

Aménagements fonciers

HAMMOU Hanina Samah

Université Abou Bekr Belkaid Tlemcen

Institut des Sciences et techniques Appliquées ISTA

Email : haninasamah.hammou@univ-tlemcen.dz¹

1.0 Mars2024



Université Abou Bekr Belkaid Tlemcen

Table des matières

Objectifs	3
Introduction	4
I - LE FONCIER	5
1. Les objectives spécifiques du foncier (aménagement foncier)	5
2. Les prérequis.....	5
3. Exercice : Questions de pré requis	6
4. Exercice : Questions de pré requis	6
5. Initiation à L'aménagement foncier.....	6
6. La maîtrise du foncier	7
7. Les différentes périodes de politique foncière en Algérie	8
7.1. L'époque pré-coloniale	8
7.2. L'époque coloniale	8
7.3. Politiques foncières entre 1962 à 1990.....	8
7.4. Période à compter des années 1990.....	9
8. La lecture de foncier	9
9. Exercice	10
10. Exercice	10
11. Exercice : travail dirigé : exposé.....	10
Conclusion	11
Solutions des exercices	12
Glossaire	13
Abréviations	14
Références	15
Bibliographie	16
Webographie	17

Objectifs



L'aménagement foncier prend en charge les opérations d'aménagements des terrains et des parcelles. Il répond ainsi à un certain nombre d'objectifs :

- **Connaissance :**

- Décrire les concepts de base et les principes de l'aménagement foncier.
- Identifier les différentes législations et réglementations en matière d'aménagement foncier.

- **Compréhension :**

- Expliquer les impacts de l'aménagement foncier sur l'environnement et la société.
- Illustrer les processus de planification et de gestion foncière à travers des exemples concrets.

- **Application :**

- Appliquer les techniques de cartographie pour analyser des terrains et des parcelles.
- Utiliser des outils de géomatique pour la gestion foncière et la planification urbaine.

- **Analyse :**

- Analyser les enjeux et les défis associés à la mise en œuvre des projets d'aménagement foncier.
- Évaluer les forces et les faiblesses des différentes approches d'aménagement foncier.

- **Synthèse :**

- Proposer des plans d'aménagement foncier innovants en tenant compte des contraintes légales et environnementales.
- Concevoir des stratégies de gestion durable des ressources foncières.

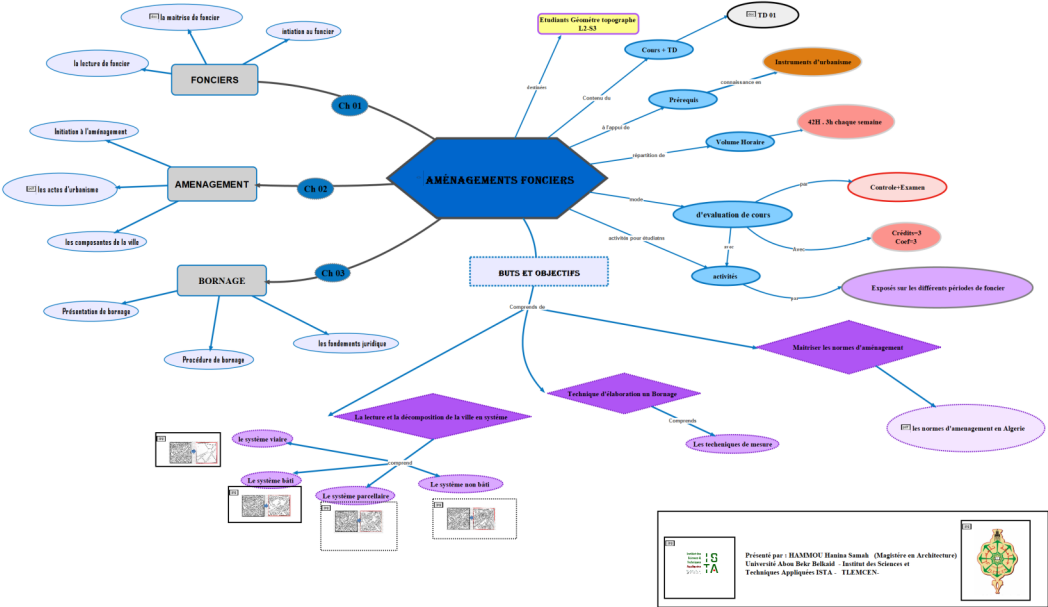
- **Évaluation :**

- Critiquer des études de cas réelles en matière d'aménagement foncier pour en tirer des leçons.
- Juger de l'efficacité des politiques publiques en matière d'aménagement foncier et proposer des améliorations.



