

LOGIQUES COMMUNALES DANS LA GESTION DU FONCIER ET LA REGULATION DE LA CROISSANCE URBAINE : OUTILS ET PRATIQUES : CAS DE LA VILLE DE BLIDA

LOCAL AUTHORITY'S LOGICS IN LAND MANAGEMENT AND URBAN GROWTH REGULATION: TOOLS AND PRACTICE: CASE STUDY OF THE CITY OF BLIDA

LEILA SAHARAOU⁽¹⁾, YASSINE BADA⁽²⁾

⁽¹⁾Institut d'Architecture et d'Urbanisme, Université Blida 1, Blida 9000, Algérie

⁽²⁾Département d'Architecture, Université Mohamed Kheider, Biskra 07000, Algérie

Zerarkal@hotmail.com, yassinebada@yahoo.fr

RESUME

Nous nous intéressons dans la présente étude à la gestion du foncier urbain par le biais de la problématique de la maîtrise foncière à l'échelle locale des villes. L'objectif est de cerner les divers outils de maîtrise foncière et leur impact sur la gestion durable du foncier urbain à l'échelle locale. Nous illustrerons cette problématique avec un cas d'étude portant sur la commune de Blida.

A l'instar de nombreuses communes situées sur la Mitidja, Blida est soumise à de fortes pressions foncières. Pour répondre à la nécessité d'urbanisation, deux moyens s'offrent à elle : l'extension de la tâche urbaine existante et/ou l'urbanisation centripète basée sur le potentiel foncier des tissus existants.

A la lumière des expériences étrangères en matière de gestion durable des ressources foncières, on essaiera de comprendre pourquoi les actions favorisant la maîtrise foncière, notamment celles à engager par les collectivités locales, sont très peu mises en pratique quand il s'agit de mobiliser le foncier interne?

On explorera le rapport qu'entretiennent les outils juridiques avec ceux de l'aménagement et l'urbanisme et leur lien aux documents d'urbanisme en vigueur ; pour tenter d'évaluer l'opérationnalité effective des aspects réglementaires en vigueur et voir dans quelles mesures ces derniers peuvent inciter à une gestion foncière durable de la ville.

MOTS CLES: Gestion foncière locale, foncier urbain communal, outils d'acquisition, mobilisation du foncier interne, évaluation.

ABSTRACT

In this study, we are interested in urban land management through the issue of the land control at local level. Our aim is to identify the various land management tools and their impact on the sustainable management of urban land at cities local level. We will illustrate this problem with the case study of the municipality of Blida.

Like many municipalities located on the territory of Mitidja, Blida is subject to strong land pressures. To meet the need for its urbanization, two means are available: the extension of the existing urban fabric and / or its urbanization based on the internal land potentialities.

In the light of European experience in sustainable management of land resources, we will try to understand why actions that promote land control, particularly those undertaken by local authorities, are of little practice when it comes to mobilizing internal land resources?

We will then explore the relationship of legal tools with those of town and urban planning and their relationship to existing urban planning documents; to try to evaluate the real effect of legal means and see to what extent they can encourage

sustainable land management in the city.

KEYWORDS: Local land management, communal urban land, acquisition tools, mobilization of internal land, evaluation.

1 INTRODUCTION

Dans le contexte du développement durable des territoires, le foncier constitue une ressource non renouvelable interpellant ses usagers à repenser son utilisation et sa gestion en vue de ne pas compromettre les capacités des générations futures à répondre à leurs divers besoins.

La complexité de la question foncière est telle que certains auteurs l'assimilent à l'impasse ou à une équation impossible (J-L. ANDREANI, 2005), d'autres l'assimilent à une fonction mathématique à plusieurs variables ; la maîtrise foncière impose des méthodes différentes en fonction des variables qui la composent (J. COMBY, 1996).

En Algérie, la question du foncier est à la fois complexe et problématique. Sa Complexité est liée à l'absence d'une politique clairement définie et partagée. Son problème réside dans son usage et sa gestion souvent anarchique rendant l'accès au foncier urbain difficile et délicat.

Partant de la problématique du foncier en général et celle de l'urbain en particulier, dans le présent article, nous nous intéressons au foncier urbanisable par le biais de la gestion foncière locale. La maîtrise foncière oriente la réflexion sur l'ensemble des outils (juridiques, fiscaux, financiers et techniques) qui relèvent de la gestion du foncier tant dans les Stratégies que dans les moyens mis en place. Nous nous intéresserons aux outils fonciers juridiques et techniques à mettre en œuvre pour une gestion rationnelle et durable du foncier urbain à travers le cas de la ville de Blida. L'enjeu environnemental du foncier support de toute urbanisation, vise la maîtrise foncière à travers la planification urbaine, en rationalisant le potentiel du sol. Aborder la problématique du foncier de la ville de Blida conduit à relever le problème de sa gestion par l'action publique. Les grandes orientations des actes d'aménagement et d'urbanisation futurs de la ville, dépendront de la façon de gérer et de maîtriser son foncier.

A l'instar des villes Algériennes, Blida a connu une gestion foncière à l'image des politiques urbaines qui se sont succédées. Un aperçu sur les logiques communales dans la régulation de la croissance urbaine de leur territoire nous permet de cerner les résultats de cette régulation sur la consommation du foncier urbain et sur les formes urbaines produites.

2 BLIDA UNE VILLE DE LA MITIDJA

La ville de Blida se trouve au pied du versant nord de l'Atlas tellien et s'étale jusqu'à la lisière sud de la plaine de la Mitidja. Blida est située au sud-ouest d'Alger et à 50 Km de la capitale. Le territoire de la

commune a subi plusieurs découpages administratifs (1848-1963-1974-1984) où la ville fut classée en 1974 chef-lieu de Daïra et chef-lieu de Wilaya. A présent le grand Blida totalise une superficie de 16332 ha dont 4312 ha d'espace est urbanisé et concentre la majorité de la population dont la superficie est partagée entre la plaine fertile et la montagne.

Dans le cadre du regroupement communal, le territoire de Blida est régi par un PDAU intercommunal, et compte quatre communes (Blida, OuledYaich, Bouarfa, et Beni Mered).

La problématique de croissance de la ville de Blida (Figure 01) se trouve entravée principalement par des considérations d'ordre physique (relief au Sud) et économique du fait de sa position au cœur de la Mitidja (plaine au Nord) ; cette dernière constitue un réservoir agro-alimentaire d'importance nationale. Or, la tendance cautionnée par les pouvoirs publics jusqu'à la fin des années 1980, a été celle d'un étalement principalement sur la plaine au Nord, en raison de l'aisance d'implantation comparée à la difficulté d'ordre économique et technique que causerait l'urbanisation des piémonts et la montagne au Sud.

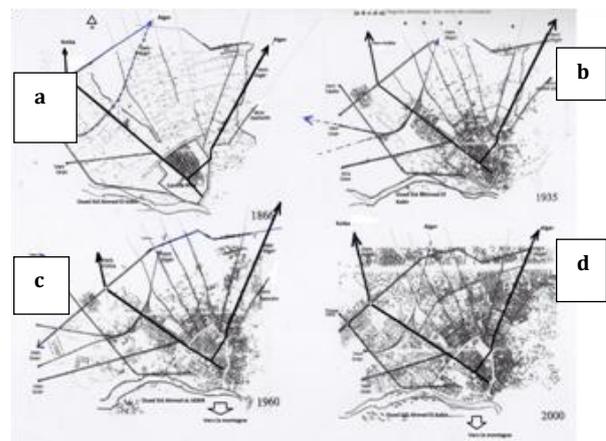


Figure 01: Croissance de la ville vers la plaine Mitidja au Nord

Source: Archive cartographie Communale, complétée par l'auteur

a/ Carte de 1866 :

Occupation coloniale de la ville intra-muros et Elargissement du périmètre urbain.

b/ Carte de 1935 :

Démolition des remparts en 1926, premières extensions vers le Nord suivant l'axe territorial Sud-Nord (Blida-Koléa)

c/ Carte 1960 :

Extensions vers le Nord et vers le Nord-Est suivant le second axe territorial vers Alger.

d/ Carte 2000 :

Réorientation des extensions vers le

Nord-Ouest après saturation du foncier au Nord et Nord-Est.

