



MEMOIRE DU MASTER

La Loi n° 08-15: Du bien-fondé et de la rigidité d'un texte juridique à sa contraignante application

Cas d'étude : Lotissement extension les Mandariniers
(Commune d'El Mohammedia)

E. P. A. U
BIBLIOTHEQUE

Elaboré par :

HAMDI Imane

Encadré par :

Mme CHABOU-OTHMANI Mériem
Maître de Conférences. A (EPAU)

Mr BENAMARA Samir
Maître Assistant. B (UMMT0)

Membres du jury :

Président : Mr BAOUNI . T
Animateur : Mme BELHAI . A
Mr BENDALI . A

Remerciements

Je remercie :

Dieu le tout puissant de m'avoir donné le courage, la patience et le privilège d'étudier et de terminer ce modeste travail.

Mes parents pour leur soutien moral et matériel, qui ont assuré ma réussite

Mes encadreurs : madame CHABOU-OTHMANI Meriem et monsieur BENAMARA Samir qui m'ont permis d'enrichir mes connaissances et pour l'intérêt qu'ils ont manifesté pour ce travail.

Je remercie également Mme MEBARKI chef de service d'urbanisme à la commune d'El Mohammédia, Mr DOUIBI sous-directeur technique au ministère de l'habitat ; de l'urbanisme et de la ville de m'avoir facilité l'accès à la documentation.

Mes chers amis, ZEGGANE Smail, BENAMARA Walid et Mohamed de m'avoir accompagné dans l'enquête sur terrain

Et enfin un grand merci à tous ceux et celles qui m'ont aidé de près ou de loin à l'élaboration de ce travail.

RESUME

Après le passage de la décennie noire, l'Etat algérien commence à reconquérir sa place dans l'échiquier mondial. Ceci se traduit par des objectifs ciblant plusieurs domaines tel que celui ayant trait à l'urbain en travaillant l'image de la ville, tout en fournissant tout effort possible pour la développer au même rythme que les villes méditerranéennes et même mondiales.

Afin de mettre un terme au désordre urbanistique que connaît la ville algérienne, plusieurs actions ont été menées par l'Etat algérien. La présente recherche aborde la dernière action dont les dispositions se traduisent par l'application des textes de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement avec laquelle notre Gouvernement visait plusieurs objectifs qui reflètent la louable initiative à l'origine de la promulgation de cette loi. Malgré cette initiative qui incite et invite les citoyens à achever leurs constructions et en permettant aux bâtisses non réglementaires d'être régularisées afin de franchir un grand pas vers l'avant pour rattraper le laisser faire qu'a connu le pays. Malheureusement les résultats obtenus lors de l'application de cette loi ne sont n'ont pas à la hauteur des souhaits espérés, et ce malgré tous les efforts consentis par les pouvoirs publics même après l'expiration du délai initial de la loi n° 08-15.

Le débat multidisciplinaire qu'a pu déclencher cette loi révèle la richesse et la complexité de cette opération. Ceci a été même confirmé par des experts ayant intervenu dans plusieurs rencontres, et dont les propos ont été rapportés et publiés dans des articles parus dans des quotidiens nationaux. Propos assez révélateurs et qui témoignent de l'échec de la loi avec une application qui piétine, du refus affiché de la part des citoyens à se conformer, de l'insuffisante vulgarisation des textes de la dite-loi. Ce qui revient à dire que les causes de la non - réussite de cette dernière sont dues essentiellement à des défaillances au niveau de la loi elle-même ainsi qu'à des défaillances au niveau de son application. Ces dernières, et dans le cadre de cette modeste recherche ont été démontrées on ne peut mieux, avec la citation et l'analyse des bilans chiffrés et officiels, et qui à notre sens, sont une preuve irréfutable reflétant la difficile application des dispositions de cette loi.

