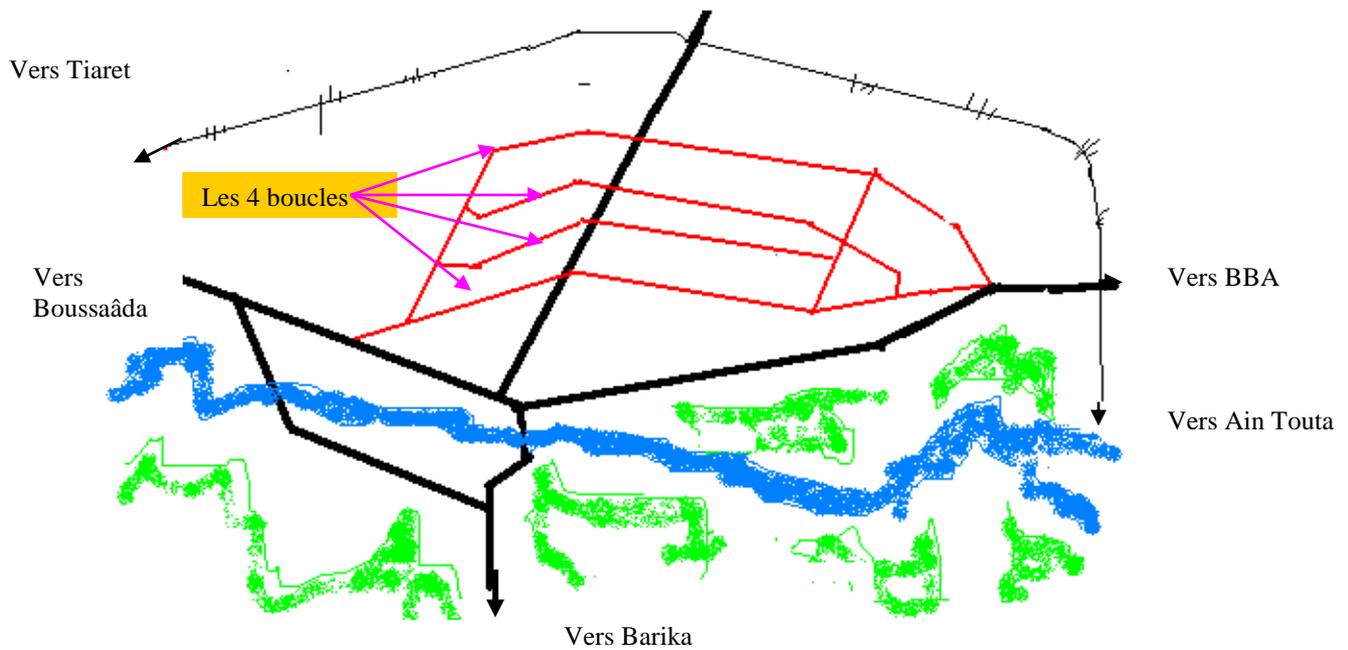


Fig – IV. 17 – Les quatre boucles du PDAU

Lors de son approbation en 1981, les prévisions du P.D.A.U pour atteindre la quatrième boucle étaient de 40 ans. L'accélération démographique

Chapitre IV : Analyse socio – urbaine du lotissement

en parallèle de la très forte demande des terrains à bâtir on fait que la quatrième boucle se trouve déjà saturée vingt ans après.

Le lotisseur public essayait de remplir son périmètre urbain petit à petit en créant des lotissements çà et là. Avant l'avènement de la crise économique, l'économie d'espace et de réseaux ne faisait pas partie des préoccupations; la création de lotissements se faisait en tache d'huile. A la fin des années 1990 le lotisseur public a diminué sa création en matière de lotissement et s'est intéressé à la densification des lotissements existants ; En effet la densification se faisait au détriment des espaces verts et parfois même au détriment des équipements, ainsi les acteurs de la promotion des lotissements produits dans la ville de M'sila des quartiers sous équipés et peut –on dire sous – équipables encore longtemps ?

N'étant pas publiés, chaque année les lotissements publics notamment ceux de l'agence foncière changent de capacité, donc de parcellaire et de cahier des charges et surtout de surface de lots afin d'absorber la demande "et remplir les poches vides apparemment sans intérêt" les espaces verts ce qui explique la vision non-globale des acteurs urbains.

Aussi paradoxal que cela puisse paraître, lors de l'élaboration du lotissement, ces acteurs ne le prennent pas dans sa totalité comme projet urbain cohérent mais restreint à quelques éléments ponctuels.

D'un côté la ville de M'sila est entrain de vivre une évolution urbaine sans précédent qui se traduit entre autres par une forte demande des terrains à bâtir ; d'un autre côté la crise économique actuelle que vit notre pays n'offre pas allégrement la possibilité de créer de nouveaux lotissements viabilisés ; La solution qui semble la plus propice semble la densification au détriment d'autres éléments aussi importants qu'indispensables : les espaces verts et les équipements

III - Lotissements retenus pour l'étude

Il s'agit de sélectionner d'une manière raisonnée, sans qu'elle soit statistiquement construite, des lotissements réalisés dans la ville de M'sila.

- Etant donné que notre objectif est de détecter les raisons du non-respect des permis de construire par les usages, nous allons donc étudier deux genres de lotissements:
- Les lotissements dont les acquéreurs ont bénéficié de plans types attribués par l'état ;

- Les Lotissements dont les acquéreurs ont fait des demandes de permis de construire traduisant leurs espérances architecturales.
- Vu l'existence de deux types d'habitation résidentielle dans la ville de M'sila : Les coopératives et les lotissements (mis à part des logements collectifs et des vieux quartiers qui ne sont pas l'objet de notre recherche) ; on va essayer d'analyser les raisons du non respect du permis de construire dans ces deux opérations d'urbanisme.

On va procéder par élimination pour choisir les lotissements qui seront retenus pour l'étude.

- Les lotissements promus par le secteur privé ne peuvent pas être pris en considération pour deux raisons :
 - Soit, car ils sont encore dans un stade primitif, les acquéreurs de lots n'ont pas encore commencé à construire. Donc notre hypothèse ne peut pas être vérifiée ;
 - Soit, car ils sont déjà construits mais nous savons d'acompte qu'aucun acquéreur de lot n'a de permis de construire, la vérification de l'hypothèse (par manque de la deuxième tranche) est pas conséquent aussi impossible.
- Concernant les lotissements du secteur public, on va essayer de choisir le plus représentatif et étant donné que l'agence foncière est le principal promoteur avec un effectif avoisinant les 43 lotissements; notre choix sera orienté vers un lotissement promu par cet organisme.

Les critères de choix sont :

- La représentativité : Le choix va être orienté vers le lotissement le plus représentatif ;
- La date de création : on va choisir des lotissements dont la vie sociale des acquéreurs a eu le temps de se forger ;
- L'attribution des plans types et des plans concertés ;
- La taille du lotissement.

Les lotissements sélectionnés sont:

- la coopérative Enasser dont les acquéreurs de lots ont bénéficié des plans types attribués par l'état ;
- Le lotissement 700 lots dont les acquéreurs avaient contacté le bureau d'étude de leur choix pour construire des maisons projetant la conception architecturale de leur choix..

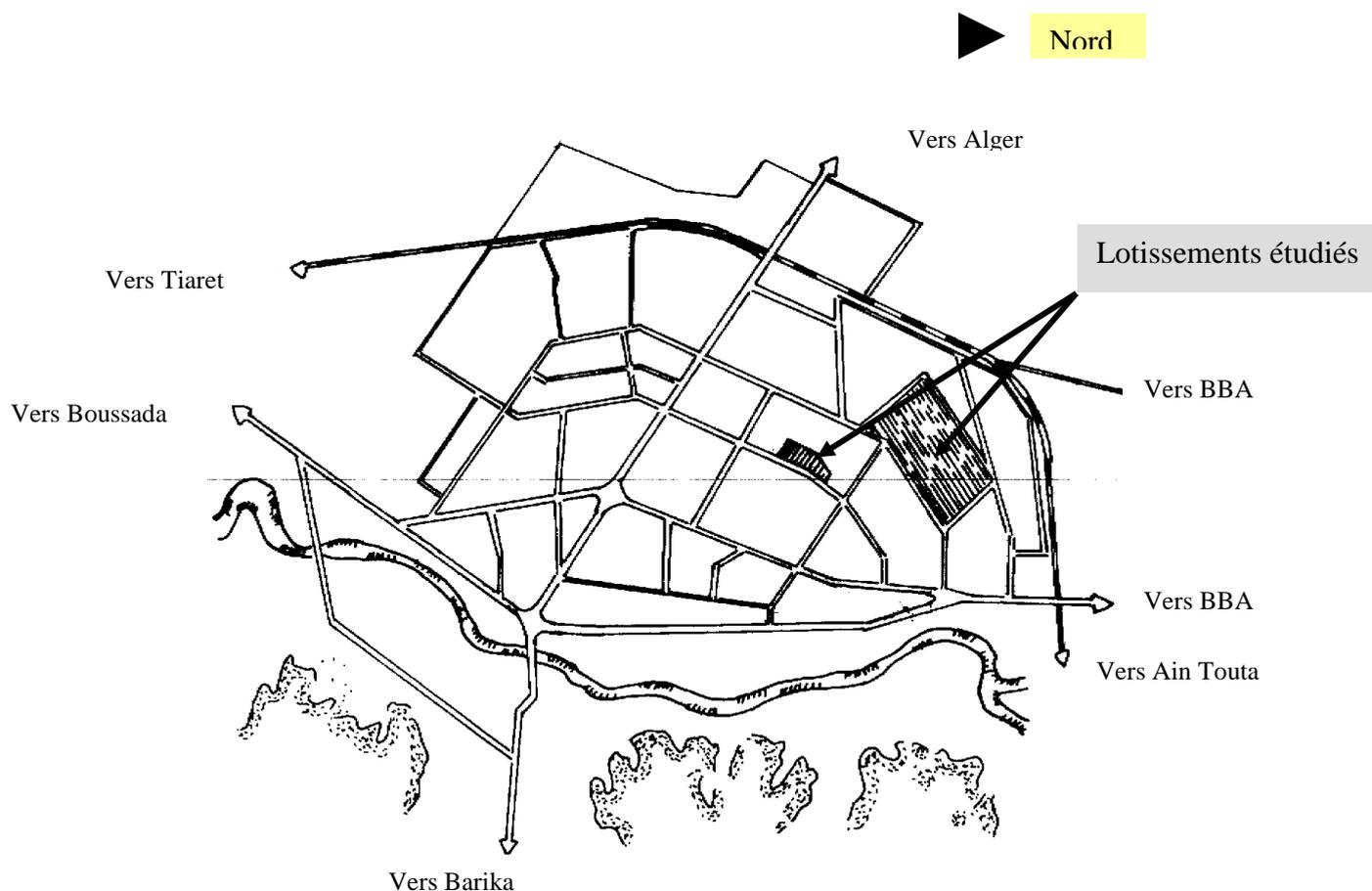


Fig – IV. 18 – Lotissements retenus pour l'étude

3.1- Etude socio-spatiale du lotissement 700 lots

Le lotissement 700 lots est constitué initialement de deux tranches. voir (fig –IV.17)

- Tranche 01: constitué de 383 lots apparu le 10 mars 1984 selon le procès verbal n° 35 ;

- Tranche 02: constitué de 317 lots apparu pour compléter la première tranche afin de constitué le lotissement 700 lots.voire (annexe 2)

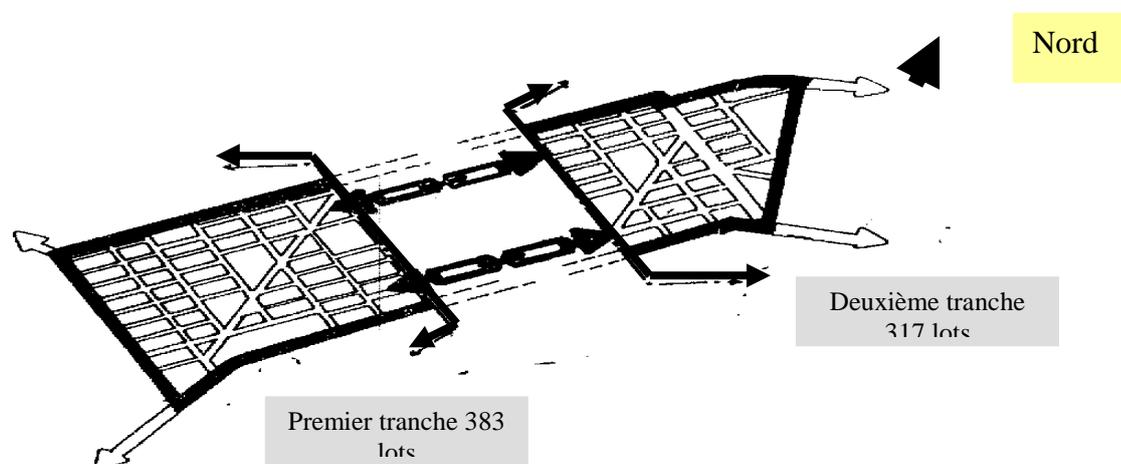


Fig – IV. 19 – Les deux tranches constitutives du lotissement 700 lots

Le lotissement 700 lots a été densifié en 1995.

La première tranche était densifiée par 176 lots pour atteindre 493 lots.

La deuxième tranche était densifiée par 47 lots pour atteindre 430 lots.

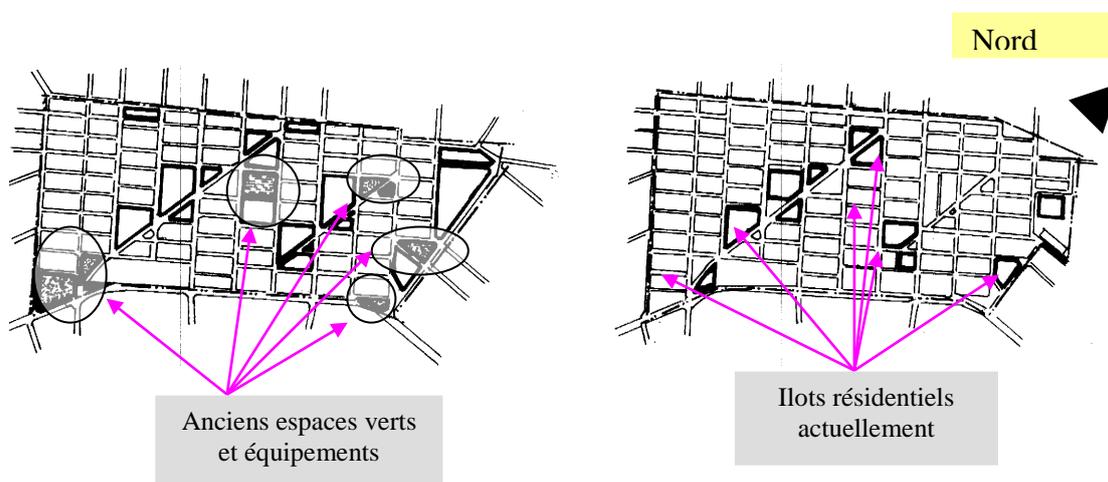


Fig – IV.20 – Lotissements 700 lots avant et après densification

3.1.1-Situation

Le lotissement 700 lot est situé au nord ouest de la ville de M'sila sur un terrain appelé Ouled sidi Ibrahim, il s'étend sur une surface de 501920,00. Il est limité:

- Au nord par la zone 4 et la zone 5 soit les lotissements 290 lots et 580 lots ;
- Au sud par le lotissement 524 lots ;
- A l'est par le lotissement 270 lots ;
- A l'ouest par le lotissement 346 lots.