Cet état de fait, aboutit d'une part à la mise en place d'une réglementation portant sauvegarde et protection des terres agricoles mais d'une autre part expose la ville et sa périphérie aux contraintes d'indisponibilité des terrains urbanisables et à urbaniser. En réaction aux besoins croissants pour l'urbanisation et à la raréfaction du foncier urbanisable, les politiques urbaines locales par le biais de leurs instruments d'urbanisme (PDAU et POS), avancent un certain nombre de mesures que nous tentons de décrypter à travers les logiques communales dans la gestion foncière de leur territoire.

3 EVOLUTION SPATIALE ET GESTION FONCIÈRE LOCALE

En évoquant l'évolution spatiale de la ville, il ne s'agit pas dans cette étude de retracer la genèse de formation et transformation de la ville, mais de saisir l'interaction entre l'évolution spatiale et sa gestion foncière.

3.1 La ville et les premières extensions urbaines : période coloniale

Le noyau initial de la ville de Blida, date de la période andalouse et Ottomane (1519-1830), il s'édifia dans la rencontre des parcours matrices nord-sud et est-ouest dans ses tracés de remparts percés de six portes³ et ses canaux d'irrigation ou seguias⁴. La forme en éventail de la ville est conditionnée principalement par des contraintes naturelles de son territoire tels que la pente du site, les canaux d'irrigation devenus plus tard axes de circulation, les barrières de croissance formées principalement par la montagne au Sud, et l'oued Sid El Kebir à l'Ouest. La forme urbaine se caractérise par un tissu dense et une structure cohérente. La ville coloniale, en investissant le noyau historique s'est implantée dans un premier temps, par superposition (figure 02).

La construction du nouveau rempart a permis de récupérer du foncier qui a été majoritairement mobilisé pour des installations militaires. Aussi, le recours au foncier privé comme public fut la règle (M. SAIDOUNI, 2000). De ce fait, les colons ont exproprié les biens immobiliers et fonciers (110.611 ha) qui appartenaient aux autorités ottomanes par ordonnance 1844-1845 (J.DELUZ, 1983).

Plus tard, les besoins d'extension se font sentir, la ville franchit ses remparts en 1926, ces derniers furent démolis,

et remplacés par des boulevards (figure 03). Suite à la politique de peuplement qu'a subi le pays, Blida à l'instar des villes Algériennes a vu l'application de nouveaux textes réglementaires⁵ et d'outils juridiques pour la gestion du foncier.

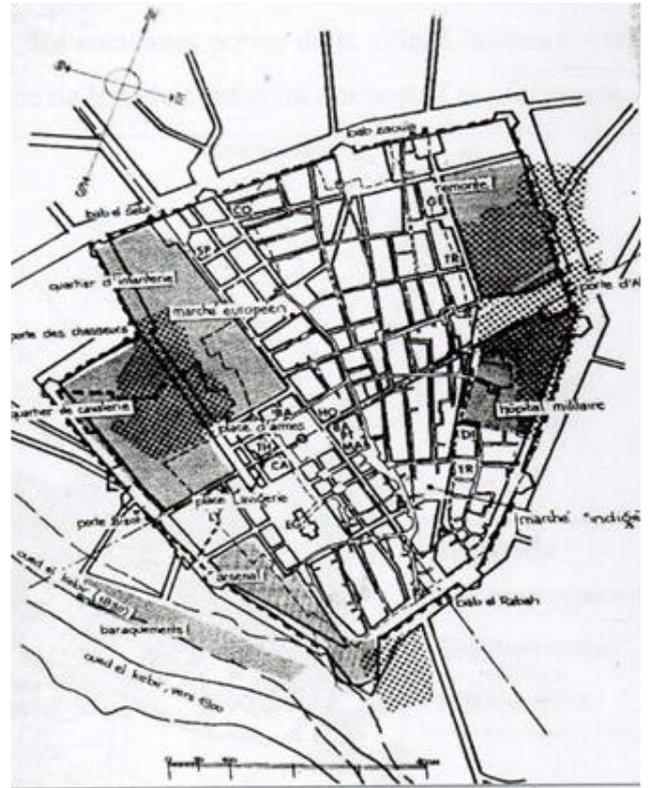


Figure 02: Blida seconde moitié du 19^{ème} S
Source: Archives communales de la période

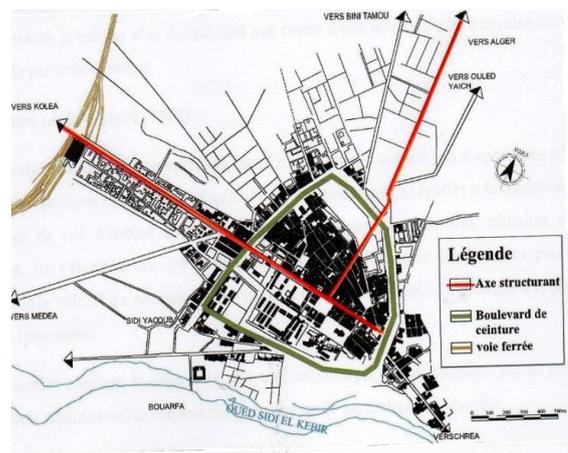


Figure 03 : Croissance de la ville après 1926
Source : cartographie, archive communale, traitée par l'auteur

Des textes d'intérêt général tel que l'expropriation et la préemption en vigueur dans la métropole ont été étendues aux départements Algériens en vue de leur création et leur application.

Dans ce nouveau contexte réglementaire, des projets dits d'utilité publique ont vu le jour à l'image de la gare en 1862 et du chemin de fer ; ce dernier a engendré l'apparition des faubourgs industriels et les premières extensions de la ville par la création de nombreux lotissements d'habitat individuel situés majoritairement sur la plaine vers le Nord sur les jardins et les orangeries de la ville (J.DELUZ LA BRUYERE, 1983).

3.2 Gestion foncière locale : période post-indépendance

La première décennie qui succéda à l'indépendance l'orientation de l'urbanisation des villes ainsi que l'utilisation des outils d'aménagement urbain se faisaient sur le sillage de la législation française qui a été reconduite par l'arrêté n°62-157 du 31 décembre 1962, et resta en vigueur jusqu'à son abrogation par l'ordonnance n°73-29 du 5 juillet 1973 dont la mise en vigueur ne débute qu'à partir de juillet 1975, rendant obligatoire la substitution des textes d'origine coloniale par de nouvelles dispositions.

La politique définie par la ville de Blida à l'instar des autres villes se limitait à la gestion de l'héritage colonial notamment, par l'achèvement des projets lancés dans le cadre du plan de Constantine de 1958. Par ailleurs, les défis fixés par le jeune Etat algérien étaient d'asseoir la souveraineté nationale à travers des actions emblématiques. Cette ambition légitime s'est traduite dans le cas de la ville de Blida, par la réappropriation, la transformation ou la reconduction d'usage des différents édifices publics. Cette période se caractérise aussi par un exode rural massif sur la ville et son corollaire le développement d'un habitat informel sur des terrains sous équipés (cas Ben-Amour coté piémont Est et Bouarfa coté piémont Ouest) et le développement d'une trame urbaine irrégulière en discontinuité avec la trame préexistante.

Sur le plan de la réglementation foncière, c'est aussi la période où une série de nouvelles mesures sont prises. La plus importante concerne la constitution des réserves foncières communales (RFC) l'ordonnance n°74-26 du 20 février 1974 qui a un impact conséquent sur le régime foncier privé et le domaine de l'Etat et dont les effets sont encore importants. Par cette ordonnance, la commune devient potentiellement propriétaire des terrains de statut juridique divers situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation défini par le plan d'urbanisme directeur (PUD). Les réserves foncières communales ont pu effacer la contrainte foncière dans le processus d'urbanisation et masquer la valeur réelle des terrains urbanisés et urbanisables. A Blida, où les terrains communaux déjà à cette période étaient particulièrement réduits, l'ordonnance n°74-26 devrait lui ouvrir des perspectives de récupération notamment des terrains militaires du centre-ville. En effet, à l'indépendance les emprises foncières militaires occupaient environ le cinquième de l'intra- muros (J.DELUZ, 1983) et la commune a procédé à l'intégration d'une partie des terrains, cependant une part importante des emprises militaires demeure jusqu'à présent implantée dans le centre-

ville bloquant actuellement toutes opérations de restructuration et de renouvellement urbain de ce dernier.

