

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE
UNIVERSITE DE CONSTANTINE03**



**INSTITUT DE GESTION DES TECHNIQUES URBAINES
DEPARTEMENT DE GESTION DES VILLES ET URBANISATION**

N° D'ordre:.....

SERIE:.....

Pour l'obtention du diplôme de master académique

Gestion des Techniques Urbaines

Gestion des collectivités locales et gouvernances

**L'HABITAT ET LA CONTRAINTE DU FONCIER
A CHELLET EL ADHAOURA**

Dirigé par :
Dr. Roukia BOUADAM.GHIAT
Maitre de Conférences HDR

Présenté par :
-BEN SASSA Oualid
-BAKIRI Rabah

Année Universitaire 2015-2016

Session : juin2016

TABLE DES MATIERES

Introduction générale :	01
Choix du thème et du site:	02
Méthodologique de recherche :	03
<u>Chapitre I : Généralités /Evolution de la politique de l’habitat en Algérie</u>	
1- Habitat, Habitation, Habiter.....	04
2- Les types d’habitat les Avantage et les Inconvénients	05
2-1 Habitat collectif	05
2-2 Habitat intermédiaire	06
2-3 Habitat individuel	06
3 -logements	06
4- fonciers en Algérie	07
4-1-types du fonciers.....	07
4-1-1-Les biens fonciers domaniaux	07
4-1-2-Les biens fonciers privés.....	07
4-1-3-Des biens fonciers wakfs.....	08
5-L’expropriation	08
6 Les instruments d’urbanisme (PDAU).....	09
6-1 le plan directeur d’aménagement et d’urbanisme (PDAU).....	09
6-2- Les objectifs du plan directeur d’aménagement et d’urbanisme (PDAU)	10
6-2-1 découpage du territoire et prescription spécifique	11
7-plan d’occupation du sol.....	12
7-1-Les objectifs du plan d’occupation des sols (POS)	12
8-Politique d’habitat en Algérie.....	13
8-1- les objectifs de la politique d’habitat	13
8-2- les outils de la politique d’habitat:.....	14
8-2-1- lois et décrets exécutif	14
8-2-2-la création d’organisme spécialisé de type sociale	14
8-2-3-l’impôt et aide imposé et offert par l’Etat	15
8-2-4-les aides financiers	15
9-Evolution historique du secteur de l’habitat en Algérie	15
9-1-Place du logement dans le plan de Constantine (1959-1963)	15
9-2- le logement dans la planification économique	16
9-2-1 La période de 1962-1969 recouvrant le pré-plan ou Plan triennal	16
9-2-2- La période de 1970-1973 recouvrant le premier Plan quadriennal	17
9-2-3- La période de 1974-1978 recouvrant le deuxième plan quadriennal	17
9-2-4- La période de 1980 à 1984 : le premier plan quinquennal	18
9-2-5 le second plan quinquennal : 1985-1989-.....	18
9-3- Le désengagement de l’état du secteur public et l’encouragement du secteur privé-	19
9-3-1-la période 1990-1998	19
9-3-2 la réhabilitation du cachet urbanistique des cités 1999-2011 -.....	19
10-Les différentes formules de logements en Algérie	21
10-1- le logement social	21
10-2-le logement participatif - ou le logement aidé	21
10-2-1- le logement social participatif (L.S.P)	21

10-2-2- Logement promotionnel, aidé (L.P.A)	21
10-3- Le logement location-vente	22
10-4- Le logement rural	22
11- Financement de l'habitat en Algérie	22
12- Les organismes intervenant dans la production de l'habitat	23
12-1- Les organismes étatiques	23
12-1-1 La promotion public du logement	23
12-1-1-1- Caisse nationale d'épargne et de Prévoyance (CNEP)	23
12-1-1-2- L'office de promotion et de gestion immobilière (OPGI)	23
12-1-1-3- La caisse nationale de logement (CNL)	24
12-1-1-4- L'agence d'amélioration et du développement du logement (AADL)	24
12-1-1-5 directions d'urbanisme et de construction de l'habitat	24
12-1-1-6- Entreprise de promotion du logement familial (EPLF)	24
12-1-1-7- Les Collectivités local	24
12-1-2- les promoteurs publics du foncier	24
12-1-2-1- direction des domaines -	24
12-1-2-2- L'agence local du foncier	25
12-2- Les organismes privés	25
12-2-1- Coopération immobilière	25
12-2-2- Les agences immobilières	25
12-2-3- Entreprise immobilière privé	25
Conclusion	25
<u>Chapitre II : Etude spatiale de la commune de Chellalet el adhaora</u>	
1- Situation de wilaya de medea	26
2- Situation de la commune de Chellalet el adhaora	26
2-1- Situation géographique	26
2-2- Situation administrative	26
3- Aperçu historique de Chellalet el adhaora	28
4- l'analyse du milieu physique	29
4-1- relief	29
4-1-2- l'altimétrie	29
4-1-3- les pentes	29
4-2- l'hydrographie	31
5- le climat	31
5-1- Les éléments du climat	31
5-1-1- Intensité des pluies	31
5-1-2- Les températures	32
5-2- Autres facteurs climatiques	33
5-2-1- Neige	33
5-2-2- Grêle	34
5-2-3- Le sirocco	34
5-3-4- Le vent	34
6- variables naturelles	34
6-1- Géologie – Lithologie	34
6-2- seismicité	36
6-3- l'hydrologie-hydrogéologie	36
6-4- la géotechnique	37
Conclusion	39