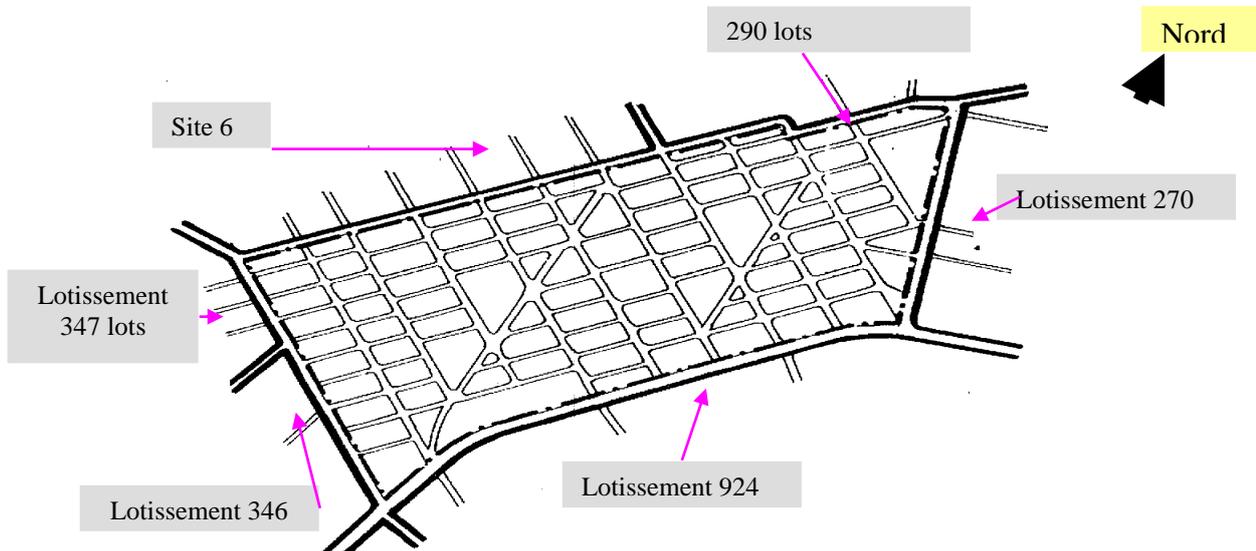


Fig – IV. 21 – Limite du lotissement 700 lots

3.1.2 – Maillage et axes structurants

Le trace parcellaire du lotissement est fait selon un damier irrégulier, traversé par deux axes obliques. La rencontre ou l'intersection des principales voies perpendiculaires pénétrantes donne naissance à un rond point non aménagé.

Etant donné qu'il s'agit d'un damier l'accessibilité au lotissement se fait par plusieurs voies. Les plus importantes sont au nombre de trois, et elles sont moyennement aménagées.

Après une lecture attentive du plan du lotissement, on n'arrive pas à identifier à l'intérieur de la maille viaire les différentes unités de voisinage ou unités de quartier constitutives du lotissement. En effet, on dénonce l'inexistence spatiale d'un cadre bien déterminé d'une certaine unité ; et d'après notre enquête, les co-lotis n'arrivent pas à limiter leur quartier avec précision, cela et du à notre sens a :

- Un manque d'axes structurants et d'équipements ;
- un manque d'espace autour duquel peut s'articuler l'unité de voisinage tel que un espace vert ou espace de jeu ou même un équipement social

les axes ont pratiquement tous la même largeur, on dénonce ainsi un manque de repère

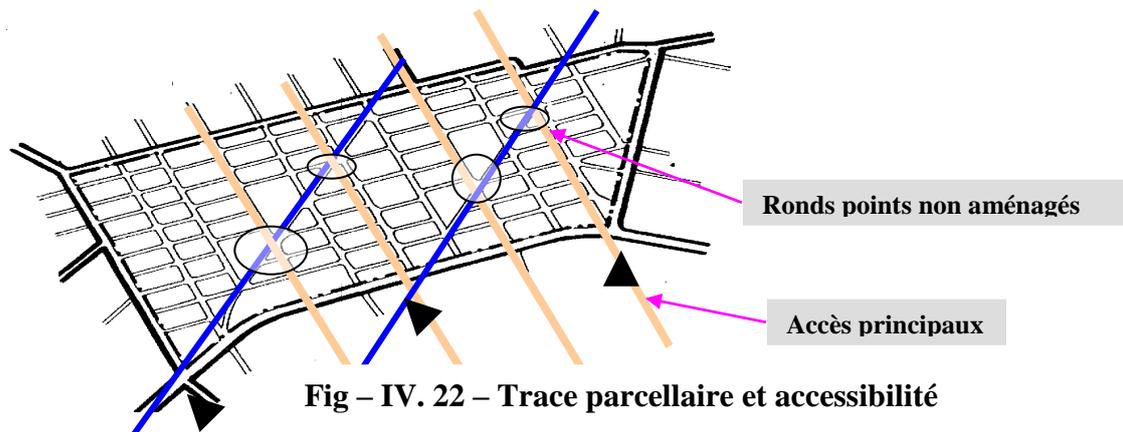


Photo n°03 Accès principal, lotissement 700 lots



Photo n°04 carrefour

3.1.3 - Forme des îlots et des lots

Les îlots ne sont pas tous identiques du fait de l'existence des deux axes obliques qui engendrent des îlots triangulaires. En général les îlots rectangulaires ont une dimension moyenne de 90 m x 45 m et incluant un certain nombre de parcelles de 8 à 12 lots selon la date de création (les lots appartenant au lotissement 700 sont formés de 12 parcelles) alors que les îlots issus de la densification sont formés de lots dont le nombre varie de 6 à 10. Les anciennes parcelles ont une surface de 300m² soit 20m x 15m les par contre les parcelles récentes ont une surface variable.

3.1.4 - bâti – non bâti

A – Parcelles

Dans le lotissement 700 lots le nombre de parcelles bâties est de 451 lots soit 64,43%, celui des lots non-bâti est de 249 lots soit 35,75 %. Après densification, le lotissement 923 lots comprend 346 lots construits soit 37,48 % celui du non-construit est égal à 577 lots soit 62,51 %.

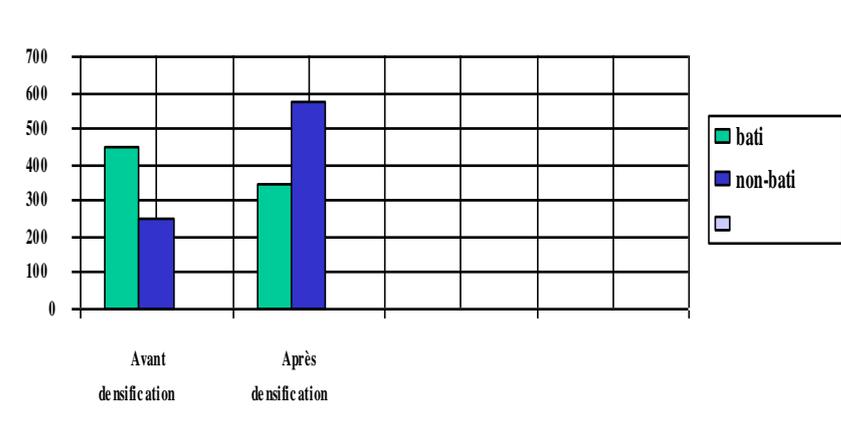


Fig – IV. 23 – bâti, non- bâti lotissement 700 lots



Photo n° 05 parcelles non- bâties

On constate une transgression du contenu de l'acte de vente concernant la durée limite des constructions des parcelles qui doivent s'effectuer trois ans ou au plus tard cinq ans après l'achat du terrain.

B - Equipements

Théoriquement le lotissement 923 lots est bien équipé. En effet plusieurs équipements de différentes natures sont prévus : Equipements socio – éducatifs (crèche), équipements sanitaires (centre de soin) équipements commerciaux (deux centres commerciaux), équipements sportifs (stade omnisports) et un équipement religieux mosquée qui doivent s'entendre sur une surface de 33581, 56 m soit 6,69 % de la surface totale du lotissement

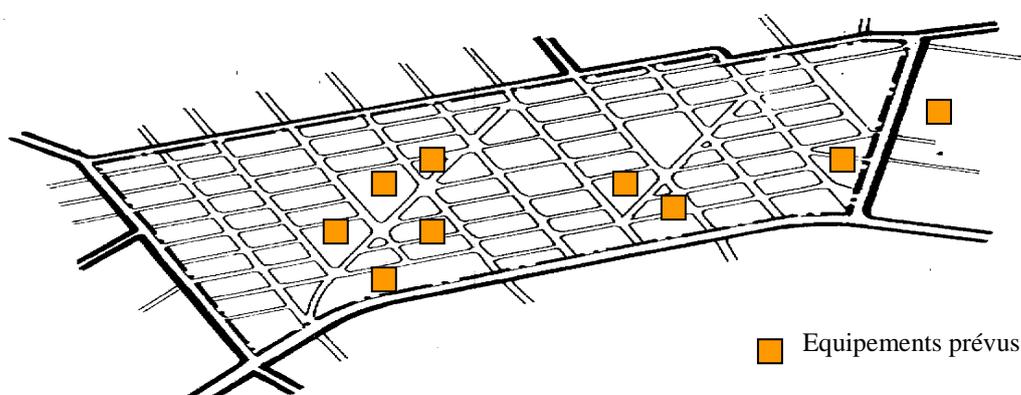


Fig IV. 24 – équipements prévus, lotissement 923 lots

Tableau – IV. 7 – équipements prévus par le cahier des charges du lotissement 923 lots

Lotissement	Nature de l'équipement	Nombre	Surface (m2)
	Ecole primaire	1	4875.00
	Equipement sportif	1	5085.63
	Sûreté nationale	1	1835.00
	Centre commercial	1	4396.00
	Kiosque	3	132.00
Total		7	16323.63
	Centre de soins	1	3224.50
	Ecole primaire	1	5466.50
	Crèche	1	2744.0
	Mosquée	1	5448.93
	Kiosque	2	88.00
Total		7	17257.93

Réellement il n'existe que trois équipements : les deux écoles primaires une mosquée et un arrondissement de police nationale. Le reste sont des terrains vides qui par manque de publication du cahier des charges, peuvent faire l'objet d'une autre densification ultérieure en changeant carrément de vocation pour être transformées en parcelles a caractère résidentiel.

C – Espaces verts et espaces de jeux

Les espaces verts sont prévus par le cahier des charges et sont au nombre de (11) onze dans la première tranche du lotissement (493 lots) et occupent une surface de 6034 m². Dans la deuxième tranche (430 lots), ils sont au nombre de (09) neuf et occupent une surface de 2587, 00m². voir tableau ci dessous

Tableau – IV. 8 – Nombre et surface des espaces verts, lotissement 923 lots

Lotissement	Nombre	Surface	% par rapport à la surface total
1 ere tranche	11	6034.00	1.2
2 eme tranche	09	2587.00	0.5
Total	20	9621.00	1.7 %

Leur pourcentage est de 1,7 % qui est très faible comparativement aux normes internationales qui sont évalués à 10 % dans un lotissement et aux besoins de l'être humain (2m²/personne).



Photo n° 06 Réalité des espaces verts

On remarque que ces espaces verts sont mal structurés, non aménagés “Ils se rapprochent beaucoup plus du marron que du vert” et sont abandonnés à l’envahissement des déchets de toutes natures. En réalité se ne sont que des espaces résiduels résultant de la densification (ne peuvent pas faire l’objet d’une vente comme parcelle vue leurs petites dimensions et leurs formes

irrégulières). Ils ne peuvent pas avoir l'ambition des espaces verts tant du fait du contexte écologique que de celui du dimensionnement

Par contre les espaces verts, bien situés ne constituent en réalité que des réserves vouées a la densification future du lotissement (vu les pratiques courantes de l'agence foncière ces espaces sont connues sous le nom d'espace secours)

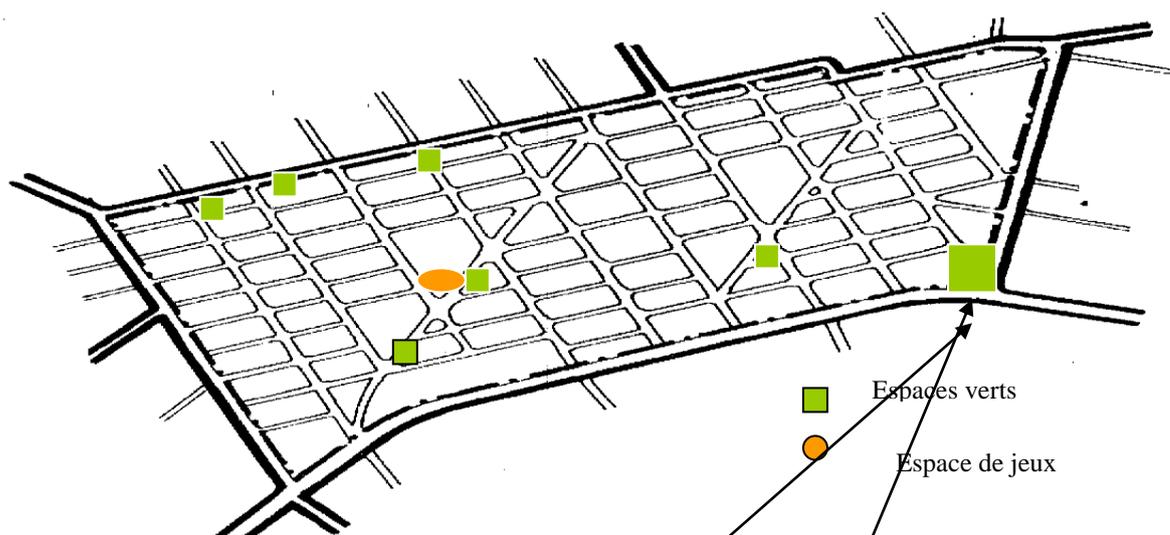


Fig – IV. 25 – Situation réelle des espaces verts, lotissement 700 lots



Photo n° 07 Espaces verts prévus

Quant aux espaces de jeux, ils sont inexistants mis à part celui de la deuxième tranche ayant une surface de 1316,00 m², soit 0,26 % de la surface totale du lotissement

On remarque que cet espace de jeux est en plus de son insuffisance est très mal situé (à proximité d'un axe assez important de circulation et d'une école). En

réalité, cet espace de jeux n'est pas aménagé et d'après notre enquête il est utilisé comme terrain de football



Photo n° 08 Espaces de jeux

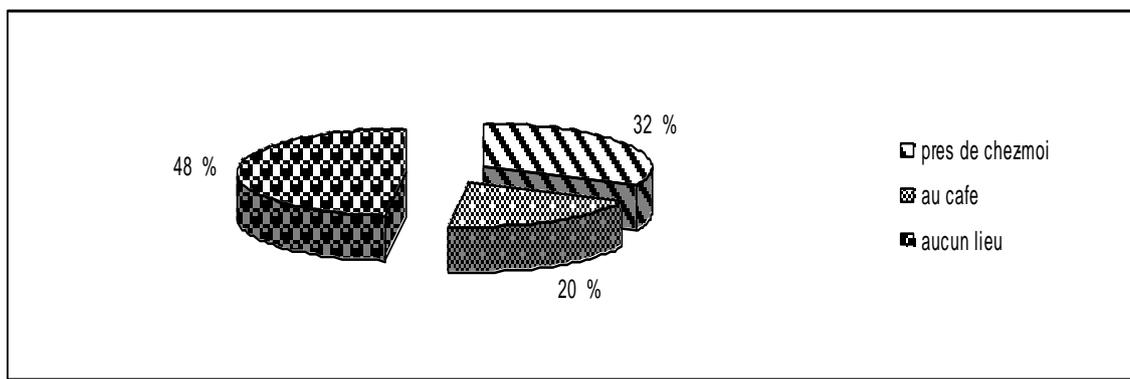
D - Espaces de Regroupement

D'après notre enquête, différentes réponses nous ont été fournies à propos de la fréquentation des habitants du lotissement des lieux de regroupements.

Ces réponses se présentent comme suit :

Tableau – IV. 9 – Lieux de regroupements

Nombre de cas	%	Lieu de regroupements	Causes	Catégorie
105.6	32	Prés de chez-moi	Plus pratique	- jeunes - chômeurs
66	20	Au café	Plus confortable en absence d espaces de regroupement	- personnes âgées - préretraités
125.4	38	Aucun	Pas d'intérêt	- intellectuels
33	10	Aucun	Je ne connais pas mes voisins	- Actifs



- 20% ont déclaré en absence d'aménagement des lieux de regroupement finissent par se rencontrer au café ; Ces réponses sont fournies par des personnes âgées et en pré retraite ;
- 32% ont déclaré se regrouper près de chez eux par manque d'espaces prévues à cet effet ;
- 48% ne trouvent aucun intérêt à se regrouper avec le voisin car n'entretiennent avec lui aucune relation et parfois ne le connais même pas, finissent par conclure qu'il n'y a pas d'intérêt a se rencontrer et par conséquent à fréquenter un espace de regroupement.