Dans le contexte de décentralisation formulé dès 1967 par le code communal, ainsi que par les différents décrets du 26 décembre 1981, des techniques se mettent en place pour la réalisation des équipements à l'échelle locale (A., ZUCHELLI, 1983). Dans le cadre des plans quadriennaux (1970-1977), la commune engage une série d'instruments de planification économique, tels que les plans communaux de développement (PCD) et des plans de modernisation urbaine (PMU), ces derniers sont considérés plus comme des programmes financiers de développement de la commune que d'instruments d'aménagement de l'espace. A côté, d'autres instruments d'orientation et de gestion ont été mis en place, à l'image des plans d'Urbanisme Directeur (PUD). Ces derniers ont été suivis d'autres instruments opérationnels tels que le lotissement, la (ZI)6 zone industrielle et la (ZHUN)7 zones d'habitat urbaines nouvelles. Ces instruments opérationnels d'aménagement ont engendré des formes urbaines et des types d'occupation divers, seulement un dénominateur commun les réunit tous, cette occupation s'est faite vers la plaine, sur des terres à excellentes potentialités agricoles gommant ainsi, les distinctions qui existaient auparavant entre Blida et les communes limitrophes. Ces instruments opérationnels d'aménagement ont certes permis de répondre aux besoins sociaux notamment en terme de logements pour la commune, cependant le zoning, l'ampleur et l'irrationalité des programmes à réaliser s'est principalement faite vers le Nord sur la plaine fertile amorçant les prémices de l'étalement urbain.

Aussi, il est important de noter que l'étude du Plan d'Urbanisme Directeur (PUD)8 établie en 1978 par la CADAT9 reprend dans ses fondements certains principes des outils d'aménagement urbain de la période coloniale sans remettre en question l'option principale de chaque étude10 à savoir une extension préférentielle vers le Nord et Nord-Est en raison de l'aisance d'implantation et ce malgré les contraintes du site (foncier agricole).

Ainsi, le patrimoine foncier acquis dans le cadre des réserves communales en vue d'assurer une utilisation rationnelle des sols et un développement harmonieux du tissu urbain objectif initial de la mesure juridique, a été vidé de son sens, en se limitant à des opérations ponctuelles de logements au détriment des équipements d'intérêt général provoquant ainsi une consommation excessive du foncier.

Aussi, la difficulté dans la procédure (RFC) réside dans l'ampleur de la tâche confiée à la commune aux moyens limités en termes de défaut d'encadrement technique, de moyens financiers et difficultés de résister aux différentes pressions.

Les périmètres d'urbanisation des années 1970 à 1980 ne sont pas initiés suite à des changements importants au plan démographique et économique (J.DELUZ, 1983) ni même basés sur une analyse des besoins en espaces pour les diverses fonctions urbaines. De ce fait, les périmètres urbains sont souvent surdimensionnés devant l'incapacité

de la commune à établir une estimation rigoureuse des besoins réels en emprises foncières. Le corollaire en a été une surconsommation du foncier très souvent à haute valeur agricole et une difficulté de maîtrise de la croissance urbaine.

L'établissement des PDAU ultérieurs va subir les contraintes de cette période transitoire et conjoncturelle. En effet, avec l'annonce des prochaines réformes en vue de la maîtrise de la croissance urbaine, la tension foncière se rabat sur les rares poches vides des secteurs urbanisés et s'accroît avec la rareté foncière et la forte demande par l'auto construction individuelle et collective.

3.3 Une tentative de maîtrise foncière

A partir des années 1990, la question de la maîtrise de la croissance des villes redevient une préoccupation des pouvoirs publics. De nouvelles mesures réglementaires¹¹ sont mises en place en vue de limiter les effets préjudiciables de l'urbanisation, notamment dans la préservation du foncier agricole. Sur le plan des politiques urbaines, l'option prise est la décentralisation et le transfert de certaines compétences en matière de gestion urbaine et de l'urbanisme en particulier à travers de nouveaux instruments : SRAT outil d'aménagement régional se situe entre le SNAT, instrument de référence nationale, le PATW dans la hiérarchie des instruments d'aménagement de l'espace se situe en amont du PDAU Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme, et le Plan d'Occupation au Sol (POS). Ces nouveaux instruments préconisent l'utilisation rationnelle du foncier ainsi que la limitation de l'extension urbaine. Par le biais de ces nouveaux instruments, les collectivités locales deviennent des responsables à part entière du devenir de leurs villes. La nouvelle loi 90-29, dans un effort de démonopolisation et démocratisation avait changé les procédures d'accès au marché foncier. La réhabilitation de la propriété privée avait permis au capital foncier de réintégrer le marché libre. Des changements importants sont intervenus quant aux nouveaux rapports au sol urbain.

Dans ce nouveau contexte réglementaire, l'action publique a procédé à la révision des instruments d'urbanisme en cours et a eu recours à plusieurs outils de gestion et de régulation tels que l'inventaire général des biens fonciers, le comité interministériel foncier les agences locales de gestion et de régulation foncières urbaines.¹²

Dans le présent article, nous nous intéressons aux logiques communales dans la régulation de la croissance urbaine par le biais des nouveaux instruments d'urbanisme PDAU et POS, en vue de cerner les résultats de cette régulation sur la consommation du foncier urbain de son territoire.

Le PDAU plan directeur d'aménagement et d'urbanisme instauré par la loi 90-29 vient remplacer les anciens PUD plan d'urbanisme directeur, hérités de la période coloniale française. Le PDAU s'oriente vers une rationalisation de l'occupation des sols et non vers une programmation de l'investissement, comme le fut le PUD en période de planification économique.

Dans cette logique, fut lancée alors la révision du PUD de Blida en vue de sa reconversion et de sa restructuration en PDAU (Plan Directeur d'Aménagement et d'urbanisme) et en POS (plan d'occupation du sol) 1990-1991. L'étude du PDAU fut menée par l'URBAP (Centre d'Etudes et de Réalisations en Urbanisme de Blida). Cette étude a été menée en vue d'amorcer une réflexion et des dispositions tendant à promouvoir le rééquilibre et le redéploiement du tissu urbain. Elle devait également prendre en charge la programmation d'infrastructures structurantes fondamentales et arrêter un périmètre et des secteurs d'urbanisation plus adéquats aux nouveaux objectifs de développement urbain et ce, à travers la prise en charge des disponibilités foncières.

La révision du PUD de 1989, dont les orientations se résument pour l'essentiel à une utilisation des réserves communales pour l'intérêt général, à l'Occupation rationnelle du sol, à la sauvegarde des terres fertiles de la Mitidja, à l'éradication de l'habitat précaire et à la restructuration et rénovation de certaines parties du centre-ville.

Les aménagements proposés par les POS concernent pour la première fois un redéploiement des tissus urbains existants en fixant un périmètre d'un POS de restructuration à l'intérieur des limites du centre historique, à Bab El Dzair, partie Sud-Ouest de la ville (figure 04). Aussi, d'autres aménagements proposés portent sur différents programmes de logements en réponse aux besoins croissants et urgents en logements de la ville. Ces derniers sont réalisés sur la partie Nord-Est avançant sur la plaine, en dépit des orientations du PDAU en cours reprenant ainsi le schéma des extensions développé par les études urbaines précédentes.

Dans la période 1989-2004, fut lancé le projet de restructuration de Bab El Dzair nommé projet "la Remonte". Dans les faits, cette opération est une rénovation par démolition urbaine où les procédures d'expropriation pour utilité publique y sont lancées selon un arrêté du 22/11/2004.

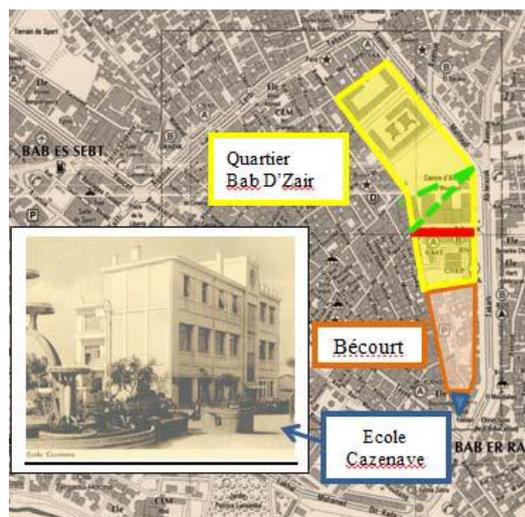


Figure 04: Intervention urbaine à l'intérieur du centre historique
Source : plan traité par l'auteur

Le projet a vu énormément de retard et de difficultés de gestion, de lenteur administrative, de manque de moyens financiers ainsi que la résistance de quelques propriétaires pas convaincus et pas suffisamment informés du projet. De ce fait, le projet n'a pu être réalisé dans son intégralité, seule une première partie fut exécutée d'une superficie de 11560m² (soit 58.31% de la superficie totale de 19825m²).