A travers la lecture et l'analyse de la loi n° 08-15 ainsi que ses textes d'application avec la mise en exergue des incohérences constatées au niveau de leur promulgation, ainsi qu'au niveau de leur application, ce qui nous a permis humblement à la fin de cette recherche de faire des propositions, et d'avancer des recommandations des idées principales étaient lancées. Ces dernières peuvent être prises en considération par les décideurs chargés de la prorogation de la dite loi. C'est vrai que la limitation de la période de validité de cette opération à cinq ans n'était pas raisonnable, mais est-ce que la prolongation de la loi n° 08-15 est la seule solution pour faire réussir cette opération ? Pour notre part, et afin de faire réussir cette opération nous proposons : le lancement d'une opération d'évaluation des textes en rapport avec la loi n° 08-15, réunir les cadres et les experts impliqués dans la mise en œuvre de l'opération depuis sa promulgation, et ce afin de lancer un débat et de dresser un bilan exhaustif permettant d'identifier et d'étudier les différentes incohérences qui existent ainsi que les obstacles qu'elles engendrent lors de l'application de la-dite loi, et aussi, Lancer une étude sociologique qui permettra d'introduire l'aspect social négligé.

D'autre part, plusieurs recommandations ont été proposées, et qui visent différents niveaux, tout d'abord au niveau central tel que l'allégement des textes d'applications, et la révision des dispositions relatives aux sanctions en tenant compte de l'impact qu'ils peuvent induire. De plus, Au niveau des collectivités locales ainsi qu'au niveau des lotissements. En dernier lieu l'élaboration d'une grille de classement des lotissements selon la complexité des cas d'application de la loi n°08-15.

ملخص

بعد ان استطاعت الدولة الجزائرية تخطي العشرية السوداء أصبحت تهتم بصورتها العالمية و هذا الاهتمام انصب على عدة مجالات و منها العمل على صورة المدينة الجزائرية و الدأب على تحسينها و جعلها مواكبة لتطور اهم المدن العالمية

من أجل وضع حد للاضطراب العمراني الذي تعرفه المدينة الجزائرية ، تم اتخاذ العديد من الإجراءات من قبل الدولة الجزائرية. يتناول هذا البحث الإجراء الأخير الذي يعكس في تنفيذ القانون رقم 15-08 من 20 يوليو 2008 المتمثل في وضع قواعد الامتثال و الانتهاء من البناء التي كانت حكومتنا قد رسمت عدة أهداف تعكس المبادرة الجيدة من سن هذا القانون و التي تكمن في تشجيع المواطنين على استكمال بنائها وتوفير فرصة للمباني غير التنظيمية و التي سمحت بالتقدم بخطوة كبيرة إلى الأمام لتدارك ما فات؛ ولكن أهداف هذه الأخيرة لا ترقى لما كان متوقع على الرغم من كل الجهود المبذولة من قبل الحكومة حتى بعد انقضاء الفترة الأولى من القانون رقم 15-08.

النقاش المتعدد التخصصات الذي خلفه هذا القانون يكشف عن ثراء وتعقيد هذه العملية. و هذا ما أكدته الخبراء الذين تدخلوا في عدة اجتماعات وتصريحات، تم الإبلاغ عن و نشرها في مقالات في الصحف الوطنية. وكشف تماما عن إثبات فشل تنفيذ القانون مع اعراض من قبل المواطنين على الامتثال لنصوص القانون المذكور. وهذا يعني أن أسباب عدم نجاح هذه الأخيرة يرجع أساسا إلى أوجه القصور في القانون نفسه، فضلا عن القصور في تطبيقه، وكجزء من هذا البحث المتواضع تم اقتباس وتحليل أرقام الميزانية العمومية والرسومية، وفي رأينا، هي أدلة تعكس التطبيق الصعب لهذا القانون. ما يجب قوله هو أن غالبية نقاط وصف هذه العملية من خلال المقالات كانت سلبية ومن بين ما تناول: الرفض من جانب المواطنين على الامتثال، بطء ملحوظ في سير العملية سوء شرح لنصوص القانون المذكور. وهذا يعني أن أسباب عدم النجاح هي نتيجة لأوجه القصور في القانون نفسه، فضلا عن الفشل في التطبيق.