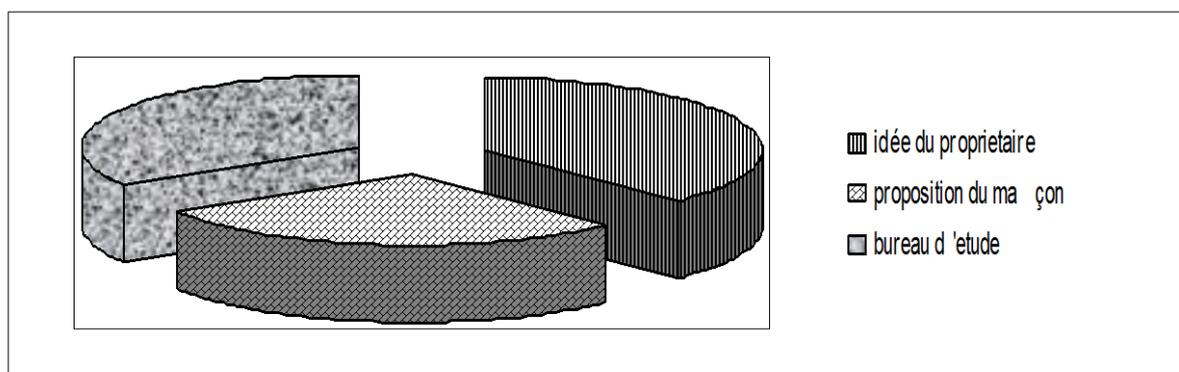
On remarque l'absence même de la notion du voisinage qui est en train de se dégrader . Le voisinage est entrain de se dégrader car il est constitué d'un mélange social qui ne lui est pas compatible et n'est pas propice à des relations à l'inverse des vieux quartiers de la ville où les habitants constituaient une même famille, se réunissaient alors dans toutes les Rahbas.

3.1.5 - Façades Urbaines

D'après notre enquête, des 330 habitants interrogés 218 ont déclaré avoir réaliser leurs façades, soit d'après leurs propres idées (125 cas), soit d'après l'idée du maçon (93 cas), alors que 112 cas d'entre eux ont fait appel à un architecte. Voir tableau ci-dessous

Tableau – IV.10 – Façades urbaines

	Idée du propriétaire	Proposition du maçon	du Bureau d'étude
Nombre de cas	125	93	112
%	37.88	28.18	33.94



En général, les façades urbaines des différents îlots constitutifs du lotissement, 923 lots sont caractérisés par un amalgame de style, de couleur, de modénature et de matériaux de construction.



Photo n° 09 Façades urbaines

En réalité deux cas sont à distinguer : façades avant et après 1994 (Date du décret législatif qui a clarifié la profession d'architecte).

Façades avant 1994

La majorité des constructions ont débuté dans les années 1986, à cette époque le nombre des bureaux d'études en architecture à M'sila était restreint à quatre bureaux : un bureau étatique (BERM) bureau d'étude de réalisation de M'sila et trois autres bureaux d'études privés. Suite aux fortes demandes de permis de construction en parallèle d'un manque flagrant d'architecte accompagné d'un manque de textes réglementaires concernant l'exercice de la profession d'architecte ; « Tout le monde » avait habilité à dessiner les plans notamment les techniciens supérieurs et dans d'autres cas même les dessinateurs projeteurs qui peu soucieux d'innover ou de créer, adoptait au mieux, les plans types en leur possession au cahier des charges du lotissement et aux vœux de leurs clients, Le visa de l'architecte s'il est présent n'est en réalité que de complaisance.

Tous les moyens sont bons pour avoir le « papier passeport » le permis de construction et tous les moyens sont présents pour avoir un mauvais lotissement.

Façades après 1994

Après cette période le problème se pose toujours, les façades urbaines du lotissement dénoncent toujours un manque d'unité doublé d'un mélange de style et d'une irrégularité du gabarie, en effet on passe d'une maison à trois niveaux complètement achevée avec peinture extérieure et éléments décoratifs à une autre constituée d'un rez-de-chaussée ayant comme éléments architectoniques des barres d'attente et dont les matériaux de remplissage

Chapitre IV : Analyse socio – urbaine du lotissement

(Parpaing et briques à 8 Trous) sont apparents en façade et des ouvertures fermées d'un film en plastique.



Photo n° 10



Photo n° 11



Photo n° 12

Différents types de façades urbaines

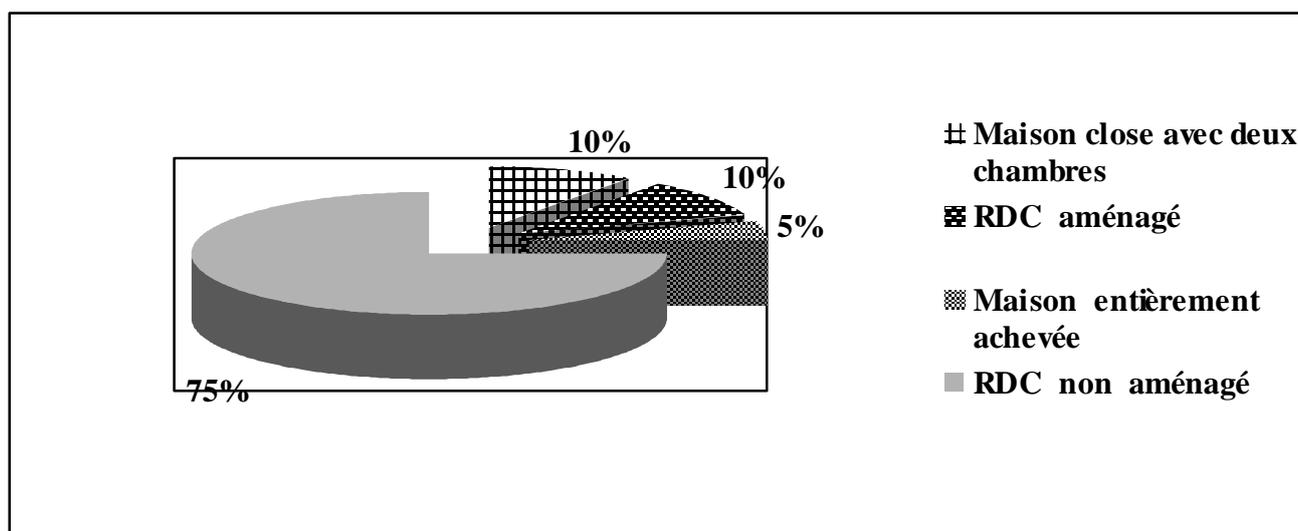
Il s’agit là d’un mélange social d’habitants, d’après notre enquête il s’est avéré l’existence de plusieurs catégories sociales allant des couches carrément non solvables sans emploi fixe jusqu’au couches sociales d’une moyenne bourgeoise jouissant de plusieurs ressources financières (commerçants, cadres supérieurs, entrepreneurs etc...).

Les travaux de finition sont une donnée variable d’une habitation à l’autre et n’ont aucune incidence dans la prise de possession des lieux. En effet 95% avaient déclaré avoir pris possession des lieux avant l’achèvement des travaux et seulement 5% avaient déclaré avoir habité leurs maisons complètement achevées.

En réalité plusieurs situations se présentent voir tableau ci-après

Tableau – IV .11 – prise de possession des lieux selon l’état d’achèvement des travaux

Nombre de cas	%	état d’achèvement des travaux
33	10%	Maison close avec deux chambres
247.5	75%	R.D.C non aménagé
33	10%	R.D.C aménagé
16.5	5%	Maison entièrement achevée



10% ont déjà habité leurs maisons lorsque les murs extérieurs sont déjà construits, occupant ainsi deux pièces dont la première faisait office de cuisine et la deuxième de chambre à coucher et séjours avec comme

- protection des matériaux légers et une alimentation en eau partiellement installée ;
- 3% d'entre eux ont déclaré avoir utilisé pendant plus d'une année une fausse septique ;
- 75% ont occupé leurs maisons une fois le rez-de-chaussée construit mais n'est pas entièrement aménagé (Manque de carrelage et travaux de crépissage) ;



photo n° 13



Photo n° 14

Prise de possession des lieux

- 10% ont pris possession des lieux une fois le rez-de-chaussée complètement aménagé.

Il s'agit des maisons construites par étapes en fonction des économies de l'habitant dont le souci n°1 est de réaliser un certain confort relatif dans son intérieure (Carrelage, crépissage et travaux de plafond) . La façade est alors reléguée au dernier rang de ces préoccupations

Une fois que tous les éléments qu'il juge importants sont accomplis, il entame alors les travaux de façade aussi par étapes (a chaque fois que ses conditions financières le permettent) et par rajouts successifs d'éléments sans aucun agencement dans le choix des matériaux ni de couleurs.

On a essayé de comprendre la raison pour laquelle les façades ne sont pas importantes aux yeux des usagers, ont s'est trouvé confrontés à plusieurs réponses.

- 75% ont répondu comme on vient d'expliquer plus haut qu'il s'agit d'un ordre d'importance, en finissant en premier lieu l'intérieur car déjà habité puis entament les travaux extérieurs (peut être après plusieurs années) ;
- 13% ont répondu suite à cette conjoncture économique difficile que le traitement de la façade ne constitue qu'une corvée économique supplémentaire qu'ils jugent inutile ;
- 02% sont conscients de l'importance de l'aspect extérieur mais pour des raisons dont ils sont convaincus, ne peuvent réaliser ces travaux selon les propos de l'habitant « par peur du mauvais œil car se trouvant dans un milieu où beaucoup de gens n'ont pas avec quoi réaliser des travaux pour s'abriter contre les intempéries ».

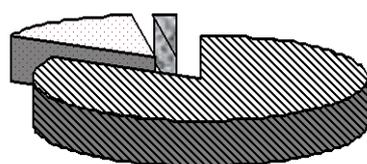


Fig - IV. 26 – Non-importance des façades, lotissement 700 lots

Conclusion n°02

On remarque plusieurs transgressions de différentes natures et qui se présentent comme suit :

- 1- l'acte de vente stipule que l'acquéreur doit commencer la construction de sa maison dans les plus brefs délais , ce délai peut aller jusqu'à trois ans au plus tard cinq ans, jusqu'à présent il existe des parcelles non bâties malgré que la cession des lots à commencé en 1985 ;



Photo n° 15 parcelles non- bâties

- 2- Le nombre de niveaux autorisés est limité à trois, soit R+2 dans les zones mixtes, alors que celui autorisé dans les zones résidentielles est de deux, soit R+1, les habitants se permettent de dépasser la hauteur permise pour aller au-delà de trois niveaux même dans les zones intérieures du lotissement à vocation résidentielle ;



Photo n° 16 dépassement des hauteurs

- 3- La hauteur du mur de clôture indiquée dans le cahier des charges est de 1,5 mètres, cette hauteur est largement dépassée;
- 4- La véranda munie d'un espace vert est obligatoire dans toutes les maisons cette véranda doit avoir au moins une profondeur de trois mètres. Cette clause est considérée par beaucoup d'habitats non pas comme une obligation mais comme un choix facultatif ;



Photo n° 17 Abolition de la véranda

- 5 - Les matériaux de construction exigés dans le cahier des charges (pierre et brique) pour l'ornementation des façades est vue par plusieurs habitants comme matériaux onéreux comparativement avec leur situation financière ;
- 6- Les balcons ne sont autorisés que si la rue dépasse les dix mètres de large. Si elle est égale à dix mètres le porte à faux doit être au maximum égal à 60 cm, or la surface du plancher supérieur excède toujours le plancher inférieur d'un mètre linéaire en façade et ce quelque soit la largeur de la rue ;
- 7- Les ordures ménagères doivent être déposées dans les endroits spécifiques, les espaces verts semblent constituer pour l'habitant (en absence de ces endroits spécifiques), les endroits propices au dépôt d'ordures.



Photo n° 18 Espaces verts ou dépôt des ordures ménagères

Axe social

IV - Maisons retenues pour l'étude

Dans le but de mesurer la valeur de notre hypothèse sociale, autrement dit trouver la confirmation ou l'infirmité du non-respect de la partie graphique du permis de construire par les habitants et surtout les éléments étatiques « pédagogie » présentés sous forme de règlements d'urbanisme notamment le coefficient d'occupation du sol C.OS et le coefficient d'emprise au sol C.E.S qui sont en inadéquation avec les besoins socio-physiques des utilisateurs ; Nous avons étendu notre échantillon sur la totalité des lotissements autorisés publiés de la commune de M'sila.

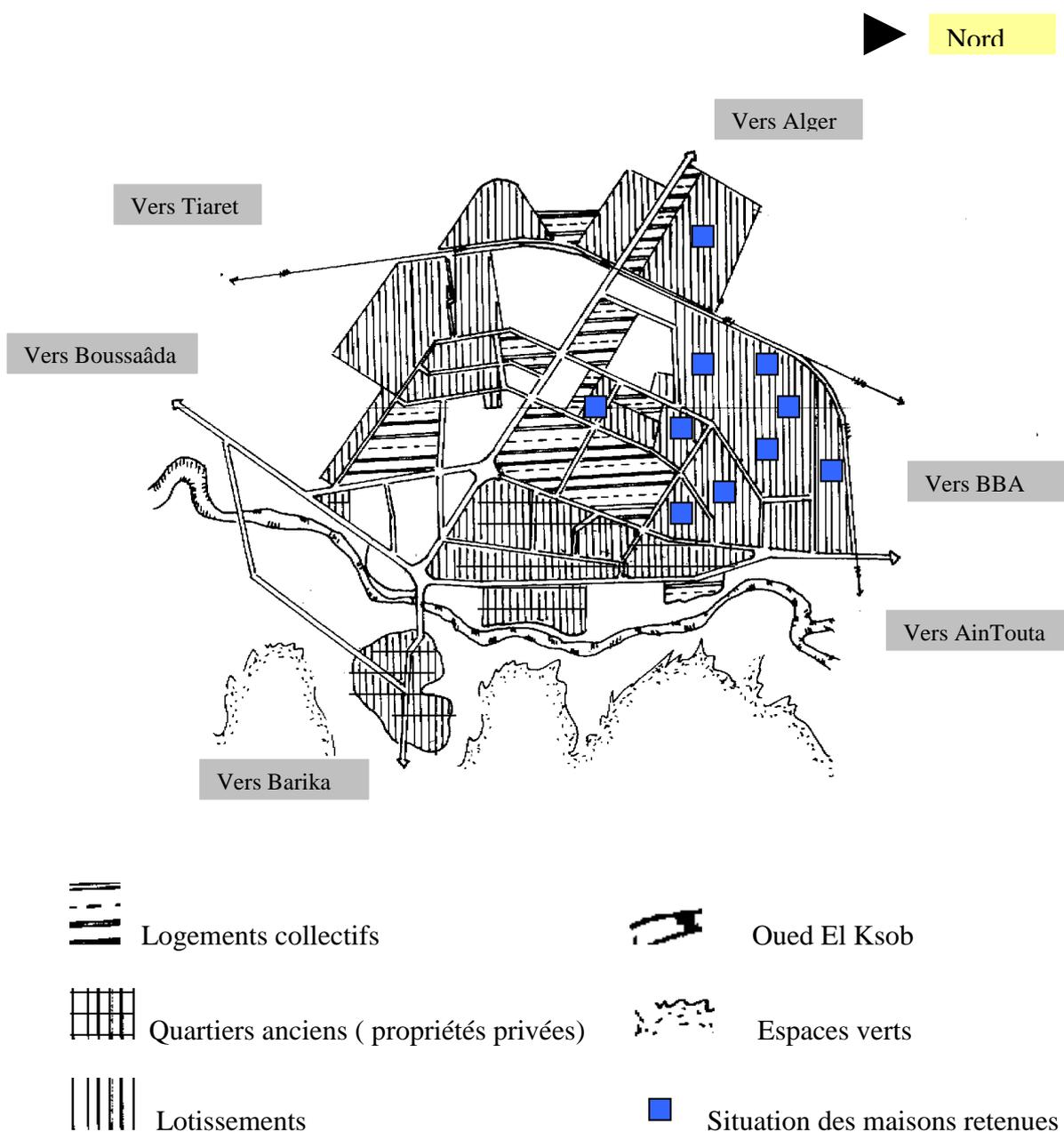


Fig – IV. 27 – Maisons retenues pour l'étude

Au cours de notre travail trois centaines de maisons situées donc dans différents lotissements de la commune de M’sila ont fait l’objet d’une visite, sur ce taux une certaine ont été retenues et finies par être analysées. D’autre part un grand nombre de maisons fût exclu de notre enquête car situées dans des lotissements pas encore publiés et par conséquent non pas de permis de construire donc ne se trouvent pas suffisamment illustratives en regard de notre hypothèse voir tableau ci- dessous

Tableau – IV .12 – Nombre de maisons écartées de l ‘enquête par défaut de publication des lotissements

Promoteur	Lotissements non Publies	Nombre de lots écartés de l ‘enquête	Lotissements dont densification n ‘est pas publiée	Nombre de lots écartés de l ‘enquête
Agence Foncière	Lotissement 346	346	Lotissement	96
	Lotissement 295	295	322	89
	Lotissement Med Boudiaf	178	Site 02	12
	Lotissement 112	112	Lotissement	44
	Lotissement 25	25	275	36
	Lotissement 08	08	Lotissement	29
	Lotissement 351	351	297	26
	Lotissement Slimane	08	Lotissement	223
	Amirat	55	608	350
	Lotissement Douada	19	Site 05	
	Lotissement de la police	105	Site 06	
	Lotissement concasseur	33	Lotissement	
	Lotissement 33	1200	700	
	Lotissement1200	109	Unité 02	
			Total 1 = 2844 lots	
Secteur Privé	Lotissement Boudia Ali	46	-	-
	Lotissement Boudia Belgacem	59	-	-
		Total 2 = 105lots		
Total =3854 lots				

On remarque que 3854 maisons soit plus du 1/3 du parc des lots résidentiels de M’sila (dans la mesure où ces lots sont construits) sont écart es de l’enquête par défaut de publication du lotissement.