Une autre révision du PDAU a eu lieu en 2003 avec l'échéance de 1989-2004. Cette révision dénote un retour aux anciennes pratiques de consommation foncière. En effet, le rapport de synthèse de cet échéancier pour la ville de Blida, fait état d'une consommation excessive et précoce du foncier avant d'atteindre le moyen terme. D'autre part, le même rapport¹³ expose sommairement les problèmes rencontrés pour l'exécution du POS de restructuration de Bab el Dzair. Il cite alors, l'insuffisance des moyens financiers à mettre en œuvre pour mener les opérations d'expropriation, d'indemnisation et surtout de relogement de la population d'origine. Compte tenu de ces contraintes, le rapport conclut en mettant en avant l'impossibilité de prendre en charge de telles opérations. Le corollaire, en a été le rabattement sur le foncier à majorité agricole de la périphérie (la plaine) pour la réalisation des projets de

développements et d'extension de la commune.

3.4 Saturation foncière et retour aux extensions urbaines

Après cette période caractérisée par les PDAU restrictifs vis-à-vis de l'extension urbaine, et par une stagnation dans la réalisation des programmes par les autorités locales ; la ville a continué à se densifier mais d'une manière ponctuelle et spontanée. Cette situation aurait pu constituer une réelle opportunité de retour vers la ville, de construire sur le construit et de densification urbainedurable comme politique d'urbanisation. Il manquait malheureusement les compétences et les outils nécessaires pour le faire.

En 2003, un décret¹⁴ vient fixer à nouveau les règles de création et d'organisation des agences locales de gestion et déréglations foncières urbaines. La première des nouvelles dispositions est que ce ne sont plus les assemblées populaires communales (APC) mais les assemblées populaires de wilaya (APW) seulement qui peuvent créer une agence foncière (AFW). Ainsi, la commune perd la place privilégiée dans l'agence qui était la sienne. La composition du conseil d'administration est présidé désormais par le wali ou son représentant et non par un élu comme ce fut le cas pour l'agence foncière locale (AFL) et l'agence locale de gestion et de régulation foncière urbaine (ALGERFU) qui lui succéda. Cet état de fait nous renseigne sur le recul du local face à une recentralisation de l'agence. Cette décision pourrait être motivée par la défaillance accusée par les pouvoirs locaux dans la gestion du foncier.

En effet, les différents PUD et PDAU (1981,1989, 2004,2010) de la ville font état d'une consommation excessive des réserves foncières par l'habitat individuel informel et formel sous forme de lotissements et de coopératives immobilières. Ces dernières d'une faible densité¹⁵ et 20 logt/ha ont souvent occupé des terrains destinés initialement à recevoir de l'habitat collectif conformément aux plans d'urbanisme (tableau 01, figure 06).

Tableau 01: consommation du foncier urbain par l'habitat individuel de faible densité

Source: PDAU 2010

Typologie		Surface(ha)	%	
Habitat	Habitat collectif	117	5,20	
	Habitat Individuel	Lotissement	316	14,06
		Individuel organisé et spontané	608	27,05
	Habitat précaire	12	0,53	
	Total	1053	46,86	
Equipement		279	12,41	
Zone militaire		733	32,62	

Zone industrielle et d'activité	182	8,09
Total	2247	100

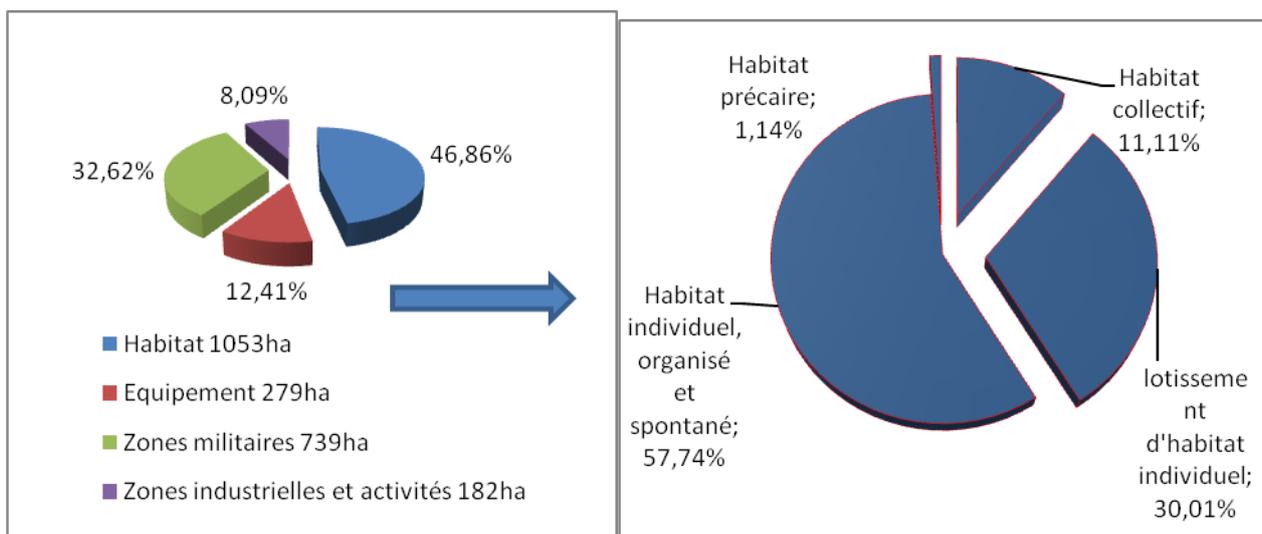


Figure 06 : consommation du foncier urbain

Source : PDAU 2010, traité par l'auteur

D'autre part, les grandes emprises foncières militaires et les zones industrielles accentuent la rareté du foncier urbanisable et constituent des contraintes de croissance de la ville (figure 07).

En effet, en l'absence d'une offre en foncier autre que celle de la propriété de l'Etat et devant la difficulté d'émergence d'un marché de terrains à bâtir (T.SOUAMI, 2001), l'Etat réagit en redéfinissant les conditions et les modalités nécessaires pour la reprise des terres agricoles du domaine public. Le principe étant d'assurer une disponibilité foncière en intégrant les terres agricoles nécessaires à la réalisation des nouveaux programmes¹⁶ de relance économique.

Dans ce nouveau contexte réglementaire de redressement économique et de reprise du foncier agricole du domaine public, la conséquence en a été un mouvement massif à l'échelle nationale des communes pour la révision de leurs instruments d'urbanisme.

Blida procède alors à la révision de son PDAU après regroupement de quatre communes (Blida, OuledYaich, Bouarfa, et Beni Mered). Ce PDAU fait l'objet de deux révisions la première en 2004, et la seconde pour le moyen terme (2009-2014).

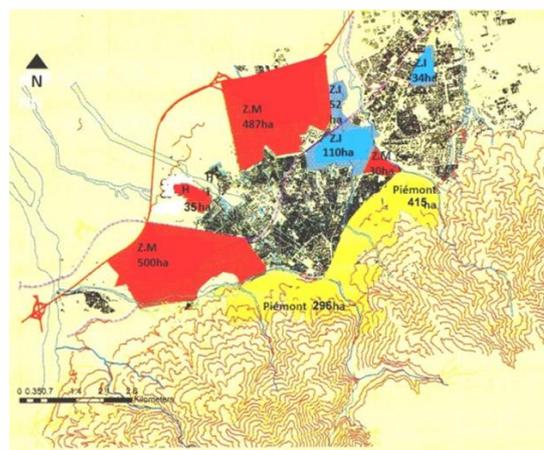


Figure 07 : Consommation spatiale du foncier urbanisable par les emprises militaires et industrielles

Source : cartographie communale, traitée par l'auteur

Les orientations du PDAU communal 2004, préconisent à leurs tours, la préservation du foncier agricole de la Mitidja, l'éradication de l'habitat précaire, le développement du transport urbain et suburbain, le désenclavement de la partie sud de la ville pour la réalisation de futures programmes d'habitat coté Piémont au Sud. Il préconise également la création à long terme, de centres périphériques situés sur les limites des communes limitrophes.