من خلال قراءة وتحليل القانون رقم 15-08 ولائحته التنفيذية مع تسليط الضوء على التناقضات في إصدارها وتطبيقها أطلقت في نهاية هذا البحث مقترحات و أفكار رئيسية، يمكن أن تؤخذ بعين الاعتبار من قبل صناع القرار المسؤولين عن تمديد القانون رقم 08-15. صحيح أن الحد من مدة صلاحية هذه العملية قبل 05 عاما لم يكن كافيا كما بينا في الفصول السابقة، ولكن هل تمديد القانون رقم 15-08 هو الحل الوحيد لتحقيق ذلك من جانبنا، وسعيا لإكمال هذه العملية نقترح ما يلي:

إطلاق تقييم للنصوص المتعلقة بالقانون رقم 15-08 ، والجمع بين الخبراء المشاركين في سير العملية منذ صدوره من أجل إطلاق نقاش والسماح بإجراء استعراض شامل لدراسة التناقضات المختلفة التي كانت موجودة والعقبات التي تولدت خلال تطبيق القانون المذكور؛ إطلاق دراسة سوسيولوجية التي تنطرق الى أعرض الجانب الاجتماعي المهم في سن القانون المذكور

من ناحية أخرى ، وضعت عدة توصيات على مختلف المستويات ، أولا على المستوى المركزي كالتخفيف من النصوص والتطبيقات و مراجعة النصوص المتعلقة بالعقوبات مع الأخذ بعين الاعتبار التأثير الذي يمكن أن تحدثه بالإضافة إلى ذلك، على مستوى الحكومة المحلية، وأخيرا على مستوى التقسيمات الفرعية.

SOMMAIRE

INTRODUCTION

INTRODUCTION GENERALE.....	8
PROBLEMATIQUE DE LA RECHERCHE.....	10
HYPOTHESES.....	13
CAS D'ETUDE.....	13
OBJECTIFS DE LA RECHERCHE	14
METHODOLOGIE D'APPROCHE.....	14
STRUCTURE DU MEMOIRE.....	17

CHAPITRE 1 : LECTURE DE LA LOI N°08-15.....

1/ 1- LA PROMULGATION DE LA LOI N°08-15.....	19
1/ 2- L'OBJECTIF DE LA LOI N°08-15.....	19
1/ 3- LES TEXTES D'APPLICATION DE LA LOI N°08-15.....	21

CHAPITRE 2: ANALYSE DE LA LOI N°08-15.....

2/1-LA LOI N°08-15 UNE BONNE INITIATIVE.....	33
2/2-LA LOI N°08-15 DELAIS, TEXTES ET TEXTES D'APPLICATION.....	33
2/3-LA LOI N°08-15 REGULARISATION ET / OU ACHEVEMENT ?	33
2/4- CONTRAINTES D'APPLICATION DE L'ARTICLE 16 DE LA LOI N°08-15.....	36
2/5-LA LOI N° 08/15 CONTROVERSEE.....	37
2/6- L'ASPECT SOCIAL ET LA LOI N°08-15.....	41
2/ 7- ANALYSE DU MODELE-TYPE DE DECLARATION.....	42

CHAPITRE 3: PRESENTATION DU CAS D'ETUDE.....

3/1-INTRODUCTION.....	44
3/2-COMMUNE D'EL MOHAMMEDIA.....	44
3/2-1) GENERALITES.....	44
3/2-2) HISTORIQUE.....	44
3/2-3) PROCESSUS D'APPROPRIATION DU TERRITOIRE	45

3/3- LE LOTISSEMENT EXTENSION LES MANDARINIERS.....	46
3/3-1) INTRODUCTION	46
3/3-2) ANALYSE URBAINE ET STRUCTURE PHYSIQUE DU LOTISSEMENT.....	46
3/3-2) a) SITUATION ET ACCESSIBILITE	46
3/3-2) b) TAILLE DES LOTS DU LOTISSEMENT	47
3/3-2) c) IMPLANTATION DU BATIS ET LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)	50
3/3-2) d) TAUX D'AVANCEMENT DES TRAVAUX AU NIVEAU DU LOTISSEMENT	51

