

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR  
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

UNIVERSITE -SALAH BOUBNIDER- CONSTANTINE 3



FACULTE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME  
DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE

N° d'ordre :.....

Série :.....

Mémoire de fin d'étude en vue d l'obtention du diplôme Master 2

Filière : Architecture

Spécialité : maîtrise d'ouvrage urbaine et architecturale

**Intitulé** : les actes d'urbanismes entre dispositif règlementaire et réalité

Etude de cas : le programme de logement promotionnel aidé LPA à Constantine

**Dirigé par monsieur :**  
Lecheheb Azeddine

**Présenté par madame :**  
Mme : Djebari Ines épouse Benhamza

**Jury :**

- Monsieur :Touati Abd
- Monsieur :Ribouh Bachir
- Monsieur :Lecheheb Azeddine
- Mademoiselle :Bensakhria Karima

Professeur :.....Président  
Professeur :.....Membre  
MAA.....Examineur  
MAA.....Membre

## Table des matières

	Page n°
1 Introduction	01
2 Problématique	02
3 Hypothèse	04
4 Objectif	05
5 Méthodologie	05
5-1 les limites de la recherche	05
5-2 collecte et analyse des données	06
5-3 outils méthodologiques	07
6 Motivation	07
<b>1/ Chapitre 1: Approche conceptuelle</b>	
<b>1 Profil de la Maitrise D'ouvrage</b>	09
1-1 L'étude d'opportunité	09
1-2 L'étude de faisabilité	09
1-3 Les Acteurs	10
1- les Acteurs publics	10
<b>a-</b> le Ministre de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville M.H.U.V	11
<b>b-</b> la wilaya	11
<b>c-</b> la commune	11
<b>d-</b> office de promotion et de gestion immobilière OPGI	11
<b>e-</b> la direction des domaines	12
<b>f-</b> la conservation foncière de wilaya	12
<b>g-</b> la direction d'urbanisme d'architecture et de construction DUAC	12
<b>h-</b> la direction du logement DL	12
<b>i-</b> le cadastre	13
<b>j-</b> le comité technique de wilaya	13
<b>k-</b> la commission des choix de terrain	13
<b>l-</b> conseil national de l'ordre national des architectes CNOA	14
<b>m-</b> l'ordre national des géomètres experts fonciers ONGEF	14
<b>n-</b> le guichet unique	14
<b>o-</b> le comité AD-HOC	15
2- les Acteurs privés	15

<b>2 Définition de concepts</b>	15
1- a-Habitat	15
b- le logement	15
c- habitation	16
d-habitat collectif	16
e- Accession à la propriété	16
f- Aide de l'Etat	17
g- le logement social locatif et public locatif	17
h- le logement promotionnel	17
i- le logement évolutif	18
j- le logement social participatif LSP	18
k- la location en vente LV	19
l- le logement financé en milieu rural	20
m- le logement promotionnel public LPP	20
n- le logement promotionnel aidé LPA	20
o- la promotion immobilière	21
<b>2- 1 Actes d'urbanisme</b>	22
a) Certificat d'urbanisme	23
b) Certificat de renseignement	23
c) Certificat de morcellement	23
d )Certificat de conformité	23
e) Certificat de viabilité	23
<b>2-2 Les permis</b>	24
a)Permis de lotir	24
b) Permis de construire	24
c)Permis de démolir	24
3- du mode de contrôle des infractions	24
<b>3/ Chapitre3: Approche Historique</b>	26
2-1- Historique de l'habitat en Algérie	26
2.2- Historique du droit d'urbanisme et de construction en Algérie	32
<b>4/ Chapitre 4/ Approche analytique</b>	36
Etude de cas programme de logement LPA à Constantine	37
1/ 1 <sup>er</sup> cas : première formule du LPA , la Ville nouvelle <b>Ali Mendjeli</b>	38

2/ 2ème cas : première formule du LPA à Retba <b>Didouche Mourad</b>	46
3/ 3ème cas :deuxième formule du LPA à <b>la commune Ibn Badis</b>	52
<b>Conclusion générale</b>	56
<b>Bibliographie</b>	59
<b>Annexes</b>	

## خلاصة :

عانت الجزائر ، وهي دولة نامية ، من إرث ثقيل يتمثل بشكل أساسي في استعمار رهيب خلف أزمة سكن حرجة ومؤلمة على الرغم من الانتاج العظيم الذي حققته الدولة بعد الاستقلال فيما يخص السكن يتبعه سياسة تحاول تحسينه ، تطويره و ادارته من خلال قوانين ونصوص تشريعية مختلفة ، مع ملاحظة الفرق الملحوظ بين أهداف هذه السياسة وبين حقيقة ملموسة.