Les aménagements proposés par les POS n'ont été suivies que partiellement, notamment avec l'éradication de l'habitat précaire au niveau de la partie basse de Sidi Abdel Kader et son remplacement plus tard par un grand équipement de Gare routière. Le relogement de la population s'est fait dans les grands ensembles d'habitat collectif sur le foncier public de l'Etat situé sur la plaine de

la Mitidja.

Les orientations du PDAU intercommunal 2010 plus soucieuses de l'artificialisation du foncier agricole, préconisent pour l'essentiel l'augmentation des droits de construire en faveur de la densification des tissus urbanisés, le désenclavement du piémont au Sud par la création d'une structure viaire et le report de l'urbanisation par la création de nouveaux centres urbains. Cette dernière proposition mériterait d'être décrypter et analyser pour voir dans quelle mesure elle pourrait constituer une manière de maîtriser la croissance urbaine de la ville. Le PDAU propose également d'élargir le périmètre urbain en intégrant au foncier urbanisable 345 ha côté Nord Est et Nord-Ouest sur du foncier agricole (la plaine).

Les propositions d'aménagements des POS se résument à un programme d'habitat et de grands équipements (gare internationale, pénitencier, cimetière et autres) sur les centres périphériques comprenant la cité Driouche et la Ferme Expérimentale situés respectivement au Nord-Ouest et au Nord- Est de la ville sur la plaine et sur du foncier à rendement agricole.

Au terme de cette lecture des instruments en vigueur, il convient de remarquer deux aspects :

A l'échelle régionale, les orientations fondamentales du Schéma Régional d'Aménagement du Territorial SRAT17et celles du PAW18, des instruments de développement durable¹⁹ du territoire et de valorisation des atouts naturelles de la commune par la préservation et l'utilisation rationnelle des sources naturelles, ont été partiellement reconduites dans les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme des différents PDAU communaux approuvés de Blida.

Cependant, la proposition du PDAU intercommunal approuvé en 2010, consiste à élargir le périmètre urbain en intégrant au foncier urbanisable 345 ha du foncier à haut rendement agricole, ignorant ainsi le potentiel du foncier dans les tissus urbains existants. Ces derniers constituent souvent des gisements fonciers à mobiliser ; un scénario qu'aurait pu tenir le PDAU pour être en accord avec les instruments supérieurs dont l'objectif de base, est celui de la rationalisation de l'usage du foncier et ses implications sur la consommation du foncier agricole et sur la rareté du foncier urbanisable et à urbaniser.

A l'échelle urbaine, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme des PDAU communaux concernant, le désenclavement et le redéploiement de la zone Sud du piémont n'ont pas été suivis dans les études et propositions d'aménagements des POS.

Face à une réflexion sur la création d'une structure viaire reliant cette partie enclavée de la ville en vue de la préparer à une urbanisation future et face à la difficulté d'une étude de faisabilité financière et technique pour dégager les disponibilités foncières ; les études et propositions des POS ont préféré l'aisance d'implantation sur la plaine fertile au Nord et l'urbanisation de la périphérie au détriment des parties centrales et péri-centrales de la ville.

Tous ces aspects dénotent que le principe de compatibilité des documents micro vis-à-vis des documents macro, n'est pas respecté dans les outils de l'aménagement du territoire et de la planification urbaine. Contrairement, aux pays développés, notamment en France où le principe de compatibilité est vigoureusement respecté entre les différentes échelles d'intervention des documents d'urbanisme et ceux de la planification spatiale.²⁰

Le PDAU intercommunal 2010 dans sa phase Diagnostic fait état de la rareté du foncier urbanisable et comme alternative à la préservation de la Mitidja, il préconise dans ses grandes orientations concernant la commune d'une part, augmenter les droits de construire en faveur de la densification des tissus déjà constitués et d'autre part, reporter l'urbanisation sur des centres secondaires situés sur des terrains de la plaine de Mitidja.

La première orientation, ne relève pas d'une vision globale et stratégique pour un aménagement et une offre nouvelle de logements, d'équipements et de services pour la commune. Concrètement, cette nouvelle mesure en faveur de la densification urbaine consiste à produire une forme urbaine qui doit rehausser l'image de la ville à long terme, en prévoyant des équipements et en augmentant les droits de construire, notamment la hausse de la densité résidentielle le long des rues principales existantes ou projetées de la localité. Toutes ces options d'aménagement dépassent les capacités de réalisation de la commune et n'en profite qu'aux propriétaires fonciers et aux promoteurs immobiliers privés très présents sur les secteurs urbanisés.

La seconde orientation, concernant le report de l'urbanisation sur d'autres centres urbains à caractère agricole dans le cadre de l'intercommunalité, n'est dans les faits qu'un report de problèmes accentuant l'artificialisation du foncier agricole au profit d'une urbanisation consommatrice. Se pose alors l'alternative d'une urbanisation centripète non consommatrice, orientée vers les tissus urbains constitués de la ville.

Dans le chapitre suivant, nous discutons des possibilités et de la faisabilité d'une telle urbanisation tout en soulevant la problématique de la mobilisation du potentiel foncier existant.

4 UNE URBANISATION PAR COURONNES

La ville s'est développée à partir du noyau traditionnel par des extensions successives d'urbanisation. Théoriquement la ville franchit ses limites une fois que ses tissus urbains sont saturés en termes de densification (P. Panerai, 2002). Or pour la ville de Blida, les extensions successives, se sont faites par couronnes. On distingue la première couronne et la seconde, limitées respectivement par les axes structurants de la ville. Les deux premières couronnes sont consolidées quant à la troisième elle est en voie de formation. La quatrième couronne est hypothétique. Au-delà de cette structure dans l'évolution spatiale, il est à remarquer que dans les deux premières couronnes d'extension, l'existence d'un nombre considérable d'emprises foncières se trouvent sous exploitées et pourraient constituer un potentiel

d'urbanisation future dans le contexte de renouvellement et de densification urbaine de la ville.

Les extensions successives se sont faites par couronnes de croissance à partir du centre-ville et orientées vers le Nord Est de la ville sur la plaine de la Mitidja : (figure 8)

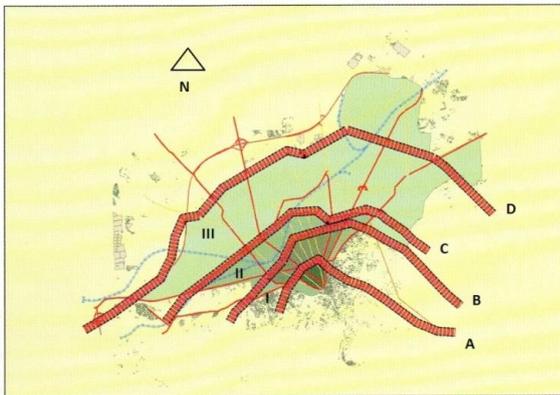


Figure 08: Urbanisation par couronnes (I – II – III)

Source: Auteur

I : Début du 20ème Siècle jusqu'à la fin de la colonisation.

II : période postcoloniale – fin 90

III : 2000 à nos jours.

A boulevard Larbi Tebessi

B boulevard Mohamed Boudiaf

C boulevard du 11 décembre 1960(en formation).
D boulevard Sidi Abdelkader (en formation).

La mobilisation du foncier urbain existant et sous exploité permettrait d'éviter de recourir aux extensions urbaines. L'enjeu de cette nouvelle démarche est double :

1. L'optimisation foncière en respect avec les limites de capacité de charge du territoire communal.
2. Etudier la faisabilité d'une urbanisation centripète pour la réalisation d'opérations d'aménagements urbains sur le foncier urbanisé.

La faisabilité d'une urbanisation centripète basée sur le gisement foncier disponible dans le périmètre urbain existant soulève une double problématique : celle d'une planification urbaine nécessitant une démarche procédurale (comment faire ?) dans les aménagements urbains du foncier urbanisé²¹(FU) et celle des outils opérationnels pour mobiliser le foncier interne, ce dernier constitue un préalable à toute opération d'aménagement urbain. Ceci nous ramène à examiner les outils juridiques qui sont mis à disposition des collectivités locales de la ville de Blida pour la mobilisation du foncier urbain.