Nous optons donc pour un stock de maisons retenues et non pas d'un échantillon adopté selon la méthode statistique "*L'échantillon renvoie trop au critère de représentativité dans l'acception sociologique du terme*" (D. Pinson, 1992).

C'est à partir de critères bien définis qu'on a choisi une moyenne de trois maisons par lotissement. Ces critères sont :

- Situation géographique par rapport à la ville ;
- Année de construction, ;
- Dimensions du lot ;
- Position de la maison dans l'îlot (maison d'angle, de barre, donnant sur voie principale ou voie secondaire) ;
- Type et origine de la catégorie sociale qui l'habite.

Le balisage de notre champ d'investigation est donc social et typologique. Notre enquête s'intéresse à deux groupes d'échantillons :

- Maisons construites selon un plan-type ;
- Maisons construites selon un plan-concerté.

4.1 - Maisons construites selon un plan - type

4.1.1 - Contexte Général dans Lequel sont apparus les plans-types

Les plans types furent attribués aux acquéreurs de lot suite au remaniement législatif de 1982 avec la promulgation de la loi N° 82-02. Cette loi avait deux objectifs :

- Encourager la promotion immobilière ;
- Améliorer l'habitabilité du logement en introduisant les éléments de confort élémentaire dans la conception du plan .

Cette loi dispensait les acquéreurs des lots communaux des procédures habituelles de permis de construire. Ce dernier fût en quelque sorte aboli. Les bénéficiaires de la cession du lot pouvaient alors engager directement les travaux de construction qui devaient-être en principe réalisés conformément avec le cahier des charges et avec les plans-types délivrés en même temps que l'arrêté de cession du lot de terrain.

Les plans-types concernaient beaucoup plus les coopératives immobilières les acquéreurs étaient alors obligés de choisir une des trois variantes offertes par l’A.P.C sans cela cette dernière ne leur attribuera pas leurs permis de construire.

Force est de constater que ce n’est pas toujours le cas. Trois positions sont observées dont deux aboutissent au même résultat.

- 1- L’acquéreur rejette dès le début le plan type (nourri par l’idée qu’ils ne sont pas bien conçus) et suite à ses interventions, le permis de construire lui est attribué malgré les plans associés à la demande sont différents des plans proposés par l’APC. Dans ce cas le coopérateur fait appel à un bureau d’étude et construit conformément aux plans dessinés par ce bureau, et ignorant complètement les variantes de la coopérative.
- 2- L’acquéreur (le coopérateur) choisit au hasard une des variantes proposées par l’APC afin d’obtenir le permis de construire. Une fois le permis acquis, il construit à sa manière selon « ses goûts ». Là aussi le coopérateur rejette le plan type à son début ;
- 3- Le coopérateur choisit une variante construit conformément à ce plan-type mais toujours avec une exactitude relative en apportant certaines modifications qu’il juge convenable voir tableau ci-dessous

Tableau – IV. 13 – Nombre de respect et de rejet du plan – type

	Rejet du plan -type	Respect du plan - type	Modification du plan –type
Coopérative Ennasser	24	00	00
Coopérative Houari Boumediene	18	00	02
Coopérative El Amel	31	00	01

On remarque que 96.05 % ont rejeté le plan-type, 0 % l’ont respecté et 3.9% l’ont modifiés.

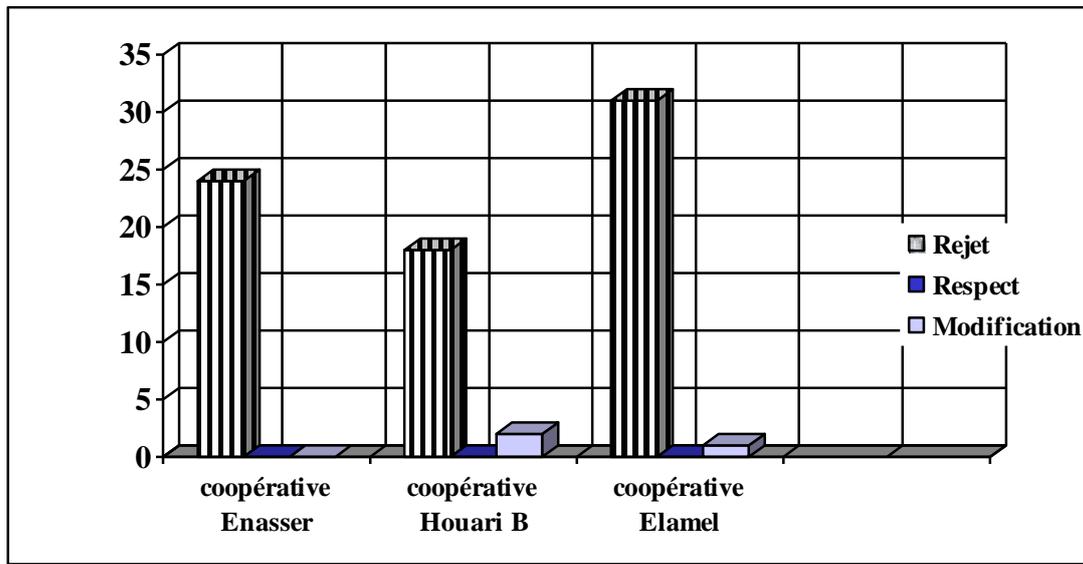


Fig – IV. 28 - respect et de rejet du plan – type

4.1.2 -Les causes du rejet

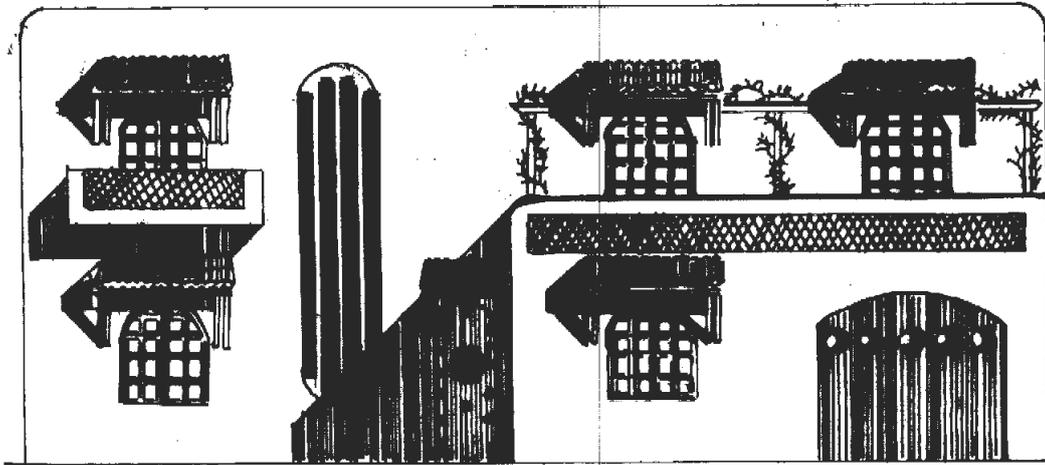
Les causes du rejet peuvent se résumer comme suit :

- 1- 58 % des gens interrogés ont répondu que le plan-type proposé par l'état ne reflétait pas la vie sociale des habitants ;
- 2- 42% d'entre eux ont répondu qu'ils n'étaient pas fiables (des trames de 9m d'entre axe), architecturalement parlant, ils étaient mal-conçus.

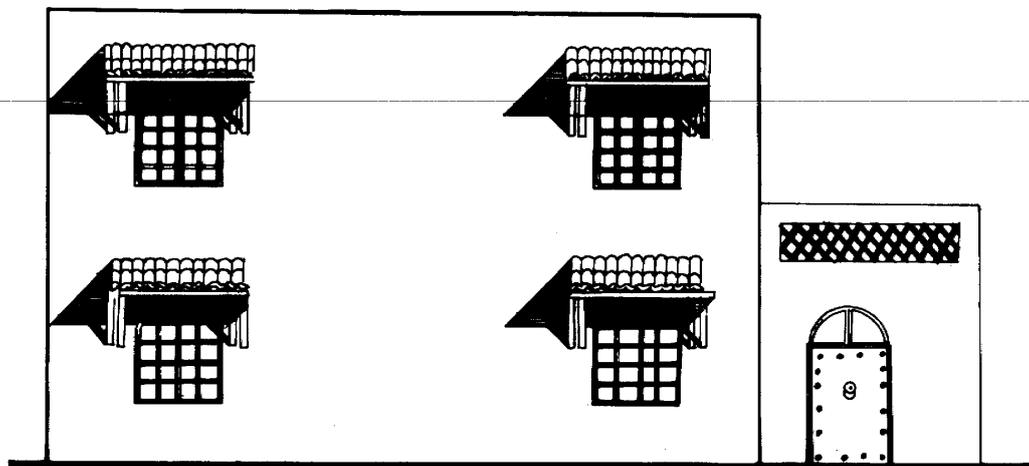
Il s'agit là d'une incommunicabilité issue d'une procédure qui fait préexister les plans avant toutes suggestions du propriétaire. L'acquéreur est donc confronté à un document qui lui dicté à priori son mode futur d'habiter

Suite au faible écho trouvé par les plans-type, cette procédure s'est vue rejetée au profit d'une conception résultant d'une concertation entre client et architecte.

En effet l'architecte s'est vu confier la mission d'établir avec les acquéreurs des lots, des plans conciliant à la fois la volonté du client et le respect du règlement, rompant ainsi avec l'idée « du standard » soutenu par la politique de l'époque.

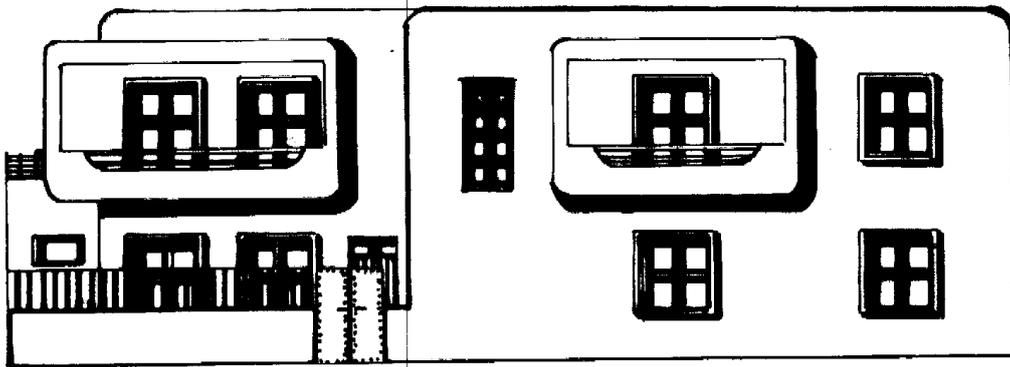


Façade principale

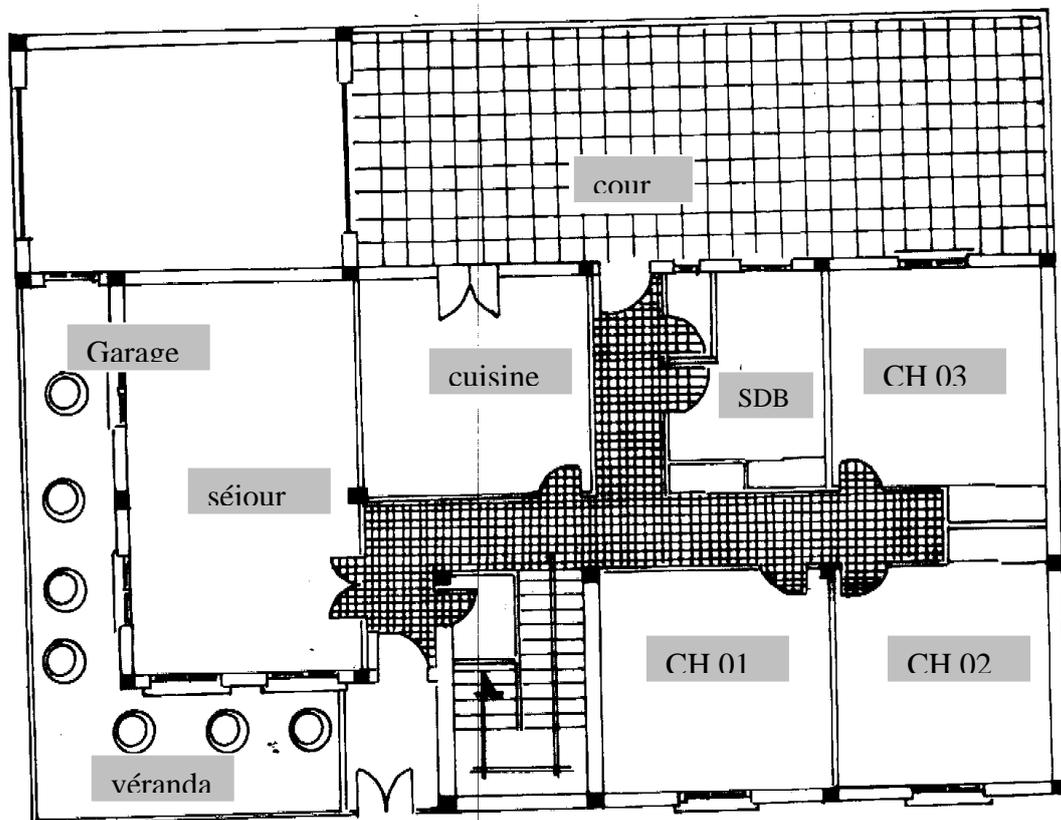


Façade postérieure

Fig – IV. 29 – Façades de la variante 01 des plans types



Façade principale



Plan du rez de chaussée

Fig – IV30 – Plans et façade de la variante 02 du plan -type

4.2 – Maisons construites selon un plan- concerté

Comme il à été déjà démontré, pour sélectionner les maisons à enquêter, nous avons commencé par écarter toutes les habitations situées dans les lotissements non publiés étant donné qu'elles ne peuvent pas vérifier notre hypothèse.