CHAPITRE 4: ETUDE DE L'APPLICATION DE LA LOI N°08-15.....53

4/1-APERÇU SUR L'APPLICATION DE LA LOI N°08-15 DANS LA COMMUNE D'EL MOHAMMEDIA	53
4/1-1) ETUDE DE L'EVOLUTION DE L'APPLICATION DE LA LOI N°08-15 AU NIVEAU DE LA COMMUNE D'EL MOHAMMEDIA DU DEBUT DE 2011 JUSQU'AU PREMIER SEMESTRE DE L'ANNEE 2013.....	56
4/1-2) LES DIFFERENTS TYPES D'ACTES DEMANDES DANS LA COMMUNE D'EL MOHAMMEDIA DU DEBUT DE L'OPERATION JUSQU' AU PREMIER SEMESTRE DE L'ANNEE 2013.....	57
4/1-3) LES DOSSIERS TRANSMIS A LA COMMISSION DE DAÏRA....	58
4/1-4) ETUDE DU TRAVAIL DE LA COMMISSION DE MISE EN CONFORMITE DES CONSTRUCTIONS ET LEUR ACHEVEMENT	60
4/2- APERÇU SUR L'APPLICATION DE LA LOI N°08-15 DANS LE LOTISSEMENT EXTENSION LES MANDARINIERS.....	66

CONCEPTIONS ET PROPOSITIONS.....69

CONCLUSION GENERALE71

BIBLIOGRAPHIE.....74

ANNEXES.....75

ANNEXE N°1 :

ENTRETIEN MENE PAR L'AUTEUR LE MARDI 17 DECEMBRE 2013
AVEC L'EQUIPE DE MME MÉBARKI CHEF DE SERVICE D'URBANISME A LA
COMMUNE D'EL MOHAMMEDIA75

ANNEXE N°2 :

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT EXTENSION LES MANDARINIERS.....	77
ANNEXE N°3 : MODELE-TYPE DE DECLARATION	84
ANNEXE N°4 : MODELE-TYPE D'ATTESTATION D'ARRET DES TRAVAUX.....	87
ANNEXE N°5 : MODELE-TYPE DE PROCES-VERBAL.....	88
ANNEXES N°6 : LISTE DES TABLEAUX	90
ANNEXE N° 7 : LISTE DES FIGURES	91
ANNEXE N° 8 : LISTE DES ORGANIGRAMMES	93
ANNEXE N° 9 : LISTE DES GRAPHS.....	93
ANNEXE N° 10 : ARTICLES DE PRESSE.....	95

INTRODUCTION

INTRODUCTION GENERALE

Si depuis l'indépendance du pays en 1962, le processus d'urbanisation a été problématique et parfois déstructurant les villes, l'urbanisme par ses moyens d'élaboration et d'action n'a pas pu agir sur les systèmes urbains de manière à préserver et développer des formes urbaines cohérentes.

Cependant, l'on constate que depuis 2005 et grâce au contexte économique favorable, une nouvelle démarche de l'urbanisme se met progressivement en place à travers de grands projets structurants s'appuyant essentiellement sur un support infrastructurel multimodal conséquent et une conception novatrice axée sur le projet urbain comme élément de recomposition du paysage urbain et tenant compte des diverses réactions novatrices de la société civile.

L'urbanisation effectuée à ce jour, depuis l'indépendance a été caractérisée par l'urgence dû à la reconstruction du pays et les rattrapages des besoins essentiels de la population : logements, équipements, infrastructures... De ce fait, l'urbanisme mis en œuvre à travers une multitude d'instruments Plan d'Urbanisme Directeur, PDAU, P.O.S, visait essentiellement la programmation, la quantification des besoins et leur localisation spatiales en terme essentiellement de disponibilité foncières et non soumises à des contraintes majeurs (usage agricole, servitudes, géotechnique ou forme juridique de propriété). De grands programmes ont été ainsi réalisés et dans la plupart des cas ont multiplié sensiblement la taille des agglomérations et le nombre de villes qui étaient à l'origine de simples agglomérations rurales.