Introduction

L'aménagement foncier est une discipline cruciale qui traite de l'organisation, de la gestion et de l'utilisation des terres afin de répondre aux besoins économiques, sociaux et environnementaux des communautés. Ce module vise à doter les étudiants des connaissances et des compétences nécessaires pour comprendre les enjeux complexes et multidimensionnels liés à l'aménagement du territoire. L'objectif principal de ce module est de fournir une base solide en matière de théorie et de pratique de l'aménagement foncier. Les étudiants seront introduits aux concepts fondamentaux, aux cadres législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux outils et méthodes utilisés dans ce domaine. En outre, le module mettra l'accent sur l'intégration des principes de développement durable dans la planification et la gestion des terres.



La carte conceptuelle du module Aménagement foncier

LE FONCIER



L'aménagement foncier touche à la gestion des territoires. Il a pour objectif **la compréhension et la valorisation économique d'un terrain** ou d'un ensemble de terrains qui induit **une stratégie foncière**. Il prétend **respecter le code de l'urbanisme**.

Le foncier doit vérifier plusieurs dimensions :

- Un positionnement géographique sur un territoire donné (coordonnées),
- Une configuration (forme géométrique et topographie),
- Une étendue, une superficie mesurable et finie,
- Une valeur d'échange marchande réelle ou potentielle.

[cf. Quelles sont les étapes d'une procédure d'aménagement foncier]

1. Les objectives spécifiques du foncier (aménagement foncier)

- **Connaissance des lois foncières :**

- Comprendre les principales lois et règlements qui régissent la propriété foncière.

- **Identification des types de terrains :**

- Reconnaître les différents types de terrains tels que résidentiels, commerciaux, agricoles, etc.

- **Évaluation des terrains :**

- Savoir comment estimer la valeur des terrains en fonction de leur emplacement et de leur utilisation potentielle.

- **Planification des terres :**

- Apprendre les bases de la planification des terres pour répondre aux besoins des communautés et protéger l'environnement.

- **Gestion des ressources foncières :**

- Comprendre l'importance de gérer les ressources foncières de manière durable pour les générations futures.

2. Les prérequis

.Connaissance des concepts fonciers de base :

- Compréhension des notions telles que la propriété foncière, les droits d'usage, et les servitudes.
- Familiarité avec les termes juridiques liés à la propriété foncière.

Législation foncière :

- Maîtrise des principes de base de la législation foncière, y compris les droits de propriété et les régulations gouvernementales.
- Compréhension des mécanismes de transfert de propriété et de résolution des conflits fonciers.

Évolution foncière :

- Capacité de lire et analyser l'évolution foncière d'un quartier à évaluer la valeur des terrains en fonction de différents critères tels que l'emplacement, la taille et l'utilisation prévue.

3. Exercice : Questions de pré requis

[solution n°1 p. 12]

1. Pouvez-vous expliquer brièvement ce que signifie le terme "aménagement foncier" , "foncier"?

4. Exercice : Questions de pré requis

[solution n°2 p. 12]

Avez-vous des connaissances de base en droit foncier? Si oui, pouvez-vous donner un exemple de loi ou de réglementation concernant la propriété foncière?

5. Initiation à L'aménagement foncier

Définition de foncier

Dans le langage de la promotion immobilière, **le foncier** désigne généralement le terrain qui sert de support à une construction immobilière. Il reste que l'adjectif «foncier», dans l'usage courant, désigne « *un bien relatif à la propriété non-bâtie mais aussi à la propriété bâtie* ».