On s'est donc orienté vers des lotissements publiés dont les habitants ont forcément des permis de construire, on s'est aperçu qu'il existe un nombre assez important d'habitants qui ont construit sans permis de construire (51 %), surtout depuis la libération du marché des matériaux de construction dans les années 90 voir tableau ci-dessous

Tableau – IV.14 – Nombre présumé des habitants construisant sans permis de construire

Année	Nombre de lots attribués dans les lotissements publiés	Nombre de permis de construire accordés	Nombre de permis de construire refusé
1990	128	654	13
1991	720	1333	136
1992	00	380	11
1993	1424	333	8
1994	5530	206	54
1995	1189	329	42
1996	240	290	8
1997	00	244	7
1998	307	263	13
1999	12	242	7
2000	151	144	22
Total	9701	4418	321
Nombre d'habitants construisant sans P.C		4962	

Dans la mesure où les lots attribués sont tous en voie de construction, on a estimé que le nombre d'habitants construisant sans permis de construire est égal = (nombre de lots attribués dans les lotissements publiés depuis 1990)- (Nombre de permis de construire refusé depuis 1990)+(nombre de permis de construire accordé depuis 1990). .

D'après nos interviews auprès des différents gestionnaires de la ville, il nous semble qu'avant la loi 90-29 du 1-11-1990 relative au permis de construire, les acquéreurs de lots demandaient celui-ci pas pour avoir des constructions répondant aux normes et aux exigences d'habitabilité mais beaucoup plus pour avoir une possibilité de s'approvisionner en matériaux de construction. Le permis de construire à plutôt la nuance d'un permis d'achat. Donc une fois cette condition est abolie, l'existence d'une certaine catégorie de gens qui pensent dans ce sens persiste encore.

Légalement une fois l'acquéreur achète un lot de terrain moyennant un acte de propriété notarié, il se rend chez un bureau d'étude pour l'obtention du plan souhaité de sa bâtisse. Ce jeu de plans ainsi qu'une demande sont déposés au niveau de l'A.P.C en vue d'obtention d'un permis de construire. Ce jeu de plan doit en plus de sa conformité avec le cahier des charges du lotissement refléter les espérances et le parti architectural désiré du demandeur. Cependant d'après notre enquête ; de la centaine des habitations analysées, seulement 25% ont respecté à 100%. La partie graphique du permis de construire, le reste l'ont respecté à un certain degré en introduisant des modifications voire (fig-IV.28-)

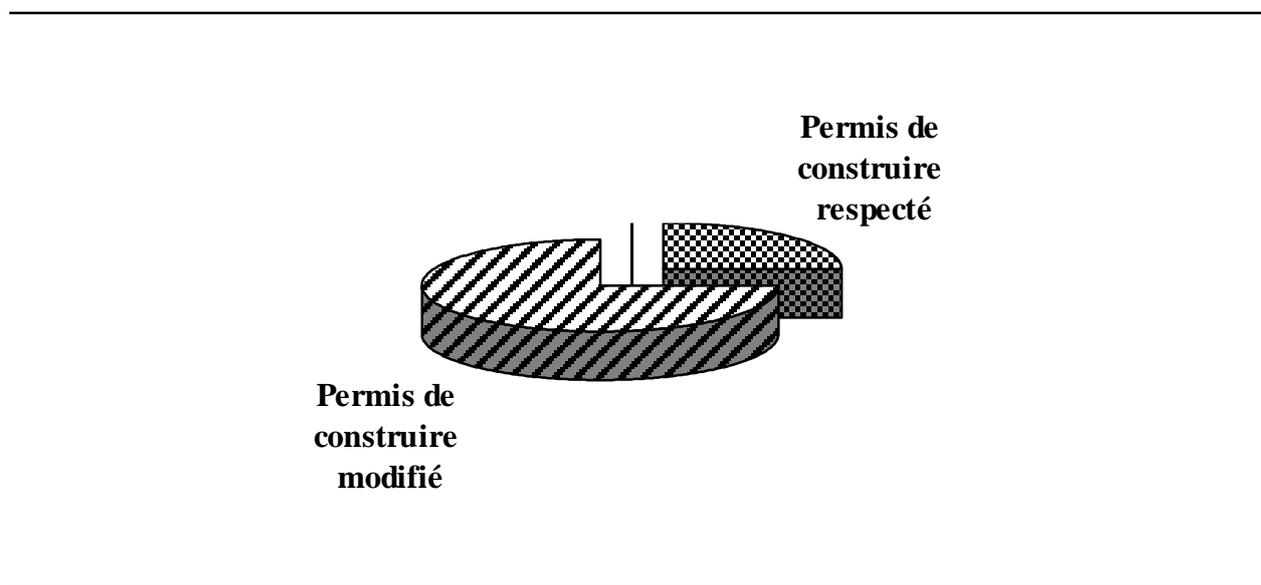


Fig . –IV. 31 - Degré de respect du permis de construire, lotissement 700 lots

4.2.1 - Modifications enregistrées

Au cours de l'étude des transformations enregistrées par les habitants, on s'est limité aux éléments qui ont une incidence directe sur le paysage urbain

Tableau – IV. 15 - Modifications enregistrées

	N°	Modifications enregistrées	Nombre de cas
Au niveau du plan	01	Rétrécissement de la cour	38
	02	Agrandissement de la cour	08
	03	Rajout d'un garage	29
	04	Annexion de la véranda	08
	05	Remplacement de la véranda	02
	06	Dépassement de la hauteur ou rajout d'un niveau	05
Au niveau de la façade	07	Dépassement de la hauteur du mur de clôture	10
	08	Trams formation du balcon	09
	09	Trams formation des dimensions et de la forme des ouvertures	35

Il arrive qu'une même maison fait l'objet de plusieurs transformations à la fois.

A - Au niveau du plan

a-Modification de la cour :

On a constaté que la modification de la cour est la transformation la plus fréquente deux cas sont enregistrés, le cas le plus répandu est : le rétrécissement de la largeur de celle-ci en ajoutant une à deux chambres. Cette modification est observée dans les parcelles dont la surface varie de 180 m² à 120 m².

Par contre le deuxième cas est plus rare : l'agrandissement de la cour . Cette modification est observée dans les parcelles dont la superficie excède 350 m² et selon les propres termes de l'habitant « *je dois munir ma maison d'un grand m'rah comme ça j'aurai de la place pendant les fêtes et les chagrins.* »

b- Rajout d'un garage :

Voué à des fins locatives commerciales, c'est la deuxième modification dans l'ordre des importances. En effet, la création de locaux commerciaux au rez de chaussée des maisons est devenue une véritable épidémie même dans les lotissements à caractère strictement résidentiel ou le garage est normalement prévu pour le stationnement des voitures personnelles.

Le rajout du garage est une source financière supplémentaire au père de famille, soit par l'intermédiaire de la location a des tiers personnes, soit par création d'un commerce permettant l'emploi d'un membre de la famille.



Photo n° 19 Rajout de garages

c- Récupération de la véranda

C'est la modification la moins enregistrée deux cas sont à observer :

- La véranda est annexée au salon ;
- La véranda avec son espace vert est remplacée par une chambre a travers la quelle, le propriétaire affirme son attachement a son mode de vie originel *bit el bagura* .Avec ce rajout selon les propres termes de l'habitant « ma maison répondra au mode de vie urbain et n'exclue surtout pas mon mode de vie traditionnel »

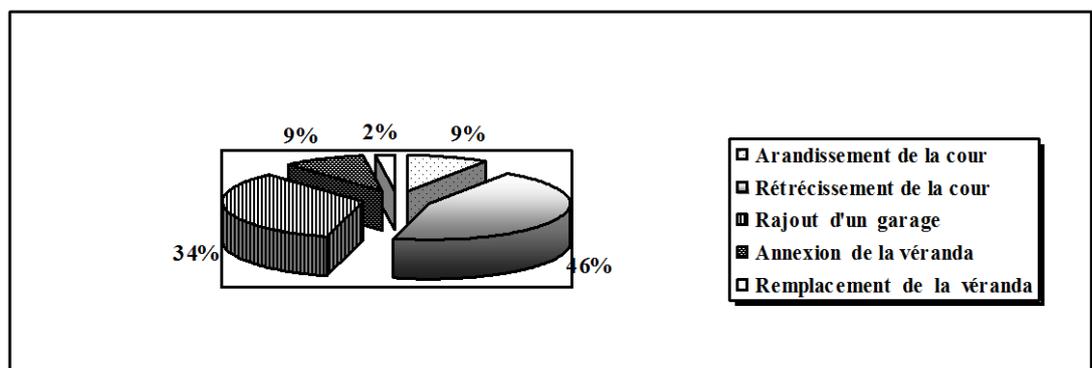


Fig – IV. 32 – Transformations enregistrées au niveau du plan

B- Au niveau de la façade

En plus des modifications concernant l'utilisation ornementale des constructions, on observe d'importantes transformations qui se présentent comme suit :

a - Dépassement de la hauteur

Ce dépassement s'effectue par étape en commençant par le rajout à la buanderie (prévue par l'architecte) située au dernier étage une première chambre, puis une deuxième et finir en fin de compte par l'occupation totale du niveau . Ce malgré l'interdiction formelle du cahier des charges de dépassement d'une certaine hauteur ou d'un certain niveau et malgré l'incompatibilité avec les règles de prospect

Cette élasticité verticale est le résultat soit d'un réajustement de l'espace à la taille de la famille (abriter un fils marié) soit montrer sa richesse balançant ainsi toutes les règles d'architecture et d'urbanisme en vigueur

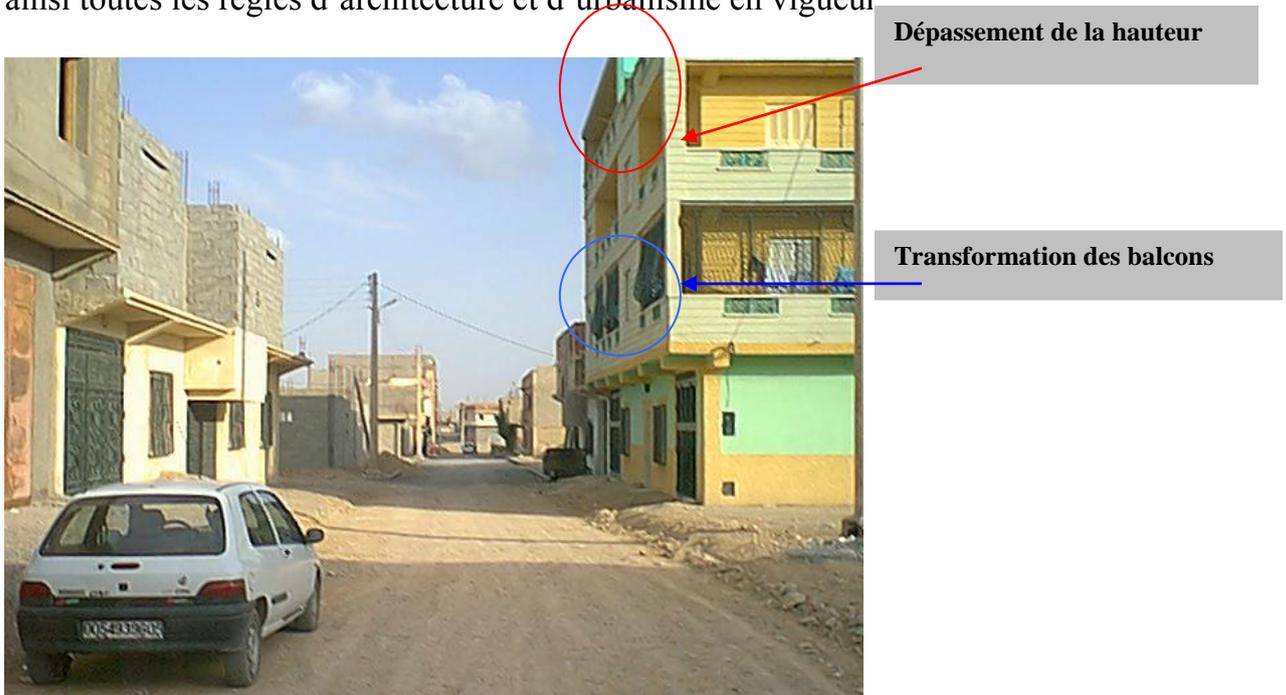


Photo n° 20 Dépassement de la hauteur et transformation des balcons

b- Dépassement de la hauteur du mur de clôture :

Afin de s'abriter des regards indiscrets ainsi que pour des buts sécuritaires

c- Transformation des balcons :

Pour en faire des espaces appropriés de l'intérieur en les fermant de grilles de fer forgé et des fois même en parpaing ou en brique.

d – Transformation des dimensions des ouvertures (portes et fenêtres) :

Et des fois même de leur formes pour quelles soient aussi belles que celles du voisin ou d'un parent dont l'habitation se trouve par fois même dans un autre lotissement (régit par un autre cahier des charges)

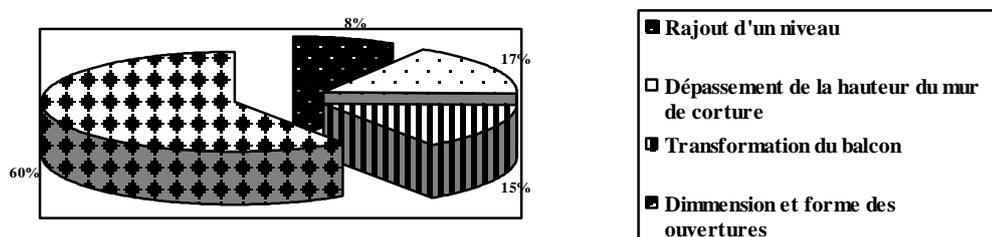


Fig – IV. 33 – Transformations enregistrées au niveau de la façade

La question qui se pose est pourquoi l'habitant transforme t-il sa maison et ne respecte pas le permis de construire alors que l'architecte l'a construit selon ses directives et ses vœux?

Conclusion n°03

Il s'agit dans la plus part des cas d'un décalage entre le plan dessiné par l'architecte et le mode de vie des habitants. En réalité l'architecte essaye de concilier entre les deux parties concernées autrement dit être d'une part le partenaire de l'administration en respectant les règles fixées par cette dernière, d'autre part le confident du client. Ce qui le pousse à faire deux plans d'une même parcelle

- Un plan répondant aux exigences du demandeur et conçu selon un principe organisateur dicté par son mode de vie (plan parallèle) ;
- Un deuxième plan répondant aux normes de l'administration dans lequel les éléments de base à savoir le coefficient d'occupation du sol

COS et le coefficient d'emprise au sol CES ne sont en réalité que des artifices facilitant l'acquisition du permis de construire.

Ainsi le pourcentage de 40% exigé par l'administration concernant le non bâti de tous type de parcelle(500 m² à 120 m²) n'a jamais été respecté réellement de même une maison qui dispose d'une chambre au rez de chaussée contiguë a un garage dans un plan officiel se voit dans la majorité des cas convertie en un deuxième garage dans la réalité même si cette destination ne soit pas autorisée dans ce genre de lotissement.

Conclusion du chapitre IV

Pendant plusieurs années l'Algérie a plaidé pour le brassage des classes sociales, elle voulait par la créer une certaine égalité en mélangeant différentes couches sociales dans les mêmes unités d'habitation notamment le lotissement social mais l'égalité ne peut se créer artificiellement, en effet ce brassage a engendré plus d'inconvénients que d'avantages.

Du point de vue urbain, nos lotissements n'ont pas une vocation bien déterminée, on arrive pas à détecter une certaine unité morphologique comme par exemple lotissements de villas ou de petites maisons à vérandas, mais une unité spatiale porteuse d'un amalgame typo-morphologique ou l'écart des capacités des auto promoteurs a engendré pendant de nombreuses années un paysage en constante situation d'attente mêlant maisons achevées avec maisons inachevées des fois même dégradés et taudifiés.