5 OUTILS DE LA GESTION LOCALE DU FONCIER URBAIN : OUTILS D'ACQUISITION FONCIERE MIS A LA DISPOSITION DES COLLECTIVITES LOCALES

Dans le domaine d'aménagement et d'urbanisme, la littérature sur la maîtrise foncière accorde une part importante pour les outils de la maîtrise foncière. Ces outils sont de diverses natures : d'observation, technique, de planification territoriale et urbaine, d'aménagement, fiscale, financière et juridique (acquisition foncière). Ces outils visent tous un usage rationnel du sol et une régulation de la ressource foncière. Cependant sur le plan pratique, et de la diversité des méthodes, ces outils diffèrent d'un pays à l'autre.

Nous nous intéressons dans cette deuxième partie de l'article aux outils juridiques d'acquisition du foncier urbain et à leurs interactions avec les outils d'urbanisme en vigueur.

En Algérie, pour mener à bien leur mission d'urbanisme, les collectivités locales doivent être imprégnées de la réalité foncière de leur commune. Cette dernière est tenue de procéder à un inventaire général de tous les biens fonciers situés sur sa commune ainsi que l'identification de leurs propriétaires possesseurs et/ou occupants. Elles doivent pour cela, constituer leur portefeuille foncier pour anticiper et donc pouvoir répondre aux besoins de la commune en termes d'urbanisation.

La gestion du portefeuille foncier des collectivités locales est confiée aux organismes de gestion et de régulation foncière. A ce titre, les agences de Gestion et de Régulation Foncière²², des établissements chargés de la gestion du foncier urbain communal, disposent de quatre outils juridiques pour mobiliser les terrains à urbaniser :

- Le droit de préemption pour l'intérêt général
- L'achat anticipé de terrains sur le marché foncier
- L'acquisition de terrains publics auprès des services des domaines
- L'expropriation.

Cependant, il ne faut pas perdre de vue que les instruments d'urbanisme sont applicables que dans la mesure où ils respectent le droit des sols. Le droit des sols en Algérie c'est d'abord le droit des tiers.

A ce titre, le droit foncier confère à la commune plusieurs moyens d'acquérir les terrains dont elle a besoin pour implanter les projets de développement mais en observant le strict respect de la propriété des tiers. Lorsqu'elle est contrainte à mobiliser les terrains appartenant aux tiers, elle est sensée le faire par négociation amiable et le cas ultime utiliser le droit de préemption et l'expropriation deux procédures sous conditions :

5.1 Le droit de préemption

Peut être utilisé conformément à la loi domaniale à des fins d'utilité publique, il est géré par l'article 794 du code civil et institué par l'article 71 de la loi 90-25. Lorsqu'un propriétaire veut vendre un terrain, la commune bénéficie d'un droit de priorité pour acquérir ce bien. L'exercice du droit de préemption doit être motivé soit par une opération d'aménagement précise, soit par la constitution d'une réserve foncière devant permettre la réalisation ultérieure d'une telle opération conformément à la réglementation du marché foncier.

5.2 L'expropriation

Dont la procédure est définie par l'article 2 de la loi n°91-11 du 27/04/1991 fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique, est un moyen légal exceptionnel dont use le président de l'assemblée populaire P/APC seulement pour acquérir les terrains nécessaires à réaliser les équipements collectifs ou des ouvrages d'intérêt général, moyennant des indemnités fixées par voie réglementaire²³

En Algérie, parmi les outils juridiques utilisés, l'expropriation représente la procédure en vigueur. Cette procédure est longue et complexe et fait intervenir différentes administrations. Elle requière une indemnisation préalable, dont le montant doit être juste et équitable, soit sous forme financière ou foncière et doit couvrir l'ensemble du préjudice qu'elle aura causé. Cette mesure est exceptionnelle, elle n'intervient que pour réaliser (hormis les logements), des équipements collectifs ou d'ouvrages d'intérêt général. Aussi il est fait recours à cette procédure que lorsque les autres possibilités s'avèrent sans résultat. De plus, cette procédure est taxée d'impopularité notamment quand il s'agit d'exproprier le foncier privé. Toutes ces conditions font que la commune est impuissante devant l'exercice de l'expropriation et ne peut intervenir que sur ses propres réserves foncières ; ces dernières sont épuisées par deux décennies de gel du marché foncier et de

perte de la valeur réelle du terrain. Une réflexion allant dans le sens d'éventuels partenariats commune-propriétaires fonciers privés tarde à devenir une pratique urbanistique courante à l'échelle locale de nos villes.

Le droit de préemption n'est jusqu'à aujourd'hui pas utilisé faute de la procédure juridique le mettant en œuvre, encore moins l'acquisition à l'amiable. Pourtant, le droit de préemption permet aux collectivités locales d'acquérir, et mobiliser le foncier interne pour en constituer leurs réserves foncières. Il permet également à l'administration d'être informée sur toute intention de mutation volontaire concernant les terrains urbanisables et donc de ce fait, la préemption comme outil juridique constitue un moyen de contrôle assurant la maîtrise du foncier urbain.

De plus, à l'instar de nombreuses villes Algériennes, Blida recèle une part prépondérante de la propriété privée aussi bien dans les parties centrales que péri-centrales. La mobilisation du foncier privé passe par l'utilisation et la maîtrise d'outils spécifiques juridiques, financiers et autres. D'autre part, la pratique de la rétention par les propriétaires fonciers privés constitue un des principaux freins aux aménagements et aux opérations de renouvellement urbain. Contrairement, à la périphérie la prédominance de la propriété publique n'a jamais constitué un frein à son développement et à son étalement urbain. Les études urbaines engagées jusqu'à alors se sont peu soucies de cet aspect. De ce point de vue, l'exercice du droit de préemption pour l'utilité publique devient incontournable quand il s'agit de s'acquitter des assiettes foncières nécessaires pour le développement local de la commune.

Cependant, il est à noter qu'avec la libéralisation du foncier et son corollaire la fin de son monopole sur le foncier urbain, la commune n'a plus les moyens financiers pour le faire vu qu'elle se trouve dans l'obligation de l'acheter au prix du marché pour réaliser les projets communaux. Par ailleurs, la lecture et les références documentaires sur le sujet, révèlent l'efficacité des outils d'acquisition foncière dans les pays développés comme les pays Bas, la Suède, et la France (Tableau 02).

Tableau 02 : Outils juridiques d'acquisition foncière en France

Source : « *Etudes foncières en France* » traité par l'auteur

Outils juridiques d'acquisition foncière en France		
Outils/Objectifs	Documents d'urbanisme l'inscrivant	Contraintes de localisation /Document Urbanisme (D.U.)
1-Acquisition à l'amiable		Champs d'utilisation restreint
2-Expropriation pour cause d'utilité publique Objectifs : - Acquisition de terrain - Utilité publique - Respect de la propriété publique	PLU POS	-Le périmètre doit être localisé en ZU ou ZAU du PLU/POS - Elle est utilisée pour l'aménagement des ZAC (zone d'aménagement concerté)

<p>3-Le droit de Préemption Urbain(DPU)</p> <p>Objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Acquisition de terrain - Limitation de la spéculation foncière et la pratique de la rétention foncière. - Respect de la propriété privée. 	<p>PLU POS CC</p>	<p>-Les périmètres sont localisés dans les ZU et ZAU des PLU/POS et zones constructibles de la CC.</p> <p>- Ils sont annexés aux PLU/POS</p>
<p>4-Le droit de délaissement(DD)</p> <p>Objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Acquisition foncière - Droit du propriétaire de mettre en demeure la collectivité ou le service public pour procéder à l'acquisition du terrain bâti ou non. Cette dernière est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. 	<p>PLU</p>	<p>Les périmètres délimités par le PLU sont les servitudes d'urbanisation, les emplacements réservés, les espaces boisés classés.</p>

Un bref aperçu sur leur utilisation dans le cas de la France, (Tableau 02) permet de nous rendre compte de leur implication et application effective sur le terrain.