La croissance urbaine, plutôt spatiale, d'une part n'a pas été porteuse de projets urbains orientés vers des objectifs de développement mais a d'avantage généré des dysfonctionnements importants au sein des villes et des congestions très sensibles, sources de problèmes plutôt que solutions urbaines. La ville s'est faite par extension et essentiellement par le logement et les activités sans synergie entre les différentes fonctions urbaines. Un étalement conséquent est observé et qui a multiplié spatialement ces aires de concentration humaine. Parler de ville nous renvoie plus à des quantifications de population et de superficie qu'à un système urbain structuré.

Ce modèle de croissance urbaine d'essence volontariste et étatique a été dédoublé par un phénomène de croissance informel générant des zones d'habitat illégal importantes et qui représentent dans certains cas jusqu'à 50% de l'urbanisation.

D'une part ; l'habitat informel a été le moyen de résistance au projet de société moderne où la promotion de l'homme a été conçue par celle du monde rural, où la ville est conçue par le modèle unique.

D'autre part c'est le moyen par lequel la population signifie sa présence dans la ville, mais dans une quête de l'urbain de plus en plus énergique ceci se traduit par

- les cités sommaires, support des pratiques habitantes des couches défavorisées associent activités domestiques rémunérées et économie souterraine ;
- les cités spontanées en dur assurent une mixité entre l'habitat et les activités par lesquelles les catégories inférieures des couches moyennes affirment leur présence dans le péricentre ;
- les lotissements irréguliers sont l'alternative aux logements promotionnels inaccessibles.

C'est à travers ces lotissements que les couches inférieures de la classe moyennes veulent exprimer leur réussite financière, veulent affirmer leur urbanité. D'où une dualité urbaine accentuée par l'absence d'une trame structurante des villes. Cette démarche, si elle a permis la réponse à certains

PROBLEMATIQUE DE LA RECHERCHE

La loi n°08-15 vise dans ses objectifs la lutte contre le bâti informel ce qu'il faut signaler au début est que en Algérie il existe deux types de bâti informel on a l'informel planifié et l'informel non planifié ce si s'explique par :

En premier ; La politique d'aménagement urbain dans plusieurs régions notamment la région d'Alger qui ne cesse pas de favoriser l'extension urbaine au détriment des autres secteurs, notamment agricoles.

Un rapport de la Banque mondiale réalisé en 2009 sous le thème de «*la mobilité urbaine dans l'agglomération d'Alger : évolutions et perspectives*», souligne : «*Différents plans d'urbanisme se sont succédé pour la ville d'Alger (...) mais apparemment sans grande efficacité opérationnelle sur le terrain et sans grande cohérence dans la vision et la stratégie de développement à moyen et long termes de l'agglomération.*»¹ Le même rapport cite un document officiel attestant que «*tous les plans conçus depuis l'indépendance du pays ont apporté de fausses réponses à la métropolisation, pour différentes raisons énumérées par les auteurs du document et dont la principale résidait dans leur incohérence.*»¹

Analysant la politique d'aménagement urbain menée dans la capitale entre 1998 et 2008, les experts de la Banque mondiale accablent davantage les pouvoirs publics dans un chapitre intitulé «*du grand projet urbain pour la capitale à la révision du PDAU*». Sur cette lancée, il est constaté qu'«*après la dissolution du Gouvernorat d'Alger en 2000 pour des raisons d'inconstitutionnalité, l'essentiel de la pratique planificatrice des autorités de la wilaya, qui ont repris les choses en main, a consisté à essayer de caser les différents programmes de logements sociaux, d'équipements publics et de voirie en fonction des disponibilités foncières qui ont dicté les opportunités de localisation de ces programmes.*»¹

En second lieu ; Face à une planification insuffisante, La population algérienne a développé des compétences pour se prendre en charge durant la décennie noire qu'a connu l'Algérie marquée par l'absence de l'état. Dans cette période une grande partie de la production du bâti s'inscrit dans l'informel

L'Etat algérien luttait contre l'habitat informel et les constructions illicites depuis plusieurs années à travers des dispositifs relatifs à cette lutte, lisons la synthèse de ce qui a été élaboré et entrepris en matière de législation et d'actions.