Le terme foncier définit aussi au sens de « relatif au fond de la nature de quelque chose, de quelqu'un ». Le mot français fond (anciennement fons, fonds) « fond de quelque chose (récipient, mer, pays, organe du corps, etc.); limite, point extrême; partie essentielle de quelque chose; fonds de terre,

Les formes de foncier : Ce foncier est approché sous plusieurs formes :

- Du point de vue du régime de propriété ;
- De l'usage ou de la destination du foncier ;
- Des transformations dont il fait objet ;
- Du statut de la parcelle en termes d'instruments (*PDAU**, *POS**) ;
- De l'état d'affectation (agricole/industriel/touristique)
- De ses caractéristiques lui donnant une valeur (prix) sur le marché et le plaçant au rang de ressource locale.



- Loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière.
- Ordonnance n°95-26 du 25 septembre 1995 modifiant et complétant la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière.
- Loi n° 90-30 du 1er décembre 1990 portant loi domaniale.
- Loi n° 08-14 du 20 juillet 2008 modifiant et complétant la loi n°90-30 du 1er décembre 1990 portant loi domaniale.
- Loi n° 07-02 du 9 Safar 1428 correspondant au 27 février 2007 portant institution d'une procédure de constatation du droit de propriété immobilière et de délivrance de titres de propriété par voie d'enquête foncière.

¹la loi fixant les conditions et les modalités d'octroi du foncier :

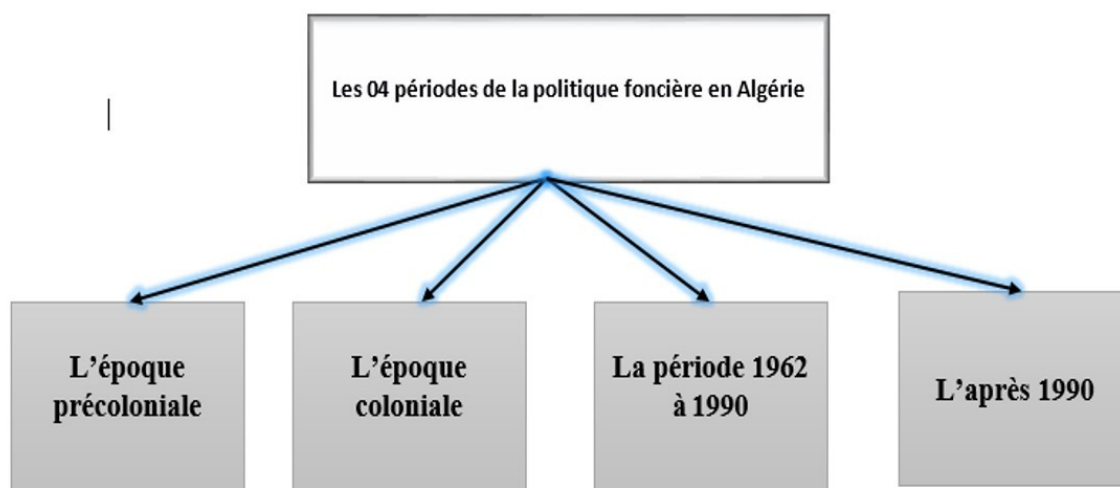
<https://conseildetat.dz/fr/8-l%C3%A9gislation-fonci%C3%A8re>

6. La maîtrise du foncier

En effectuant un survol historique, on peut constater comment, en Algérie, l'enjeu de la maîtrise du foncier se sert de plusieurs outils juridiques (réglementations). Cette maîtrise est confiée, en tant que mission, à tel ou tel organisme ou institution et se fixe, selon la période, des objectifs différents.

En matière de politique foncière, on peut distinguer globalement 04 périodes [1]*:

- L'époque pré-coloniale ;
- L'époque coloniale ;
- La période 1962 à 1990 ;
- L'après 1990.



les principales périodes de la politique foncière en Algérie

¹ <https://conseildetat.dz/fr/8-l%C3%A9gislation-fonci%C3%A8re>

7. Les différentes périodes de politique foncière en Algérie

Dans la mesure où le foncier constitue un facteur décisif de l'étalement urbain, l'articulation entre politiques foncières, politiques urbaines et politiques d'aménagement est au centre de la question urbaine. Les changements de politiques foncières (souvent liés aux changements des idéologies politiques) influencent aussi bien l'organisation que le fonctionnement des villes algériennes, la politique foncière en Algérie passe par quatre (04) périodes :

7.1. L'époque pré-coloniale

- Caractéristiques de la société :

Un pays très peu urbanisé : moins de 10% de la population habitaient de petites et peu nombreuses villes.