**Photo n° 21 paysage en constante situation d'attente
Ou on est donc le droit de la ville ? Que penser de ce tracé désagréable ?**

Les habitants des lotissements n'arrivent pas à distinguer les limites de leurs propres quartiers la notion de quartier est entrain de se perdre du fait de l'absence même de l'unité de voisinage dans la mesure ou on définit le voisinage comme “ *groupement de sujet dont les résidences sont proches et qui entretiennent un certain nombre de relations, d'entraide et de fréquentation* ” (G. Annelise, 1977).

Les espaces de regroupements s'ils existent sont abandonnés et mal entretenus, car en plus de leur manque d'aménagement n'attirent personne : les voisins ne se connaissent pas au point de se regrouper et s'ils se connaissent n'ont pas d'intérêt en commun (il faut avouer tout de même que certains rapprochements d'individus sont enrichissants et stimulants alors que d'autres ne le sont pas)

Les espaces extérieurs ne sont plus appropriés par l'habitant comme dans les vieux quartiers, les limites de chacun sont marquées juste à sa porte d'entrée de telle sorte que la face extérieure du mur de la façade est considérée comme propriété publique à l'inverse de la face intérieure qui est fortement ambitionnée. L'espace extérieur avec tous ses constituants (l'espace vert et l'espace de regroupement ainsi que l'espace de jeux) sont abandonnés tantôt à l'envahissement des déchets, tantôt au vandalisme, et personne ne se sent concerné



Espace de jeux et espace vert

Photo n° 22 Espaces extérieurs

On assiste là à une divergence et au non-superposition des logiques spatiales avec les logiques sociales car la question de prestige et de rang constituent comme la bien définit

R .Au sel «'» *des éléments universels de la vie sociale urbaine* ‘’ et leur impact est non sans importance sur la qualité spatiale et morphologique du lotissement.
Concernant le respect de la partie graphique du permis de construire

L'acquéreur de lot a M'sila peut être identifié au malade qui pour se guérir développe un anticorps. Notre habitant développe comme la bien défini Daniel pinson " une résistance à" une pédagogie " très orientée de l'évolution d'un mode de vie voulu par l'administration. Il retourne alors le model architectural qui lui est imposé par la réglementation vers son propre model qui est en accord avec "les schémas conscients intériorisés structurant sa manière d'habiter. D'ailleurs M. cote a explique dans maints ouvrages que l'espace ne pourra jamais être subi, mais vécu, assumé et intériorisé.

L'acquéreur du lot, ne respecte pas le permis de construire car la réglementation algérienne ou " la pédagogie étatique "en matière de lotissement ne prend pas en considération la réalité sociale – physique de l'habitant

Cette norme de 40% exigée par l'administration pour tous type de parcelles concernant le mon bâti n'est en réalité qu'une pédagogie importée elle a été élaborée dans un pays ou les conditions socio- physiques et le système de valeur de l'espace ne sont pas similaires aux nôtres.

On dénonce la une réalité algérienne de l'habitat au quel la réglementation est insensible. Ces règles et ces normes ne sont pas perçues par les habitants comme légitimes par contre, elles sont qualifiées comme irréalistes et par conséquent sont moins admises et leur utilités moins perçues

En adoptant ces pseudo – normes, la réglementation en matière de lotissement contrarie des tendances d'urbanisme jugées par l'habitant comme très fortes

Un CES de 40 % ne doit pas être admis pour tout type de parcelles. Une parcelle dont la sur face varie de 500m² à 380m² peut permettre ce pourcentage, mais une autre dont la surface est petite variant entre 150m² à 120m² ne le pourra certainement pas

Conclusion générale

La conclusion générale et la synthèse des différentes conclusions tirées de cette réflexion. Nous procédons en deux temps

- *Dans un premier temps nous exposerons les principaux mécanismes qui étaient à l'origine de cette problématique du lotissement à travers les conclusions tirées du rôle de chaque acteur : Le lotisseur, l'agent contrôleur et l'utilisateur, autrement dit les résultats de l'étude ;*
- *Dans un second temps nous exposerons :*
 - *Quelques solutions pour remédier aux problèmes évoqués dans cette étude ;*
 - *Des perspectives pour d'autres axes de recherche.*

Le développement de la ville de M'sila comme dans la plus part des villes algériennes, interroge depuis la fin des années 1980 et le début de cette décennie l'un des processus fondamentaux générateur de l'espace urbain : le lotissement

La majeure partie de la production du logement à M'sila est constituée de maisons individuelles implantées dans des lotissements. L'attrait donc des M'siliens pour ce type d'habitat est très grand. D'une part c'est un mode de valorisation sociale, consolidé par l'idée de liberté et d'épanouissement. D'autre part c'est un outil de développement urbain de gestion et de contrôle.

L'origine de notre réflexion est le constat suivant : le lotissement constitue la rencontre d'une passion (l'utilisateur) et d'un intérêt (gestionnaire de la ville) ; or en réalité du point de vue urbain, social, spatial et réglementaire, le lotissement ne reflète pas cette importance.

Quel est donc le problème ? D'où provient cette discordance ?

-Es-ce de la part du lotisseur qui ne respecte pas les étapes réglementaires de la production du lotissement?

-Es-ce de la part de l'agent contrôleur qui est absent ?

-Es-ce de la part de l'utilisateur qui ne respecte pas son permis de construire ?

Notre réflexion concernant la problématique du lotissement à M'sila a été analysée, selon ses deux fonctions :

- En tant qu'abri pour l'utilisateur (coté socio- spatial) ;
- En tant qu'opération d'urbanisme pour le lotisseur et l'agent contrôleur (coté socio- réglementaire)

Le thème a été abordé en utilisant la méthode d'approche suivante :

- Exposer la procédure officielle réglementaire ;
- Analyser la procédure réellement appliquée qu'on a qualifiée de "parallèle" ;

- Superposer les deux procédures et voir leur degré de concordance afin de mesurer les répercussions qui en résultent sur la qualité urbaine et architecturale du lotissement

I: Résultats obtenus ou mécanismes qui sont à l'origine du non-succès du lotissement

A l'issue de cette recherche on a détecté quelques mécanismes qui étaient à l'origine du non -succès du lotissement dans la ville de M'sila.

Ces mécanismes se manifestent à travers les trois acteurs urbains suivants :

1.1-Premier acteur : le lotisseur

Comme nous l'avons précédemment démontré dans notre étude, trois organismes se divisent la procédure d'élaboration du lotissement en Algérie. Deux d'entre eux sont étatiques : L'agence locale de gestion et de régulation foncière et urbaine et l'agence locale d'aménagement et de développement du logement (A.A.D.L). Le troisième organisme est le secteur privé

Ces organismes doivent en principe suivre la procédure " officielle " indiquée dans la réglementation en vigueur. Or ces organismes ne la respectent pas ou plutôt la respectent à un certain degré, en adoptant une autre procédure qu'on a qualifiée de " parallèle "

En effet, chacun de ces organismes adopte une procédure différente de l'autre mais toutes aboutissent au même résultat l'illégalité du produit fini

L'agence foncière ; saute dans la plus part des cas l'étape de **la viabilisation** et de **la publication** du lotissement et parfois même la première étape **le transfert du terrain** donc on opère sur des terrains qui ne lui appartient pas ;

L'agence A.D.L ; a introduit une nouvelle étape : **le contrat de réservation** espérant ainsi obliger l'acquéreur du lot à présenter les plans de sa maison pour vérification de leur conformité avec le cahier des charges. Réellement cette obligation n'est que subjective et verbale ;

Le secteur privé ; n'est qu'un spéculateur foncier peu soucieux de la qualité du lotissement promu, vend non seulement dans l'indivision mais aussi et pour échapper aux frais qu'induit **la viabilisation** et **la publication** de son lotissement saute aussi ces deux dernières étapes.

De cette divergence entre la procédure officielle et ces procédures résulte des conséquences graves et des répercussions fâcheuses sur la qualité urbaine et architecturale du lotissement qui se présentent comme suit :

Conclusion générale

Conséquences sur la qualité architecturale ou contrainte de l'acquéreur à ne pas faire appel à l'architecte

Poussé par une longue période d'attente, l'acquéreur du lot demande à construire sa maison.

D'une part le lotisseur ne lui délivre pas un acte de possession étant donné que le lotissement n'est pas encore publié par défaut de viabilisation ou pas manque de transfert du terrain. D'autre part l'administration concernée ne lui délivre pas un permis de construire faute d'acte de possession du lot du terrain

L'acquéreur est donc contraint de construire sa maison dans l'illégalité, sans permis de construire et généralement sans faire appel à un architecte. Le résultat est une maison illicite qui ne répond pas aux normes et règles architecturales et urbanistiques officielles

Conséquences sur la qualité urbaine et technique (faible réglementaire ou impossibilité financière) ?

Effet de la non viabilisation du lotissement ; plusieurs situations se présentent :

- Aucune viabilisation (absence de réseaux d'AEP et d'AEU) ➤ l'acquéreur construit des fois des villas en installant (au 20^{ème} siècle) des ouvrages rappelant non pas le milieu urbain mais le milieu rural: La fosse septique pour l'assainissement et le forage pour l'approvisionnement en eau potable;
- Viabilisation partielle (existence de réseaux urbains mais manque de travaux d'aménagements) ➤ Branchement anarchique sur les différents réseaux et empiètement sur la rue car dans ce cas l'existence du trottoir constitue une référence qui sépare entre le bâti et la rue.

Effet de la non publication du lotissement

Etant donné que le lotissement n'est pas publié, il peut faire une densification à tout moment donc à une répartition du parcellaire au détriment

- Des espaces extérieurs (verts, de jeux et de regroupements) ;
- Des équipements ;
- De la taille des lots de terrains.

De ce bref exposé de l'état de fait et des conséquences qui en résultent, on remarque que les lotisseurs publics et privés sautent dans la plus part des cas les deux étapes **la viabilisation** et **la publication** du lotissement respectivement pour les raisons suivantes :

Conclusion générale

1. Inadéquation de la réglementation concernant la viabilisation ou caractère législatif carenciel et lacunaire.

En effet d'un coté la réglementation en vigueur oblige le lotisseur à viabiliser le lotissement qu'il a promu avant tout acte de vente ou location des lots ; d'un autre coté la montée vélocité sur terrain des prix de la viabilisation d'une année à l'autre, d'où l'impossibilité au lotisseur d'exécuter ces travaux sans l'aide des capitaux des candidats à la propriété.

Deux impératifs très enchevêtrés et divergents que la réglementation en vigueur n'a pas pu concilier ;

2. La mauvaise gestion de ces lotisseurs ou absence du sens des priorités

Il s'est avéré d'après enquête que les lotisseurs notamment l'agence foncière, au lieu de viabiliser ses lotissements a investi dans d'autres projets reléguant la viabilisation au dernier rang des priorités ;

3. Déficit budgétaire : on s'est aperçu après enquête que le budget alloué à la viabilisation des lotissements n'est pas proportionnel à la croissance galopante de ces derniers.

Quant à la publication on a remarqué les raisons suivantes :

1. Logique réglementaire ; Par manque de viabilisation du lotissement, ce dernier ne peut forcément pas être publié ;

2. Raisons volontaires ; Dans le but de densifier le lotissement en lots de terrain à bâtir.

1.2 -Deuxième acteur : l'agent contrôleur

Le contrôle officiel réglementaire se fait pendant et après les travaux ; le premier est du ressort des agents contrôleurs de la DUC, le deuxième est du ressort de ceux de l'APC.

Les entraves au bon déroulement de l'opération de contrôle se résument comme suit

pendant les travaux, elles sont dues à :

1. La conjoncture économique et politique actuelle.

- Manque de moyens matériels et manque de moyens humains;
- Manque de protection ;
- Manque d'autorité, en particulier des agents contrôleurs.

2. Le facteur législatif

Qui s'explique par l'existence de failles (au niveau des textes) et par leurs application (au niveau des acteurs)

Conclusion générale

Après les travaux, elles sont dues à :

la non-application de cette opération et par l'utilisateur (non dépôt de l'attestation d'achèvement) et par les services de l'A.P.C (non délivrance du certificat de conformité)

1.3 - Troisième acteur l'utilisateur.

La non adoption du lotissement résidentiel officiellement autorisé à M'sila apparaît à plusieurs niveaux : socio- spatial, fonctionnel urbain et architectural

Du point de vue socio –spatial ou non-superposition des pratiques sociales avec les pratiques spatiales qui se traduit par :

- La perte de la notion de quartier et de la notion de voisinage. Le lotissement renvoie à une notion de découpage parcellaire "en trois dimensions" ;
- Le rejet et l'inappropriation de l'espace extérieur avec toutes ses composantes.

Du point de vue fonctionnel ou pluralité aberrante :

Le lotissement résidentiel de M'sila ne possède pas une vocation claire et bien déterminée et au lieu de constituer une unité, il constitue plutôt une pluralité et un amalgame fonctionnel et typo-morphologique

Du point de vue urbain et architectural

Du point de vue urbain et architectural deux niveaux sont à observer :

Au niveau du lotissement ou tracé urbain non structuré

Du point de vue urbain la façade urbaine des différents lots est reléguée au dernier rang, mélangeant ainsi des résidences achevées à d'autres inachevées et en en perpétuel chantier avec des barres d'attente en permanence, et dénonçant un tracé honteux du paysage urbain des lotissements et par conséquent de la ville.

Au niveau de la cellule ou déphasage entre le plan proposé et le plan réalisé

Qui s'interprète par :

- Rejet du permis de construire (qui est régi par une réglementation d'urbanisme notamment le coefficient d'occupation du sol COS et le coefficient d'emprise au sol CES qui ne prend pas en considération les besoins socio-physiques de l'utilisateur et aille à l'encontre de ces pratiques locales) ;
- Non-respect des clauses du cahier des charges (bâti, non- bâti ; hauteur de R+1 ; L'interdiction d'avoir plus d'un garage)

II –Solutions proposées

Dans le but de remédier aux problèmes évoqués dans cette étude et après le constat et l'analyse des mécanismes qui étaient à l'origine du non -succès du lotissement dans la ville de M'sila. Nous allons suggérer deux types de propositions :

- Des recommandations relatives en particulier aux acteurs de la ville ;
- Quelques perspectives de recherche de telle manière à revoir la façon de produire un nouveau type d'habitat individuel qui s'adapte mieux aux conditions de vie de la société algérienne.

2.1 - Recommandations relatives aux acteurs urbains

La nature ponctuelle et spécifique des recommandations nous incite à les regrouper en trois catégories selon les trois acteurs impliqués dans l'opération de lotissement

2.1.1 -Premier acteur : le lotisseur

Comme nous l'avons précédemment démontré dans nos résultats, les étapes non –respectés par la majorité des lotisseurs privés et étatiques sont la viabilisation et la publication du lotissement, ainsi nous allons proposer quelques recommandations permettant de remédier à ces étapes qui font difficulté

L'étape de la viabilisation

Pour concilier les deux impératifs divergents cités auparavant dans nos résultats à savoir : d'un coté l'obligation du lotisseur à viabiliser le lotissement avant tout acte de vente, de l'autre coté son impossibilité à aménager sans l'aide des capitaux des candidats à la propriété d'un lot ; On suggère l'introduction d'une nouvelle étape qui précède l'étape de la viabilisation et qui permet au lotisseur de rechercher un garant financier permettant l'achèvement des travaux de viabilisation :

garantie financière d'achèvement

Lorsque le lotisseur justifie d'une garantie financière d'achèvement ; La réglementation de commercialisation des lots, en permettant quelques conventions avant l'exécution des travaux sera possible. Cette garantie peut être sous forme d'un prêt, elle proviendra alors soit d'une banque, soit d'un organisme financier

Ou bien issue d'une caisse (comme il a été procédé pour le logement)on constituera une caisse nationale pour la viabilisation du lotissement.

L'organisme qui consentira alors cette garantie, payera pour le compte du lotisseur ou s'oblige à lui avancer les sommes d'argent indispensables à l'achèvement des travaux, en procédant

- Soit à l'opération hypothèque et main levée : Une hypothèque sur la totalité de la propriété et une main levée partielle a chaque fois qu'il y a versement d'une certaine somme du lotisseur ;
- Soit que le lotisseur s'engage à attribuer en contre partie quelques lots importants à l'investisseur.