Nous constatons à travers le tableau récapitulatif ci-dessus, retraçant le rapport entre outils juridiques et outils d'aménagement et d'urbanisme pour le cas de la France ; les outils juridiques sont directement liés aux documents d'urbanisme. En effet, les outils d'aménagement et d'urbanisme déterminent des périmètres de préemption qui conditionnent le propriétaire foncier à la vente de son bien, et des servitudes d'urbanisation valant déclaration d'utilité publique pour expropriation du propriétaire foncier qui utilise son droit de délaissement pour mettre en demeure l'expropriant pour acquérir son bien, faute de quoi après un délai donné à la municipalité pour l'acquisition de son bien, le propriétaire récupère son bien.

En plus de toute la diversité des outils et des méthodes de la maîtrise foncière appliquées dans les pays étrangers, la France a adopté récemment²⁴ la stratégie foncière moyennant le projet foncier local. Ce dernier est basé sur la connaissance et l'identification du foncier communal grâce à la mise en place de l'observatoire foncier. Ce dernier est regardé comme un outil indispensable pour une offre de référentiel foncier, cadrant puis évaluant ainsi toutes les interventions des collectivités locales. Cette stratégie suppose une volonté politique à la base, des objectifs clairs, des moyens à mettre en œuvre pour y répondre, des acteurs du foncier, garants de la mise en place de cette stratégie et enfin des résultats à évaluer.

En Algérie, parmi les outils juridiques d'acquisition foncière, seule l'expropriation²⁵ est exercée dans les grands projets d'utilité publique. Le Droit de Préemption Urbain DPU et l'acquisition à l'amiable ne sont pas utilisés dans les secteurs urbanisés faute de la procédure juridique les mettant en œuvre. Ces outils définis par la loi, ne sont pas encore clarifiés et interprétés ; ni dans les documents techniques opérationnels (ZC/ZI/Lotissement) ni dans ceux de l'urbanisme (PDAU/POS).

De ce fait, les instruments d'urbanisme algériens restent à portée juridique et ne jouent pas pleinement leurs rôles dans la maîtrise foncière comme ceux assurés par les documents d'urbanisme européens et particulièrement ceux de la France ; et ce malgré leur objectif commun d'utilisation et usage économe du sol. L'écart entre les outils législatifs et réglementaires et leur application ne favorise pas la durabilité de la ressource foncière, il accentue l'épuisement de cette ressource rare.

L'exposé des faits nous permet d'avancer qu'en Algérie, et à Blida en particulier, leur application n'a pas atteint les objectifs fixés au départ. Leurs contenus, qu'ils soient techniques, juridiques ou fiscaux sont tous fixés par voie législative ce qui leur donne une portée purement juridique.

6 CONCLUSION

L'analyse des logiques communales par le biais de la commune de Blida, nous a permis de comprendre que depuis l'indépendance à nos jours, le foncier est un sujet de

pouvoir, de pression politique et économique qui paradoxalement n'a jamais fait l'objet d'une priorité pour l'élaboration d'une politique urbaine claire permettant à la commune la maîtrise foncière. La loi d'urbanisme et d'aménagement introduit les instruments d'aménagement et d'urbanisme (PDAU, POS) qui veillent à établir l'équilibre entre les différents usages, fonctions et affectation des sols. De ce fait, les communes régulent la croissance urbaine de leur territoire par le biais de ces instruments. Ces derniers permettent à la collectivité d'exprimer ses options d'aménagement et même dans certains cas de les imposer. Cependant sur le terrain, à l'instar des communes Algériennes, le cas de la commune de Blida reflète d'une part, l'irrespect des orientations d'aménagements et d'urbanisme des PDAU et POS par leur non opposabilité réelle aux tiers. D'autre part, le principe de compatibilité des documents micro par rapport aux documents macro, n'est pas respecté dans les outils de la planification urbaine et territoriale.

Contrairement au cas de la France (tableau 02) La loi d'orientation foncière en Algérie définit les outils juridiques d'acquisition foncière, cependant ces derniers ne sont pas encore clarifiés ni pratiquement interprétés dans les documents techniques opérationnels ni dans ceux de l'urbanisme et d'Aménagement.

Le cas de la ville de Blida est édifiant, pour expliquer la nature du blocage face aux opérations de renouvellement et restructuration des tissus urbains dans les centres anciens.

La commune n'étant pas encore préparée à prendre en charge de telles opérations pour une multitude de freins dans les plus importants se situent au niveau de l'application des outils d'acquisition foncière face notamment à la propriété foncière privée. L'opérationnalité effective de ces outils constitue un préalable indispensable à toutes opérations d'aménagements urbains ; sans la maîtrise du foncier urbain, les instruments d'urbanisme en tant qu'outils de régulation de la croissance urbaine du territoire deviennent inopérants.

Enfin, nous retenons que pour le cas de Blida, la gestion du foncier urbain a mis en évidence deux aspects :

1. La logique extensive consommatrice de foncier et ce malgré les contraintes contextuelles de son territoire.
2. La méconnaissance des modalités de gestion et d'intervention sur les secteurs urbanisés, notamment quand ces derniers se caractérisent par une prédominance de la propriété privée et par la nature juridique des terrains aussi bien dans la partie du piémont que dans la partie de la plaine y compris le centre-ville et ses parties péricentrales.

Malgré l'arsenal juridique existant sur le foncier et l'urbanisme, la question de la prise en charge demeure posée. Ceci n'a pas permis aux instruments en vigueur de répondre aux objectifs qui leur sont assignés dont la maîtrise foncière (C. RAHMANI, 1982).

Contrairement à l'urbanisation d'extension spatiale, l'urbanisation centripète est orientée vers les tissus urbains constitués. Elle implique de mobiliser et de valoriser

l'ensemble des poches foncières existantes. C'est certainement plus compliqué que ce que nous avons l'habitude de faire. C'est un travail lourd, plus complexe où il faut passer par des acquisitions à l'amiable, des préemptions, des expropriations et la mobilisation des moyens financiers qui les accompagnent. C'est un travail nécessaire pour un urbanisme durable de nos villes. Ce travail doit pouvoir dessiner les contours des modes de faire de l'avenir en matière d'aménagement intégré.

Les expériences étrangères en matière de gestion durable des ressources foncières, montrent comment l'action publique et l'action locale procèdent selon une démarche procédurale basée sur l'anticipation et l'observation de l'évolution des disponibilités foncières dans les tissus constitués par rapport à la planification urbaine locale. Cette démarche est bien souvent ignorée dans la gestion foncière locale de nos communes au profit d'une logique extensive consommatrice.

L'action foncière comme outil de maîtrise pour les actions de renouvellement urbain de densification urbaine et de régénération des tissus urbains constitués dans le cadre d'un processus d'urbanisme de gestion, nécessite la mise en place d'une gamme d'instruments appropriés, diversifiés, incitatifs et coercitifs.

Cette gamme d'instruments constitue une boîte à outils qu'il faut définir et développer en termes d'anticipation des disponibilités foncières, de repérage et de recyclage foncier, d'observation et de régulation.

D'autre part, l'exploitation du foncier privé, notamment dans les secteurs urbanisés, passe par l'implication du propriétaire foncier dans une approche participative. Cette dernière mérite d'être encadrée et structurée par l'outil des ateliers urbains, une démarche qui a fait ses preuves dans les pays dits développés et qui consiste à regrouper la trilogie concepteurs, collectivités locales et la société civile dans un esprit de concertation et de partenariat où les enquêtes publiques sont effectives et portent donc leurs fruits.