Nous avons en dehors des terres à l'abandon, quatre (04) modes de propriété :

- La propriété Beylik (Etat, grandes superficies, terres riches)
- La propriété Arch (Tribus, familles, indivision, droit de préemption)
- Les biens Wakf ou houbous : institutions religieuses, exclus du marché foncier (indivision, gel) mais rôle économique (espaces urbains et environnement)
- La propriété Melk : c'est le seul type de propriété privée dans un marché foncier

7.2. L'époque coloniale

- Appropriation individuelle et rôle de l'état,
Pour asseoir sa politique l'administration coloniale a procédé à plusieurs actes :
- Une expropriation des terres appartenant à l'ex Autorité Ottomane (essentiellement des terres beylik);
- Introduction du droit privé avec pour objectif l'abolition de la propriété collective indivise (Arch);
- La confirmation de la propriété individuelle par la délivrance de titres de propriété (marché foncier)
- La suppression du droit de préemption au profit de l'Etat.

7.3. Politiques foncières entre 1962 à 1990

- Étatisation de la sphère du foncier
- Remise en cause de la propriété privée dans le cadre du socialisme;
- rétrécissement du marché foncier
- Maîtrise totale du foncier par l'État ;
- Nationalisation et étatisation des terres de la colonisation.
- Établissement du cadastre général et du livret foncier ;
- pression sur le foncier urbain et création de réserves communales



Fondamental

- **De 1974 à 1990 le foncier est devenu le principal moteur de l'urbanisation**
- **A la fin de cette période, nous avons vu les prémices de la remise en cause de l'étatisation par un processus inverse (la cession des biens de l'État à des prix symboliques)**

7.4. Période à compter des années 1990

- La nouvelle politique consacre la rupture avec le modèle de développement volontariste et socialiste
- les communes cessent de détenir le monopole foncier
- les moyens de la nouvelle politique foncière sont :
- La loi portant orientation foncière (loi 90-25 du 18 novembre 1990)
- La loi relative à l'aménagement et à l'urbanisme (loi 90-29 du 01/12/1990)



La caractéristique générale de cette période (après 1990) étant la libéralisation de la question foncière.

8. La lecture de foncier

L'action sur le foncier peut prendre la forme d'un acte individuel spontané et non organisé, non institutionnalisé. Ce sera donc le fait d'une personne guidée par un intérêt individuel. Lequel acte peut porter sur :

une action commerciale : une transaction d'achat ou vente du bien foncier;

une action de transformation de ce foncier du type : viabilisation, aménagement, construction, usage (habitation etc.).

Ainsi, on distingue six (06) marchés fonciers :

01	Les terrains naturels achetés pour une utilisation agricole ou forestières
02	Les terrains naturels achetés pour un usage de bien être ou de loisirs
03	Les terrains naturels achetés pour être aménagés ou urbanisés
04	Les nouveaux terrains à bâtir
05	les terrains urbains a recycler
06	les droits à bâtir en renouvellement urbain

Tableau1 : les six (06) marchés type de fonciers

Il est possible d'effectuer une lecture en termes de localisation des activités économiques de ce tableau.

a- Les marchés de terrains non bâtis :

- Sur le marché des terres agricoles, le bien foncier est essentiellement acheté pour sa valeur productive (la terre et son rendement agricole) issue de l'activité agricole et non comme contribution à la préservation de l'espace rural ;
- Sur le marché des terres naturelles, le bien est valorisé et acquis pour sa destination récréative ou à usage touristique que le secteur du tourisme propose à partir d'activités touristiques ;

b- Les marchés du gisement foncier pour l'aménagement :

- Les marchés de terrains naturels voués à l'urbanisation,
- Les marchés de terrains à recycler dit en « renouvellement urbain »

c- Les marchés fonciers des promoteurs ou des produits finaux :

- Les marchés de terrains aménagés et le marché de droits à bâtir dans le tissu urbain existant: ces marchés se situent à l'interface des marchés de terrains bruts et des marchés immobiliers,
- Les promoteurs – constructeurs achètent des terrains qu'ils vont construire ou reconstruire. Ces terrains sont incorporés dans les dépenses de leurs bilans « *charge foncière* » .