L'étape de la publication

Etant donné la grande importance que représente l'étape de publication (permet de conserver les espaces récréatifs extérieurs ainsi que les équipements préalablement prévus), on suggère les recommandations suivantes :

- L'inscription des lotissements dans un POS ;
- Infliger des sanctions rigoureuses à l'encontre de la personne physique du lotisseur

2.1.2 -Deuxième acteur : l'agent contrôleur

Les recommandations concernant le contrôle administratif se divisent en deux parties : Contrôle pendant et après les travaux.

Contrôle pendant les travaux

1. Prévoir une référence de contrôle : à titre d'exemple un POS pour toute la ville de M'sila. En effet l'outil par excellence permettant aux agents contrôleurs de bien exécuter leur travail est l'existence d'un P.O.S opposable au tiers dont les règles sont inchangeables ;
2. Activer les inspecteurs d'urbanisme soit
 - Par la privatisation de la fonction des inspecteurs d'urbanisme, par la création d'une nouvelle corporation qui aura
 - Plus de responsabilité;
 - Plus d'immunité et d'impunité;
 - Plus de personnel sur le plan qualitatif et quantitatif ;
 - Par l'introduction de la notion de prime sur le salaire de base des agents contrôleurs proportionnelle au nombre de P.V dressés ;
3. Elargissement des acteurs de contrôle à titre d'exemple accorder la possibilité à certaines associations reconnues d'utilité publique de déclencher l'action publique en cas d'exécution de travaux ou utilisations des sols en méconnaissance des obligations imposées par le droit d'urbanisme cette procédure sera d'autant plus efficace si les subventions étatiques accordées seront assujetties au nombre de cas contrôlés;
4. Elargissement des personnes à contrôler : L'action répressive doit – être mise en œuvre non seulement contre les bénéficiaires travaux

Conclusion générale

mais aussi des entrepreneurs et cela en procédant à la suppression du registre de commerce et à la saisie du matériel de chantier ;

5. Revoir le cheminement des PV : en établissant une relation directe entre l'inspecteur d'urbanisme et la justice ainsi la procédure sera plus écourtée donc plus efficace.

Contrôle après les travaux

L'action répressive concernant le contrôle après les travaux doit être menée contre l'habitant et l'inspecteur d'urbanisme

Concernant l'inspecteur d'urbanisme ; s'il s'avère qu'un lotissement n'a pas été sujet de contrôle, l'inspecteur sera sanctionné

Concernant l'habitant deux actions seront prévues :

- a - Il faut revaloriser l'attestation d'achèvement en reliant son dépôt à la possibilité d'accorder à celui-ci les commodités de base telle que l'approvisionnement en eau ,en électricité, en gaz ou l'octroi de certaines pièces administratives telle que certificat de résidence;
- b - Il faut ré exiger le certificat de conformité pour chaque transaction de vente ;

2.1.3 - Troisième acteur l'utilisateur.

Nous vivons et nous évoluons dans une société où les besoins de l'individu ne peuvent pas être marginalisés, ni mis à l'écart, le contraire sera aberrant et induira des conséquences graves sur l'équilibre spatial et morphologique de la qualité urbaine et architecturale du lotissement

L'utilisateur est reconnu de plus en plus comme valeur suprême, en effet on construit pour lui pas contre lui et de ce fait on doit revoir toutes les règles et normes qui aillent à l'encontre de ses pratiques sociales locales jugées comme fortes notamment le coefficient d'occupation du sol COS et le coefficient d'emprise au sol C.E.S (cela ne veut pas dire que nous conseillons un espace non bâti réduit à un puits de lumière et d'aération ou une parcelle couverte à 100% au mépris d'un minimum d'hygiène et de ventilation).

- Faire participer l'utilisateur dans la production du lotissement et ce à partir de la conception ;
- Instruire l'habitant de l'importance du respect de la réglementation et des sanctions qui découlent du non-respect ;

III - prospectives pour d'autres axes de recherche

Cette deuxième partie des solutions proposées sera consacrée aux prénotions

Conclusion générale

Pour d'autres axes de recherches notamment concernant le contexte socio – urbain et spatial du lotissement tel que :

- Penser un autre type de lotissement avec une autre configuration sociale et spatiale ;
- contextualiser le cadre réglementaire régissant l'opération de lotissement et de son cadre bâti, en sensibilisant les législateurs et les planificateurs à encadrer et accentuer les tendances d'urbanisation populaire locale plutôt que de les contrarier. D'une façon générale revoir toutes les règles qui induisent un décalage entre ce qui est proposé par l'administration et ce qui est réellement pratiqué sur terrain par les usagers ; Les remplacer par des règles réalistes et surtout légitimes afin de garantir leur opérationnalité et leur admission par les habitants, car la chance de réussite d'une règle dépend de son degré de concordance avec les pratiques locales.

CONCLUSION

Cette étude qui tend dans sa globalité à détecter les paramètres et les mécanismes qui sont à l'origine de la non- réussite du lotissement officiel légalement autorisé à M'sila présente comme conclusion finale des recommandations socio-spatiales (le lotissement en tant qu'abri) et socio-réglementaires (le lotissement en tant qu'opération d'urbanisme) et cela à travers les trois principaux acteurs :

-le lotisseur ;

-l'agent contrôleur ;

-l'utilisateur.

Enfin et face aux différentes failles réglementaires concernant la procédure d'élaboration et de contrôle de cette opération d'urbanisme et devant cette insensibilité des lois au contexte social et urbain des habitants, apparaissent ces recommandations pour répondre aux différentes questions de notre problématique et pour essayer de passer d'un lotissement résultat à un lotissement consciemment organisé car le lotissement et l'essence même de la ville et appartient à ses habitants et de ce fait ne peut-être laissé à des initiatives accidentelles et surtout pas à des actions volontaires non coordonnées.

Conclusions générales

Bibliographie

OUVRAGES

- **Anonyme**, les espaces extérieurs et le logement, leurs caractéristiques sociales et spatiales.pp.12-18.
- **Bastie. J et désert.b**, L'espace urbain,édition masson , paris ,1980.p.48
- **Belmont Joseph**, de l'architecture à la ville, édition du moniteur, paris,1982 .pp. 145-148.
- **Bulmam. C**, droit de l'urbanisme, édition dalloz, paris, 1977.
- **Benamrane Djilali**, crise de l'habitat, centre de recherches en économie appliquée édition SNED, Alger, 1980.pp. 16-17,35-37.
- **Barthez. Jean – Claude**, espace sociale et ville nouvelle, éditions du moniteur paris, 1972.pp.28-35.
- **Bénévolo Léonardo**, la ville dans l'histoire européenne, éditions du seuil, paris, 1993
- **Benmatti Nadir Abdulhah**, l'habitat du tiers monde, édition SNED, Alger, 1982. pp.4, 156,162,169.
- **Bergel. J-L**, regard sur les lotissements, librairie technique, paris, 1976
- **Bergel. J-L**, les servitudes du lotissement ont usage d'habitation, librairie technique, paris, 1973.p.57
- **Bofill Ricardo**, espace d'une ville, édition Odile Jacob, paris, 1989.
- **Bouyssou. Fernand et Hugo. Jean**, lotissement et division foncière, librairie techniques, paris, sans année.pp.18,126.
- **Castex. J et autres**, formes urbaines de l'îlot à la barre, édition bordas, paris 1977
- **Cathelineau. Jean et Jean – Léon. Viguier**, technique du droit de l'urbanisme Deuxième édition, librairie technique, paris sans année.p.282.
- **Cellule économique Rhône – Alpes**, guide des chausses dans les lotissements édition du moniteur, sans année. Pp.125-128.
- **Ciaudo Jean et Boury Paul**, guide du lotissement, édition du moniteur, paris 1979.pp.16-22.
- **Compagnac Elizabeth**, racines historiques du lotissement, paris 1989.pp.156-174.
- **Deluz. Jean - Jacques**, l'urbanisme et l'architecture d'Alger, aperçu critique Pierre Mardaga, édition OPU, Alger, 1986.
- **De Sables. M**, espace urbain agréable à vivre, éditions du moniteur, Paris, 1988
- **Duplay Claire et Michel**, méthode illustrée et création architecturale, édition du moniteur, paris, 1982.
- **Doubrère. J- C**, cours d'urbanisme appliqué, édition eyrolles, paris, 1979.pp.12-16.

- **Fathy Hassane** , natural energy and vernacular architecture Principe's and examples with references to hot arid climates , the university of chicago chicago , 1986.
- **Giedon. S**, espace temps et architecture, le nouvel urbanisme, édition denoel gonthier, paris, 1978.
- **Gillet Guillaume et Genes Paul – Henri**, technique de l'ingénieur, volume c1/3 imprimeries strasbourgeoises, paris, 1991.pp.531-534.
- **Ghorra - Gobin. Cynthia**, penser la ville de demain, édition l'harmattan, paris 1994 Gresset. Philippe, oeuvre urbaine l'art de lotir, paris, 1987.p.189.
- **Hafiane. Abderahim**, les défis à l'urbanisme, office des publications universitaire Alger, 1989.pp.126-150.
- **Havel. J.E**, habitat et logements, collection que sais - je? n° 763, presse universitaire de France , paris , 1964 .p.85.
- **Joly. Robert**, racines historiques du lotissement, dunod édition, paris, 1976.pp165-172.
- **Joly Robert et autres**, les paysages des lotissements, dunod édition, paris, 1978.pp.28-35.
- **Le febvre. H**, le droit a la ville espace et politique, édition anthropos paris, 1972
- **Magnan. René**, conception et instruments de la planification urbaine, anonyme.pp.125-130.
- **Mauret. Elie**, pour un équilibre des villes et des campagnes, aménagement urbanisme et paysages, dunod éditions, Montreal, 1974.
- **Merlin. Pierre**, croissance urbaine, première édition, presse universitaire de France, paris, juillet 1994.p.68.
- **Ministère de l'environnement et du cadre de vie**, guide technique des lotissements espace collectif, édition du moniteur, paris 1978.
- **Ministère de l'habitat de l'urbanisme et du logement**, construire pour habiter, édition l'équerre- plane construction, paris, sans année.
- **Ministère de l'habitat**, recommandations architecturales, enag édition office des Publications universitaires, Alger, 1986.p.85
- **Ministère de l'urbanisme et de la construction**, aménagement des lotissement Recommandations, office des publications universitaires, Alger,1990.p.113
- **Ougadfel. H**, à la recherche d'une modernité habitat tradition et modernité, anonyme
- **Parfait. François**, qui fait la ville? , édition technique et documentation, paris, 1978
- **Prenaut. A**, la mutation en cours des modes de croissance, édition héredote paris 1980.p.95
- **Sedam. N**, dix années de lotissement, analyse critique en quête et sondage, perspectives d'amélioration, dunod édition, Lyon, 1995

- **Site Camilo**, l'art de bâtir les villes, édition l'équerre, paris, 1980.
- **Van Dalen et Mayer. W - J** , understanding education research , grew will , new-york 1999.
- **Védrine. Hubert**, mieux aménager sa ville, édition du moniteur, paris, 1979.p.33.
- **Zuccheli. Alberto**, introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, volume 03, deuxième édition, office des publications universitaires, Alger 1980.pp.80-83.

THESES ET MEMOIRES

- **Ameur Riad**, lotissement a Mahdia, mémoire de stage institut technologique d'art d'architecture et d'urbanisme direction régionale de Mahdia, Tunis, 1982
- **Annélise. Gerard**, quartier et unité de voisinage dans la pratique urbanistique française, thèse de doctorat troisième cycle, non éditée, école d'architecture de Strasbourg, juin, 1977.p.165.
- **Barbier. Bernard et Pignal Bruno**, le Caire contemporain, zones périurbaines et plan d'urbanisme, thèse non éditée, institut de géographie, université d'Aix Marseille II, 1987
- **Christine. Marie**, Lotissements et pratiques sociales, thèse de magistère non éditée, université de Toulouse, 1995.p.125.
- **Coussy. Brumo et Cageron. Alain**, les lotissements, mémoire de TPFE, école d'architecture de Lyon, 1982.p.45.
- **Dumont. Julie**, recherche d'un système de composition du lotissement, TPFE Lyon, 1982
- **Guerroudj.T**, Oran ville moderne, mémoire probatoire pour l'inscription en doctorat université catholique de Louvain
- **Hauman. Guillemot**, élaboration, d'une charte pour la qualité des lotissements mémoire de DESS urbanisme opérationnel, Bordeaux, 1994
- **Khebab. A**, habitat privé populaire, le cas de Soukahras, thèse de magistère université de Constantine, thèse non éditée, 1985. p.120.
- **Lorthé. J - C**, le permis de construire, thèse de doctorat, troisième cycle, non éditée Toulouse, 1977.
- **Masbongi A et autres**, les lotissements les outillent de l'urbanisation proposition D'actualisation de la procédure, mémoire de TPEE, Lyon, 1994.
- **Pinson. Daniel**, models d'habitat et contre types domestiques au Maroc, centre d'étude et de recherche (URBAMA) urbanisation du monde arabe, recherche non éditée, université de Tours, 1992.pp.140-146.

- **Porche. Jean – Marc**, du lotissement à la notion de quartier, thèse de doctorat Troisième cycle, unité pédagogique d'architecture de Lyon, juillet 1998.p.53.
- **Tabet Aoul. K et Sriti.L**, potentialités architecturales et bioclimatiques de l'habitat auto construit cas d'une ville du sud : Biskra, thèse de magistère non éditée, institut d'architecture de Biskra centre universitaire Mohamed Khider, 1996.p.91.
- **Vallet. Blandine**, l'extension des villes ou la problématique du lotissement, thèse de magistère non éditée, Lyon, 1987.p.52.

TRAVAUX, ETUDES, ARTICLES

- **Ausel. R**, sociologie urbaine, cours d'urbanisme, sans année.p.277.
- **Babbier. J - C**, lotissements et leur destin, l'exemple de Sokodé au Togo, tome 2 actes du colloque international stratégies urbaines dans les pays en voie de développement 25 – 28 septembre paris, 1985.
- **Benachenhou. A et Mahiou. A**, réflexions sur les problèmes de l'habitat en Algérie la question du logement en Algérie, acte des journées sur l'habitat urbain organisé par l'O. N.R.S et la wilaya d'Alger 19-20 mars 1976, édition O.P.U, Alger 1977.p.19.
- **Bensalem. H-R**, ma maison, mon habitat, ma terre, cahier de L'EPAU, revue semestrielle d'architecture et d'urbanisme n°7 et 8 octobre, Alger, 1998.p.28.
- **Boleslaw. Malisz**, wielka pres prowadzka (legrand déménagement) perspektywy n°41, varsovie, 1969.p.165.
- **Bouhaba. M**, le logement et la construction dans la stratégie algérienne de développement acte du colloque habitat, état et société au Maghreb, paris, sans année.
- **Boumediene. M**, la vie du quartier, la revue de l'habitat, n°1, Alger, mars 2000.p.15.
- **Boutefnouchet. Mostefa et autres**, la famille et l'habitat dans le cadre d'un village socialiste agricole particulier, panorama des sciences sociales, n°4-5 octobre – novembre, Alger, 1980.pp.125-130.
- **Cluzet. A**, donner un nouveau souffle au P.O.S, urbanisme, n° 274-275 mai - juin paris, 1994.
- **Fabry. E**, les conditions du projet, technique et architecture n°329, Alger, 1980. p.161.
- **Jager. J-C**, règles de l'urbanisme et formes urbaines, conditions pour qu'une règle soit efficace acte du colloque international les tissus urbains Oran 1-3 décembre 1987 enag éditions Alger, 1989.p.39.
- **Manou. Annie**, aménagements urbains et pratiques des populations dans les quartiers populaires d'Abidjan, actes du colloque international. pp. 165-178. politique et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement, édition l'harmattan , paris , 1985 .