REFERENCES

- [1] Le concept de « maîtrise foncière » est défini de manière très générale comme la faculté d'une commune de savoir utiliser le foncier pour influencer de manière stratégique et durable le développement de son territoire (A. GUERRIERI, 2011).
- [2] Désignant le foncier urbanisable des tissus urbains existants.
- [3] Baberrahba, bab el dzair, babezzaouia, babessebt, bab el kebor, et bab el khouikha.
- [4] Les Maures Andalous chassés d'Espagne, maîtres des techniques d'irrigation, procédèrent à la déviation de l'oued Sid El Kebir et à la mise en place d'un système d'irrigation sous forme de canaux, développés plus tard par les Français et devenus des axes rayonnants de circulation.
- [5] Pour des raisons fonctionnelles (présence d'eau),

- l'implantation des principaux équipements de la ville : mosquée et hammam, se faisait sur ces principaux canaux.
- [6] Loi n°56-258 du 16 mars 1956 autorisant le Gouvernement à mettre en œuvre en Algérie un programme d'expansion économique, de progrès social et de réforme administrative.
- [7] Selon l'Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation Foncière (ANIREF) 2011, des zones industrielles implantées sans plan régional, totalisant plus de 192 ha , en plus des assises de l'université et de la ferme expérimentale de 242 ha.
- [8] Logements type 1140, 1240 et 1024 à OuledYaich. 1360 logements à Sidi Abdelkader, et 1000 logements à Khazrouna.
- [9] PUD dont la procédure est instituée par la circulaire ministérielle n°01181/PU.2/74 du 16 octobre 1974, Zucchelli A., « Introduction à l'Urbanisme opérationnel et la composition urbaine » 1983, volume1, p294, 1983.
- [10] CADAT : bureau d'étude étatique et maître d'œuvre.
- [11] Différentes études de plans d'urbanisme pour la ville de Blida durant la période coloniale: le plan DANGER en 1935, le plan SOCARD en 1953 et le plan BCEOM en 1960.
- [12] Loi sur l'urbanisme et l'aménagement (n° 90-29) et le Plan d'Occupation au Sol (POS). La loi relative à la commune (n° 90-08) ; la loi portant orientation foncière abrogeant la loi sur les réserves foncières (n° 90-25)
- [13] Voir le décret exécutif n° 90-405 du 22 décembre fixant les règles de création et d'organisation des agences locales de gestion et de régulation foncières urbaines, in Codes du foncier et de l'urbanisme BERTI Editions 2001-2002 p 59
- [14] Rapport de synthèse du PDAU Grand Blida, phase I, p27
- [15] Décret exécutif N° 03-408 du 05 novembre 2003 modifiant et complétant les dispositions du décret exécutif N°90-405 du 22 décembre 1990 fixant les règles de création et d'organisation des agences locales de gestion et de régulation foncières urbaines.
- [16] Voir coopératives immobilières à Blida Source : Tableau n°17 p 63/64, P.D.A.U du grand Blida année 1989.
- [17] Programme du Plan de Soutien à la Relance Economique (PSRE) 2001/2004, un programme présidentiel qui consiste à la réalisation d'un million de logements en cinq années, des infrastructures scolaires, hospitalières, universitaires, les voies de communication à l'exemple de l'autoroute est-ouest...etc. Une fois de plus, l'action de l'Etat remet en cause les instruments en vigueur. La conséquence est rapide, la quasi-totalité des PDAU, à travers le territoire national, ont adoptés le principe de révision pour une reconquête du foncier à urbaniser.
- [18] SRAT instrument à l'échelle inter-wilayat (loi n°01-20 du 12 décembre 2001).
- [19] PAW Plan d'Aménagement de Wilaya relève la position de l'agglomération de Blida au cœur de la Mitidja (plaine); cette dernière constitue un réservoir agro-alimentaire d'importance nationale. Art. 49. loi n°01-20 du 12 décembre 2001.
- [20] Les documents d'urbanisme doivent strictement respecter les trois principes de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme (1- le principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection des territoires, 2- le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, 3- le principe d'utilisation économe de l'espace).
- [21] Dans les premières Assises nationales de l'urbanisme de 2011, il était question de l'adaptation des dispositions législatives promulguées après 1990, l'élaboration des dispositions réglementaires liées notamment aux interventions sur les tissus urbains existants (Foncier Urbain)
- [22] l'article 02 du décret exécutif n°90-405 du 22 décembre 1990 fixant les règles de création et d'organisation des agences locales de gestion et de régulation foncières urbaines , les assemblées populaires communales et les assemblées populaires de wilaya ,seules ou en association entre elles ,sont tenues ,en application des dispositions de l'article73 de la loi n°90-25 du 18 novembre 1990 susvisée, de mettre en place des établissements chargés de la gestion de leur portefeuille foncier urbain.
- [23] En vertu de l'article 72. Loi 2-90.
- [24] En 2004, le pays a initié par l'intermédiaire de la Direction Générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction du ministère de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer l'élaboration d'un guide foncier à caractère stratégique basé sur un projet foncier de territoire pour l'organisation d'un projet foncier local.
- [25] Procédure définie par l'article art 2 de la loi n°91/11 du 27/04/1991 fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

BIBLIOGRAPHIE

- [26] Andreani, J-L., (2005), L'impasse foncière ou l'impossible équation, Article paru dans l'édition du Monde du 23.10.05.
- [27] Blachere, G., (1968), Vers un urbanisme raisonné, Paris, Ed. Eyrolles, p 69-71.
- [28] CazajouS, R., (2007), Maîtriser le sol pour maîtriser son territoire, Territoires n°480.
- [29] Charlot-Valdieu, C., Outrequin, P., (2006), Le développement durable et renouvellement urbain : des outils opérationnels pour améliorer la qualité de vie dans nos quartiers, Ed. L'Harmattan, p.11
- [30] Chorfi K., Younesi K., (2009), Le foncier urbain entre opportunité et maîtrise, Cas de Sétif, Algérie. Dans Actes du colloque international « Penser la ville, approches comparatives», Khenchela : Algérie (2008).
- [31] Comby J., Renard V., (1996), Les politiques foncières, Paris, Ed. PUF, Col. "Que sais-je?".
- [32] Comby J., (2006), « Le foncier et la ville » in Villes

- maghrébines en fabrication, Ed. Maisonneuve & Laroste, 691 p.
- [33] Comby J., (2008), « Changer de modèle foncier », Villes en développement, n°83. Bulletin de coopération française pour le développement urbain, l'habitat et l'aménagement spatial.
- [34] Deluz La Bruyère J., Processus et formes d'urbanisation en Algérie : le cas de Blida, Thèse de Doctorat 3ème cycle en géographie de l'aménagement 1983. Alger- OPU / Lyon, maison de l'orient Méditerranéen, (1988).
- [35] GUHC (Direction générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction), (2006), Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques, CERTU.
- [36] Dupont J., (inscrit 2008, en cours), La maîtrise du foncier comme outil de gestion intégrée des territoires bretons, thèse de doctorat, Laboratoire ESO UMR-CNRS 6590, Université Rennes 2 - Haute Bretagne.
- [37] El Kadi G. et Sidi Boumedine R. (dir.), L'urbain dans le Monde arabe. Politiques, instruments et acteurs, Paris, CNRS Éditions Signoles P.
- [38] Lacaze JP. Introduction à la planification urbaine : imprécis d'urbanisme à la française. Paris : Presses de l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées, 1995. 386p.
- [39] Lascoumes P. et Le Galès P., 2005, « L'action publique saisie par ses instruments » p 11 à 44, dans Gouverner par les instruments, 370p.
- [40] Makhloufi L., (2012), Le foncier en Algérie, de l'indépendance à aujourd'hui: Quelle gestion? Quels enjeux ? », in Colloque international, Laboratoire (VUDD), EPAU 7 et 8 novembre 2012, Alger.
- [41] Nahrath S., (2008), Introduction : Urbanisme durable et enjeux fonciers, URBIA, Les Cahiers du développement urbain durable, n°06, Urbanisme durable et enjeux fonciers, p1, Observatoire universitaire de la Ville et du Développement durable, Université de Lausanne.
- [42] Nait Saada M., (2010) « Evolution de la législation et de la réglementation en matière d'urbanisme et de foncier urbanisable », Bulletin d'information trimestriel, n°5, édité par l'Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation foncière, p 8, p 9.
- [43] Napoleone C., (2009), Les enjeux de l'observation foncière, études foncière n°139, p22-24.
- [44] Rahmani Ch., (1982), La croissance urbaine en Algérie, coût de l'urbanisation et politique foncière. Alger, Ed. O.P.U, 317 p.
- [45] Saidouni M., “Le problème foncier en Algérie : bilan et perspectives”, in Villes en parallèles : Villes Algériennes n° 36/37p : 141 publiée par le laboratoire de géographie urbaine de l'Université de ParisX-Nanterre (2003).
- [46] Souami T., 2001, « Naissance difficile d'un marché de terrains à bâtir », Etudes foncières, N° 89, pp 36-40.
- [47] Tebbal F., (1999), L'expérience algérienne en matière du foncier, in revue Al-Maouil : les cahiers de l'Agence nationale de lutte contre l'habitat insalubre, n°15-16 sur le foncier urbain. L'Agence nationale de lutte contre l'habitat insalubre, Rabat.
- [48] Zucchelli A., 1983, Introduction à l'Urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, V.I, Alger Ed. O.P.U, 428 p.