9. Exercice

[solution n°3 p. 12]

La propriété Beylik, La propriété Arch, Les biens Wakf et La propriété Melk font partie de quelle époque ?

- époque coloniale
- époque pré-coloniale

10. Exercice

[solution n°4 p. 12]

Le foncier est devenu le principal moteur de l'urbanisation, quelle période ?

- Période entre 1962 à 1990
- Période après 1990

11. Exercice : travail dirigé : exposé

Dans le cadre de ce travail dirigé, les étudiants sont invités à réaliser un exposé sur un sujet spécifique lié à l'aménagement foncier. Chaque groupe d'étudiants devra choisir un quartier et présenter son évolution foncière à travers différentes époques. L'exposé devra inclure des recherches approfondies, des analyses détaillées et des illustrations pertinentes telles que des cartes et des photographies. Les présentations orales permettront aux étudiants de développer leurs compétences en communication tout en démontrant leur compréhension des concepts étudiés en classe.

Conclusion



L'**aménagement foncier** est une notion qui regroupe l'ensemble des procédures ayant pour but d'améliorer les conditions d'exploitation des propriétés urbaines, rurales et forestières, d'assurer la mise en valeur des espaces naturels ruraux et contribuer à l'aménagement du territoire communal ou intercommunal dans le cadre des instruments d'urbanisme tels que les plans d'occupation des sols.

Solutions des exercices



Solution n°1

[exercice p. 6]

1. Pouvez-vous expliquer brièvement ce que signifie le terme "aménagement foncier" , "foncier"?

L'aménagement foncier est un processus qui vise à organiser et à gérer l'utilisation des terres de manière optimale et durable. Il englobe diverses actions telles que la planification, la réglementation et la gestion des espaces naturels, agricoles et urbains

Solution n°2

[exercice p. 6]

Avez-vous des connaissances de base en droit foncier? Si oui, pouvez-vous donner un exemple de loi ou de réglementation concernant la propriété foncière?

la Loi n° 04-19 du 14 décembre 2004 relative à la propriété foncière. Cette loi établit le cadre juridique pour la propriété des terres en Algérie et définit les droits et les obligations des propriétaires fonciers

Solution n°3

[exercice p. 10]

La propriété Beylik, La propriété Arch, Les biens Wakf et La propriété Melk font partie de quelle époque ?

- époque coloniale
- époque pré-coloniale

Solution n°4

[exercice p. 10]

le foncier est devenu le principal moteur de l'urbanisation, quelle période?

- Période entre 1962 à 1990
- Période après 1990

Glossaire



Les certificats

Le certificat est un acte administratif ayant pour objet d'informer une personne sur les règles d'urbanisme applicables à un terrain. Il permet de connaître les droits de construire attachés à un terrain en fonction des règles d'urbanisme et des limitations administratives qui y sont applicables.

Un permis

Un permis en urbanisme est une autorisation accordée par l'autorité administrative (la commune, en principe) qui permet d'effectuer des actes et/ou travaux tels que la construction ou la transformation d'un bâtiment, le changement de destination d'un immeuble, l'aménagement d'une voirie.

Abréviations



- Le S.N.A.T :** schéma national d'aménagement du territoire
- PAW :** Plan d'aménagement de wilaya
- PDAU :** PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME
- POS :** Plan d'occupation de sol
- S.R.A.T :** Schéma régional d'aménagement du territoire

Références



- 2 centre national de ressources textuelles et lexicales, <https://www.cnrtl.fr/definition/am%C3%A9nagement>
- 4 <https://www.lkeria.com/loi-90-29-175>

Bibliographie



livre, S. BOGNON, M. MAGNAN, J. MAULAT, (2020), Urbanisme et aménagement - Théories et débats: Théories et débats, Armand Colin,

Webographie



A. BENAÏSSA,(2003), L'évolution de la propriété foncière à travers les textes et les différents modes d'accès à la propriété foncière (Land Property System in Algeria), 2nd FIG Regional Conference.
https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/morocco/proceedings/TS14/TS14_5_benaissa.pdf