Bibliographie

- **Lesbet. D**, des pièces ou la vie, maison vernaculaire et pratiques sociales dans la casbah d'Alger actes du colloque international, stratégies urbaines dans les Pays en voie de développement, 25 - 28 septembre, paris, 1985.
- **Millet. D-N et autres**, détournement et retournement des modèles architecturaux à Sétif acte du colloque stratégies urbaines dans les pays en voie de développement Paris , 1985 .
- **Miossec. J - M**, la politique d'habitat en Tunisie de puis l'indépendance, l'habitat état et société ou Maghreb, extrait de l'annuaire de l'Afrique du monde, 1986.pp.65-78.
- **Nait Saada. Makhoulouf**, les formes urbaines dans l'habitat planifié acte du colloque international les tissus urbains Oran 1-3 décembre 1987, enag éditions, Alger, 1989.
- **Nait Saàda. Makhoulouf**, on achève bien l'architecture, panorama des sciences sociales n°4 – 5 octobre-novembre, Alger, 1980. pp-28-34.
- **Nassri. Ahmed**, les cahiers de l'A.A.D.L n°2, dossier villes nouvelles, revue périodique, Alger, 1996.p.3.
- **Oussadou. A**, l'habitat en Algérie, l'échec d'une politique, les cahiers de l'EPAU, revue semestrielle d'architecture et d'urbanisme n°7 et 8 octobre, Alger, 1988.
- **Raymond. Henri**, l'habitat pavillonnaire , dunod édition , paris , sans année .p.45.
- **Sayad. A**, les effets du relogement, panorama des sciences sociales, n°4 –5, octobre novembre, Alger, 1980.p.18.
- **Smair. Abd El Kader**, les nouveaux tissus urbains d'Oran, acte du colloque international les tissus urbains Oran 1-3 décembre 1987, enag édition, Alger, 1989.pp.189-199.
- **Semmoud. B**, politique d'habitat et accès au logement en Algérie, l'exemple de l'oranie, acte du colloque habitat état et société au Maghreb, Paris, 1986.p.82.
- **Vennetier. P**, de la théorie à la pratique : code foncier et lotissements péri-urbains en république populaire du Congo, tome 1 actes du colloque international stratégies urbaines dans les pays en voie de développement 25 – 28 septembre, paris, 1985.
- **Yonsi. F**, les tendances actuelles de la croissance urbaine : le cas de Cherraga acte du colloque international les tissus urbains Oran 1 – 3 décembre 1987, enag édition Alger, 1989.p.133.

DICTIONNAIRES

- **Merlin. Pierre et Françoise. Choay**, dictionnaire de l'urbanisme Deuxième édition, presse universitaire de France,1996.pp.8,34,145,454, 566.
- **Petit Larousse illustre**, librairie Larousse, Canada, 1991.p.579.

DOCUMENTS OFFICIELS ET JOURNAUX

- **Cinquième congrès extraordinaire du F.L.N**, Analyse de la situation de l'habitat juin 1980
- **Charte d'Alger, 1964** .
- **Charte nationale de 1976**, analyse de la situation d'habitation
- **Contrat de réservation** de l'agence nationale de l'amélioration et du Développement du logement.
- **Décret exécutif n°95 – 318** du 14 octobre, 1995.
- **dix années d'effort, 1965 – 1975**, Analyse de la situation de l'habitat et éléments de politique d'habitat, document
- **El Moudjahid** n° 3998 du 04 mai 1978
- **Journal officiel** de la république algérienne n°56 décembre 1990
- **Journal officiel** de la république algérienne n° 28 du 1 juin 1991
- **Journal officiel** de la république algérienne n° 52 du 2 décembre 1990.
- **Journal officiel** de la république algérienne n° 32 du 25 mai 1994.
- **Ministère de l'habitat** séminaire national de formation destiné aux Inspecteurs d'urbanisme, wilaya d'Annaba, direction de l'urbanisme, 30 juin et 1^{er} juillet 1996
- **Ordonnance du 26 septembre 1975** relative au permis de construire et permis de lotir.
- **Quatrième R.G.P.H 1998** office nationale des statistiques n°270 Alger, 1998
- Rapport bilan ponts et chaussée, Constantine 1962
- Rapport général du premier plan quadriennal 1970 – 1974 analyses de la politique de l'habitat
- **Résolution du cinquième congrès de l'UGTA** 1978.
- **Seconde session du congrès du F.L.N** discours du président Chadli Bendjadid 1978.

OUVRAGES EN LANGUE ARABE

- أديب يوسف مجموعة القوانين المتعلقة بالبناء , المجلة القضائية , مطبعة صادر بيروت . 1968
- ابن خلدون , مقدمة ابن خلدون , دار إحياء التراث العربي , بيروت , لبنان
- سفاري ميلود , الأسس المنهجية في توظيف الدراسات السابقة , دراسات في المنهجية من إعداد جماعة من الأساتذة تحت إشراف د . فيصل دليو , ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر . 1995
- وزارة العدل , التشريعات العقارية , المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر 1994 .

Annexes

Annexe A

Questionnaires

Questionnaire relatif aux habitants

A/ questions relatives au propriétaire

Nom et prénom du propriétaire.....
Age et profession.....
Lieu de naissance.....
Quartier ou vous habitez au par avant.....
Profession du conjoint.....
Nombre d'enfants.....
Nombre de salariés.....
La maison est elle occupée par un seul ménage ou plusieurs ménages.....

B/ questions relatives au lot de terrain

Date d'achat du terrain.....
Prix d'achat du terrain.....
Payé en une seule fois ou plusieurs fois.....
Préciser la somme du mètre carré.....
Terrain acheté de :
L'agence foncière.....l'APC.....particulier.....,héritage.....
Terrain viabilisé :
Eau.....Assainissement.....Electricité.....,Trottoir.....éclairage public....
La surface du terrain.....
Nombre de pièces occupées.....
Avez vous déclaré l'achèvement des travaux à l'APC.....
Avez vous eu la visite des contrôleurs de bâtiments :
Lors des travaux.....après les travaux.....
Avez vous un certificat de conformité.....
Y a t'il une activité professionnelle à l'intérieur de la maison.....

C/Questions relatives aux transformations effectuées sur plan

Avez vous un plan d'architecture de votre maison.....
Qui fait le plan : un Bureau d'étude,.....
Un plan type délivré par l'APC.....
Idée d'un maçon ou d'un proche.....
Qui a réalisé la construction :

Questionnaire

Un entrepreneur....., Un maçon....., Vous-même..... Twiza.....
Quelle sont les transformations que vous avez effectuer sur le plan de
l'architecte.....
Agrandissement de la cour.....Diminution de la
cour.....
Pourquoi ?.....
Rajout d'une chambre.....suppression d'une chambre.....
Pourquoi ?.....
Rajout d'un garage.....Suppression d'un garage.....
Pourquoi ?.....
Autre, préciser

D/ Questions relatives aux transformations effectuées sur façade

Rajout d'un balcon.....Suppression d'un balcon.....
Pourquoi ?.....
Rajout d'une fenêtre.....suppression d'une fenêtre.....
Pourquoi ?.....
Agrandissement d'une fenêtre.....Diminution d'une fenêtre.....
Pourquoi ?.....
Utilisez vous le balcon..... si non pourquoi ?.....
Pourquoi l'avez vous alors construit ?
.....
Façade peinte..... crépie..... sans traitement (maçonnerie
apparente).....
Pourquoi ?
Pas d'argent ?..... Pas très important.....
Autre, précisez

E/ Questions relatives aux conditions d'habitabilité

Avez vous habitez votre maison toute construite (finie) :.....
RDC seulement

RDC+ étage.....

Partiellement
construite.....
précisez.....

Avec eau courante....., avec assainissement.....une fosse septique...
Avec électricité.....

Quelle est la durée de la construction de la maison :
Avant son exploitation.....
Après son exploitation.....

Questionnaire

Quel est le coup de la construction.....
avez vous fait un prêt.....

F/ Questions relatives à l'espace extérieur du lotissement

Où se regroupent les jeunes du quartier ?.....
Où jouent vos enfants : A l'intérieur de la maison ?..... Pourquoi ?.....
A l'extérieur ?..... Ou..... Pourquoi ?.....
.....
Où garez-vous votre voiture ? Au parking du quartier ?.....
Près de votre maison ?.....
Dans un garage personnel?.....

Questionnaire relatif aux inspecteurs d'urbanisme

Qui constate l'infraction ?.....
A quel service est il rattaché ?.....
Es ce que vous faites des sorties de contrôle des constructions pendant les travaux ?
oui
Non ?.....
Pourquoi ?.....
Quand es ce que vous dressez un P.V ordonnant la démolition des travaux ou partie des travaux irréguliers ?.....
Si la construction est édiflée sans permis de construire :
Es ce que vous ordonnez au contrevenant de payer une amende ?
Oui ?
Non ?.....
Es ce que vous ordonnez la démolition de la construction ?
Oui...
Non...
Es ce que vous procédez à la saisie du matériel de chantier ?
Oui
Non ?.....
Es ce que vous procédez à la saisie des matériaux de construction ?
Oui.....
Non.....
D'après vous quel sont les obstacles au bon déroulement de votre métier ?.....
Un manque de personnel.....
Un manque de moyens.....

Questionnaire

Vous n'avez pas assez d'autorité ?.....
Des groupes de pressions ?
Lesquels ?.....
Vous nette pas assez protéger ?.....
Que proposé –vous pour améliorer votre rendement.....

Questionnaire relatif aux agents de l'APC

Combien d'attestations d'achèvements avez-vous enregistré depuis le début de cette année ?.....
Es –ce que vous sanctionné la non-déposition de cette attestation ?.....
Oui.....
Non.....
Pourquoi ?.....
Es –ce que vous procéder au contrôle d'office des constructions ?.....
Oui.....
Non.....
Pourquoi ?.....
Combien de certificat de conformité avez-vous délivrez depuis le début de cette année ?.....

Questionnaire relatif au notaire

Es-ce que vous exiger le certificat de conformité lors des transactions de vente ?
Oui.....
Non.....
Pourquoi ?.....
Que pensez-vous de la vente dans l'indivision ?.....
.....
Quels sont ces avantages ?.....
.....
.....
Quels sont ses inconvénients ?.....
.....
.....
Légalement peut-on l'abolir ?.....
.....

Annexe B

- Demande de permis de construire
- Récépissé de dépôt du permis de construire

Annexe C

Contrat de réservation de l'agence ADL

Annexe D

ARTICLE 1/- OBJET

Le présent contrat a pour objet, de fixer les conditions générales de réservation d'un lot de terrain viabilisé en vue de sa cession à l'acquéreur, qui accepte ces conditions et déclare bien connaître l'objet de la future vente

ARTICLE 2/- DESCRIPTION DU TERRAIN

Le bien, objet de la présente réservation, consiste en un lot de terrain, de type d'une superficie de

ARTICLE 3/- DESTINATION DE BIEN

Le bien ainsi vendu est destiné à recevoir la construction d'un logement individuel

ARTICLE 4/- CONDITION DE RESERVATION

La présente réservation a lieu sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que l'acquéreur s'oblige à exécuter :

- Adhérer sans réserves, par le seul fait de l'acceptation à toutes règles et conditions contenues dans le cahier des charges ;
- Souffrir les servitudes passives, et profiter de celles actives, le tout s'il en existe, les autres à ses risques et périls sans recours contre le vendeur.
- A ce sujet, le vendeur déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude sur le bien présentement vendu.

ARTICLE 5/-

Toute demande de permis de construire est soumise à l'accord préalable de l'Agence A.D.L, qui doit vérifier si le dossier constituant ladite demande est conforme ou non aux prescriptions du cahier des charges du lotissement .

ARTICLE 6/- PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

Le prix du lot, objet de la présente réservation est arrêté sur la base d'un coût prévisionnel de DA le mètre carré viabilisé soit

L'acquéreur s'engage à verser du prix ci-dessus soit un montant de

le paiement sera effectué par l'acquéreur au profit de l'Agence sur la réalité des travaux .

L'acquéreur se réserve le droit de faire constater la réalité des travaux par un homme de l'art ou par les services techniques habilités.

ARTICLE 7/- REVISION DU PRIX

La révision du prix est établie sur la base des indices officiels publics. L'Agence A.D.L est tenue d'informer l'acquéreur du montant de la révision du prix et de mettre à sa disposition tous les justificatifs y afférent.

Dans le cas où la révision du prix dépasse le seuil de trente (30%) pour cent de prix prévisionnel, l'acquéreur se réserve le droit de rompre le présent contrat.

ARTICLE 8/- ETAT DU BIEN A LA LIVRAISON

L'Agence A.D.L s'engage à livrer le terrain, objet du présent contrat équipé des viabilités suivantes :

- Voirie
- Assainissement ;
- Eau potable.

ARTICLE 9/- DELAI PREVISIONNEL DE LIVRAISON

Sauf cas de force majeure, l'Agence s'engage à livrer le terrain équipé des viabilités ci-dessus à l'acquéreur au cours du

A l'issue du trimestre prévu ci-dessus si bien vendu n'est pas remis à l'acquéreur, le prix de cession est minoré de deux pour mille (2%) pour chaque semaine de retard sans pour autant que cette pénalité dépasse dix pour cent 1% du prix de cession

ARTICLE 10/- LIVRAISON DU TERRAIN

Annexe D

En vue de la livraison du terrain, l'agence convoquera l'acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception au lieu, jour et heure fixés par l'A.A.D.L pour établissement d'un procès-verbal contradictoire contactant,

l'achèvement des travaux et la réception du bien par l'acquéreur.

Dans le cas où l'acquéreur ne se présente pas au lieu, jour et heure fixés,

l'Agence est tenue de le convoquer une deuxième fois, dans les quinze (15) jours qui suivent, dans les mêmes formes.

Dans le cas où l'acquéreur ne se présente pas au lieu, jour et heure fixés par la deuxième convocation, le présent contrat est réputé rompu du fait de l'acquéreur.

ARTICLE 11/-RUPTURE DU CONTRAT DU FAIT DE L'ACQUEREUR

Le présent contrat est réputé rompu du fait de l'acquéreur dans l'un des cas suivants :

- irrégularité dans la composition du dossier de demande présenté par l'acquéreur,
- Non-paiement des tranches du prix de cession à leur échéance,
- absence de l'acquéreur à la deuxième convocation qui lui sera adressée par l'AADL
- refus des héritiers en cas de décès de l'acquéreur d'honorer les engagements induits par le présent contrat
- Dans ce cas l'Agence A.D.L est tenue de rembourser à l'acquéreur dans les trois mois qui suivent la rupture du contrat, de cinq (5%) pour cent qui restent acquis à l'Agence à titre de dédommagement.

ARTICLE 12/- RUPTURE DU CONTRAT DU FAIT DE L'AGENCE
sauf cas de force majeure, le présent contrat ne peut être rompu du seul fait de l'agence.

ARTICLE 13/- CAS DE FORCE MAJEURE

Par cas de force majeure, il est entendu tout événement imprévisible indépendant de la volonté du co-contractant qui l'invoque (art.107 du c.v).

ARTICLE 14/- DECES DE L'ACOUEREUR

En cas de décès de l'acquéreur avant son entière libération, ses héritiers resteront solidaires pour le paiement des sommes qui seraient dues à l'Agence et pour l'exécution de toutes les clauses du présent contrat.

ARTICLE 15/- MODE DE PASSATION DU CONTRAT

Le présent contrat est passé en la forme sous seing privé et est soumis aux formalités de l'enregistrement, qui sont à la charge de l'acquéreur.

L'opération sera finalisée par un acte de vente établi en la forme authentique.

ARTICLE 16/- TRANSFERT DE PROPRIETE

L'Acquéreur est réputé propriétaire du bien présentement vendu à compter du jour de l'établissement de l'acte de propriété en la forme authentique, et il en aura la jouissance par la prise de possession réelle libre toute occupation à compter de ce jour.

ARTICLE 17/- REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige qui pourrait survenir au cours de l'exécution du présent contrat et qui ne trouverait pas de solution amiable, sera porté devant le tribunal compétent

Fait à..... Le

Lu et approuvé

Lu et approuvé

L'ACOUEREUR

P/ LE DIRECTEUR GENERAL

Annexe D

- procès verbal de constat d'infraction à la législation et à la réglementation en matière d'urbanisme et d'architecture et de sanction pécuniaire
- Model de poces verbal
- Certificat d'acquittement et de mise en conformité
- Déclaration d'achèvement des travaux

Annexe E

- Modèle de panneau d'affichage
- Déclaration d'ouverture de chantier