Chapitre III : étude socio-économique et typologie d'habitat

1-population	40
1-1 Situation démographique de la commune en 2008	40
1-2 mouvement de population	41
1-3-La structure de la population par âge et par sexe	42
2- Scolarisation.....	43
2-1-Population scolarises	44
2-2Population scolarisable	44
3-Les établissements scolarisés de la commune 2007/2008	44
3-1- Enseignement primaire	44
3-2- Enseignement moyen	45
3-3- Enseignement secondaire	45
4-Emploi & activité	45
4-1-Taux global d'activité.....	46
4-2-Taux global d'occupation	46
4-3-Taux global de chômage	46
5-Evolution du parc logement	47
5-1- Parc logement	48
5-2- la densité de logement	48
5-3- Le taux d'occupation par logements (TOL)	48
5-4- Le taux d'occupation par pièce (TOP)	48
6-La structure de l'habitat	49
7-Programmes de logement	50
7-1-Logement social	50
7-2-La réhabilitation de l'habitat précaire	51
7-3-Habitat rural	51
7-4-La mise en conformité des constructions (loi 08-15)	52
7-5-Les programme attribuer et non réalisé	53
8-Relation entre population et logement	53
9-Le chef lieux de la commune de CEA	54
9-1-Evolution urbaine de la ville de Chellalet el adhaora.....	54
9-1-1Avent 1962	54
9-1-2-Période 1962-1970	55
9-1-3-Période 1970-1990	55
9-1-4-Période 1990- 2015	56
9-2-L'occupation des sols au niveau du chef-lieu.....	58
9-3-l'organisation spatiale de la ville de Chellalet el adhaora	60
9-4-La répartition de la ville en quartiers.....	62
Conclusion.....	64

Chapitre IV: Les orientations du PDAU et la réalité foncière

1-Lefoncier	65
2-Nature juridique des terrains.....	65
2-1-Terrains privés.....	65
2-2-Terrains wakfs	66
2-3-Terrains agricoles	66
2-4-Les surfaces forestière.....	66
3-Les risques technologiques et servitudes.....	66
4-rapport des orientations des instruments d'urbanisme et la réalité sur terrains.....	68
4-1-les propositions du PDAU	68
4-1-1- Récupération des terriens occupée par l'habitat illicite dans le POS 01...69	
4-1-2-l'extention du POS 04	70
4-1-3- Aménagement du POS 06.....	71
4-1-4-Proposition de l'extension de la ville à travers 05 POS.....	72
5- Réalité du terrain/ le cadre juridique :	75
5-1-La récupération des terrains occupés par l'habitat illicite	75
5-2- Le cas de POS 04	75
5-3-Le cas de POS 06	76
5-3-1-Est-ce-que l'inclusion de ces terrains dans la réserve foncière est faite d'une manière légale	77
5-3-2-L'expropriation	77
5-3-2-1-La délimitation du foncier exproprié.....	77
5-3-2-2-Résultat final du procès	77
5-3-2-3- la récupération de 2eme tranche de POS06	78
5-4-Extension de la ville de Chellalet el Adhaora 78	
Conclusion :.....	80
Conclusion général :	81
La Bibliographie	
Les annexes	

Résume :

Cette recherche essaye d'expliquer le déséquilibre entre l'offre et la demande de logement qui règne au sein de la commune de « Chellalet el Adhaora » depuis quelques années. Malgré que cette ville a bénéficié de sa part en ce qui concerne les programmes de logement mais la rareté réelle du foncière empêche leurs réalisation. La comparaison des propositions des instruments d'urbanisme et la réalité foncière avec les textes juridique qui encadre la gestion et l'utilisation du foncier, a confirmé la présence d'une incohérence entre ces orientations avec la réalité foncière ce qui empêcher l'expansion de la ville de Chellalet el adhaora.

Pour finir on est sortie avec une réalité qui touche plusieurs secteurs notamment celui de la gestion urbaine au niveau de la collectivité locale (commune de Chellalet el adhaora) qui est la nécessité d'avoir des cadres qualifiés pour gérer ce domaine.

Mots clefs : Médéa ; Chellalet el adhaora ; habitat ; extension urbain ; instruments d'aménagement et d'urbanisme ; foncier; réserve foncière.

الملخص:

هذه الدراسة هي محاولة لشرح عدم التوازن بين العرض و الطلب على السكن ببلدية "شلالة العذاورة" خلال السنوات الأخيرة , على الرغم من أن هذه المدينة استفادت من حصتها فيما يخص البرامج السكنية ولكن الندرة الفعلية للعقار يمنع تحقيقها.

إن مقارنة اقتراحات أدوات التعمير والواقع العقاري مع النصوص القانونية التي توّطر تسيير و استخدام العقار ، أكدت وجود تناقض بين هذه التوجيهات والواقع العقاري هذا ما أعاق التوسع في مدينة شلالة العذاورة .

وأخيرا خرجنا بحقيقة تمس العديد من القطاعات بما في ذلك قطاع التسيير الحضري على مستوى الجماعة المحلية (بلدية شلالة العذاورة) ، وهي الحاجة لأطر مهنية مؤهلة لتسيير هذا المجال .

الكلمات المفتاحية : المدينة، شلالة العذاورة ،السكن، التوسع الحضري ،أدوات التهيئة والتعمير، العقار، الإحتياجات العقارية.