في هذه الأطروحة، نجد سلسلة من الإجابات على الأسئلة المتعلقة بالتقدم الزمني للسكن المحقق أو قيد التقدم ، تليها بوضوح تعليمات وتوجهات النصوص التشريعية.

لقد اخترنا (03) ثلاث حالات من الدراسات مع ثلاثة مواقع مختلفة تقدم كل منها دراسة محددة وهي المدينة الجديدة ، رتبة بديوش مراد وابن باديس ، حيث تهدف هذه الدراسة إلى تحديد وتبيين ان الفرق بين عقود التعمير وتنفيذ برامج السكن التي تديرها الدولة من برنامج السكن الترقوي المدعم LPA ، إما بسبب فشل هذه النصوص التنظيمية المتعلقة بهذه العقود ، أو الحاجة الملحة الناتجة عن ضرورة اجتماعية سياسية ؛ تحقيق الحد الأقصى للسكن في أقل وقت ممكن بأقل تكلفة. يتم التعبير عن هذا الاختلاف أيضاً من خلال عدم احترام المواعيد النهائية للبناء و هذا لنقص في تكلفة المشروع ، أو لعدم احترام طرق وإصدار قوانين عقود التعمير ، و ايضا لغياب قواعد الأرضية للبناء ، وعدم احترام اختيارات الأراضي المعاد تكليفها و عدم استكمال أدوات التعمير PDAU و POS والتي في مراجعة في كل مرة ، وفي الاخير عن عدم وجود سندات وعقود الملكية بشكل أساسي ناتج عن عملية مسح الاراضي الغير المكتملة وكذا صعوبات في وجود الارضية الملائمة.

## الكلمات الدالة :

المسكن ، القوانين ، النصوص التشريعية ، السكن ، السكن الترقوي المدعم ، عقود التعمير

## **Summary :**

Algeria, a developing country, suffered a heavy legacy of essentially an exotic colonization combined with a crucial and painful housing crisis; despite the important product in housing production followed by a policy trying to improve develop and manage it through different laws and legislative texts, while noting the marked difference between the objectives of this policy and the concrete reality. In this thesis, we find a series of answers to questions concerning the chronological progress of housing realized or in progress followed obviously by the instructions and orientations of the legislative texts. We have chosen (03) three cases of studies with three different sites each of them: New Town, Retba and Ibn Badis, this study having for objective to determine and dismantle that the difference between the delivery of the acts of urban planning and the implementation of housing programs initiated by the State of the LPA program, is due either to the failure of the regulatory texts relating to these acts, or the urgency generated by a socio-political necessity to prove; realize the maximum of housing in the shortest time with the least cost This difference is expressed also by the non-respect of the deadlines of realization of essentially to the insufficiencies of PA, or also by the non-respect of the modalities of instruction and the issuance of urban planning acts, the absence of building land bases, and the non-respect of land choices reassigned non-completion of planning instruments PDAU and POS in review each time, are responsible and last by the lack of titles and deeds of property essentially to an operation of the unfinished cadastre and the constraints engendered by the vocation of the land.

---

## **Keywords :**

Housing, laws, legislation, habitat, urban planning

## **Résumé :**

L'Algérie un pays en voie de développement, a subi un héritage lourd du essentiellement à une colonisation dépayant conjuguée à une crise de logement cruciale et pénible ; malgré le produit important en matière de la production de logement suivie d'une politique en essayant de l'améliorer le développer et le gérer à travers des différentes lois et textes législatifs, tout en constatant la différence marquée entre les objectifs de cette politique et la réalité concrète.

On trouve dans ce mémoire une série de réponses aux questions concernant le déroulement chronologique du logement réalisé ou en cours de réalisation suivis évidemment des instructions et orientations des textes législatifs.

On a choisis (03) trois cas d'études avec trois sites différent dont chacun présente une étude spécifique :Nouvelle ville, Retba et Ibn Badis ,cette étude ayant pour objectif de déterminer et de démontrer que le décalage entre la délivrance des actes d'urbanisme et la mise en œuvre des programmes de l'habitat initié par l'Etat du programme LPA, est dû soit à la défaillance des textes règlementaires relatifs à ces actes , ou à l'urgence engendrée par une nécessité sociopolitique à prouver ; réaliser le maximum du logement dans le plus bref délai avec le moindre cout ;Ce décalage s'exprime aussi par le non-respect des délais de réalisation du essentiellement aux insuffisances des AP, ou bien aussi par le non-respect des modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme ;l'absence des assiettes foncière constructibles, et le non-respect des choix de terrains réaffectés non-achèvement des instruments d'urbanisme PDAU et POS en révision chaque fois, sont responsable et en dernier par le manque des titres et actes de propriétés du essentiellement à une opération du cadastre inachevée et des contraintes engendrées par la vocation du foncier.

---

## **Mots clés :**

Le logement, lois, textes législatifs, habitat, Logement promotionnel aidé, acte d'urbanisme