

UNIVERSITE SALAH BOUBENDIR
UNIVERSITE CONSTANTINE 03
INSTITUT GESTION DES
TECHNIQUES URBAINES



DEPARTEMENT TECHNIQUE
URBAIN ET DEVELOPPEMENT
DURABLE
SPECIALITE GESTION DES
COLLECTIVITES LOCALES

N° d'ordre :

Série :

MEMOIRE

Présenté pour l'obtention du diplôme master dans la gestion
des collectivités locales et gouvernance

***Impacts de La Relation Entre Les
Collectivités Locales Et Les Acteurs Locaux
Sur La Gestion Du Foncier***

***Etude De Cas
" Projet De Chalets D'EL GUEMMAS "***

Encadreur :

- BOUZAHZAH Foued : Maitre de conférence "A"

Présenté par :

- BOUZAHZAH Hanene

Table des matières

Introduction générale	001
Problématique.....	002
Objectifs de l'étude.....	002
Méthodologie de recherche.....	003 - 005
Premier chapitre Généralités sur le foncier	
Introduction.....	006
1. Concepts sur le foncier.....	007
1-1 Définitions.....	007
1-2 Caractéristiques d'un foncier.....	008
1-3 La propriété foncière et immobilière.....	009
1-3-1 Définition de propriété.....	009
1-3-2 Le droit de propriété foncier et immobilière.....	009
1-3-3 Les types de propriété.....	010
1-4 Le marché du foncier.....	011
1-4-1 Définition.....	011
1-4-2 L'organisation du marché.....	012
1-4-3 Les facteurs contrôlant la valeur du foncier.....	012-015
1-5 La gestion du foncier au cours d'un projet.....	016
1-5-1 Le choix du terrain.....	016
1-5-2 le cheminement d'une transaction d'un foncier domanial.....	017
2. Législation urbaine.....	018
2-1 Parcours de la Législation foncière en Algérie.....	018
2-1-1 Première phase [régime socialiste (1962 - 1988)]	018-026
2-1-2 Deuxième Phase : [Phase de capitaliste (1989 - À ce jour)]	026-032
Analyse.....	033-034
conclusion du premier chapitre.....	035

Deuxième chapitre
Les acteurs et les relations de la gestion
du foncier en Algérie

Introduction.....	036
1. La gestion et la production du foncier.....	037
1-1 Décentralisation administrative.....	037
1-2 Les éléments de conduite et de gestion.....	037
1-2-1 Planification	037
1-2-2 Organisation du travail.....	038
1-2-3 Orientation.....	038
1-2-4 Coordination.....	038
1-2-5 contrôle et suivi.....	038
2. Les acteurs locaux du foncier en Algérie.....	039
2-1 Les autorités locales du foncier en Algérie	039
2-1-1 La première autorité (pouvoir de décision)	039
2-1-2 Deuxième autorité (pouvoir exécutif)	039
2-2 Les autorités locales du foncier en Algérie	040
2-2-1 Les collectivités locales.....	040-044
2-2-2 Les organismes de wilaya	045-058
3. La relation entre les collectivités locales et les acteurs de gestion et de production du foncier.....	059
3-1 ce que chaque acteur représente pour les collectivités locales	059
3-2 Les relations entre les acteurs du foncier à travers les correspondances administratives.....	060
3-3 Les relations entre les acteurs du foncier à travers le partage des taches	061
3-3-1 Relations entre les collectivités locales et les acteurs de gestion et contrôle	061-064
3-3-1 Relations entre les collectivités locales et les acteurs d'institution administratives juridiques.....	065-066
3-3-2 Relations entre les acteurs de production et les collectivités locales et les autres acteurs.....	067-070
Analyse.....	071
Conclusion du deuxième chapitre.....	072

Troisième Chapitre

la gestion du foncier dans la wilaya de Constantine étude de cas : "Le projet de restructuration et désamiantations des chalets d'EL GUEMMAS "

Introduction	073
1- Présentation générale du site.....	074
1-1 Limite administratif du secteur EL GUEMMAS.....	074-075
1-2 Site d'étude.....	076-077
1-3 La nature juridique de terrain.....	078
1-4 Historique du site.....	078-079
1-4-1 La première tranche	080-081
1-4-3 Deuxième tranche	082-083
1-4-2 Troisième tranche	084-085
1-4-4 Nombre des chalets d'EL GUEMMAS	086
1-6 Situation financière des citoyens des chalets d'ELGUEMMAS.....	086
2- Présentation du projet.....	087
3- les étapes et partage des taches entre les acteurs	088
3-1 Première étape (pré-étude)	089
3-1-1 La tache (enquête et analyse urbaine)	089
3-1-2 Le partage des taches entre les acteurs de la première étape.....	090
3-2 Deuxième étape (Etude)	091
3-2-1 Etude technique	091
3-2-2 Le partage des taches entre les acteurs de la deuxième étape.....	091
3-2-3 Les Inconvénients rencontres par les acteurs dans la deuxième étape.....	092-094
3-3 Troisième étape (institution administrative)	095
3-3-1 Les Inconvénients rencontrer par les acteurs dans la troisième étape.....	095
3-4 Quatrième étape (la réalisation du projet)	096
3-4-1 Le partage des taches entre les acteurs de la deuxième étape.....	096
3-5 Cinquième étape (L'organisation).....	096
Analyse.....	097-098
Conclusion du troisième chapitre.....	099
Conclusion géniale.....	100-101

Conclusion

Le foncier est l'un des facteurs les plus importants affectant la gestion des projets dans divers domaines.

L'état algérien a travaillé pour l'adoption des lois et de législations et mettre en place un groupe d'organismes pour aider les collectivités locales à gérer le foncier.

La fragilité de la relation entre les organismes locaux et les collectivités locales et l'absence de coordination entre eux affectent négativement la gestion du foncier.

L'étude de la relation entre les collectivités locales et les organismes locaux a travers l'échantillon de projet des chalets secteur EL GUEMMAS permettant de Découvrir les problèmes dans lesquels l'administration algérienne patauge lors de l'achèvement de projet et l'effet de cette relation sur le foncier.

Mots technique

Gestion de foncier - contrôle - droit de propriété – La relation entre les organismes – Les collectivités locales - Secteur EL GUEMMES.