En 1985 l'Etat a mené une opération contre les constructions illicites réalisés sur des terrains agricoles, dix ans après, cette lutte a fléchi parce qu'on pénalisait les constructions illicites par un montant allant de 200 à 2000 DA uniquement. Dix ans après, et en 2004, cette lutte était consolidée par le passage à l'acte de démolition systématique de toute construction sans permis de construire mais quatre années après cette consolidation, on est passé curieusement à l'acte de régularisation des constructions sans permis de construire et ce après la publication de la loi n° 08-15.

Ce processus d'action vis-à-vis les constructions illicites, nous mène à s'interroger d'une part sur l'existence d'une réelle politique volontariste de l'état afin de mettre un terme aux constructions illicites et / ou non achevées et d'autre part sur le fléchissement de cette politique de l'état devant l'ampleur du phénomène si elle existe.²

¹ Article : « Gestion des espaces et extension urbaine : la périphérie d'Alger au bord de l'asphyxie », Mohamed ; El Watan , 23 - 04 - 2012

² BENAMARA Samir : « territoire communal en Algérie entre développement urbain et textes juridiques cas d'étude : commune de CORSO » magistère en urbanisme E.P.A.U Avril 2012 ; p 62-63

Même après le 03 août 2013 la date de l'expiration du délai de 5 ans prévu par Art 94 de la LOI N°08-15 [Les mesures de mise en conformité des constructions en vue de leur achèvement telles qu'éditées par les dispositions de la présente loi, prennent fin dans le délai de cinq (5) ans à compter de la date de sa publication au Journal officiel] les objectifs de la LOI N°08-15 ne sont pas à la hauteur des souhaits espérés et ce malgré tous les efforts consentis par les pouvoirs public ce jugement est relatif aux différentes données quantitatives et qualitatives

Après la clôture de la réception des dossiers de régularisation ; Quelques chiffres ont été cités dans le journal d'EL WATAN portants sur l'application de la loi numéro 08-15¹ ; qui révèlent que seulement 460 000 dossiers ont été déposés dont plus de 320 000 ont été traités par les services de l'urbanisme à travers les 48 wilayas

Concernant les chiffres on a comme référence un récapitulatif du bilan de l'opération de la mise en œuvre de la loi n°08-15 arrêté fin mars 2013 qui nous donne le nombre de dossiers déposés à l'échelle nationale (48 wilayas) aux prés des APC de l'ordre de 224 663 dont 65% seulement ont été traités (équipements + habitat équivalent en logements), soit l'équivalent de 146 683 dossiers .

Le nombre de dossiers déposés à l'échelle nationale (48 wilayas) aux prés des D.U.C 21913 dossiers déposés dont 2411 ont obtenu un avis favorable équivalent à 11%

Tableau 1: Récapitulatif du bilan de l'opération de la mise en œuvre de la loi n°08-15 arrêté à fin mars 2013 Source: ministère de l'habitat et de l'urbanisme

Wilaya	Nombre dossiers Déposés A.P.C	Nombre dossiers Parvenus duc	Nombre dossiers traités	Par commission de daïra
			Equipements	Habit équivalent logts
Total 48 wilayas	224 663	160 671	3014	143 669

De plus on a d'autre chiffres plus récentes après l'apparition du récapitulatif du bilan de l'opération de mise en œuvre de la LOI N°08-15 du 20/07/2008 dans la wilaya d'Alger depuis 08/11/2009 arrêté fin septembre 2013

Tableau 2: Récapitulatif du bilan de l'opération de mise en œuvre de la LOI N°08-15 arrêté à fin septembre 2013 Source: Wilaya d'Alger

Nombre de dossiers traités et transmis à la CA			Nombre de dossiers traités par la circonscription administrative de daïra				
Nombre de dossiers parvenus à la DUC	Nombre de dossiers parvenus aux APC	Nombre de dossiers traités et transmis à la CA	Nombre de dossiers traités	Avis favorable		Avis défavorable	Ajourné
				Avis favorable	Avis favorable S/R		
21989	32309	31513	23949 76%	3180	5263	2808	12698
				8443			

1- Journal el Watan, article de Nadir Iddir « Constructions illicites et/ou inachevées : La loi 2008 n'a servi à rien »



Figure n°1 source : journal el Watan¹

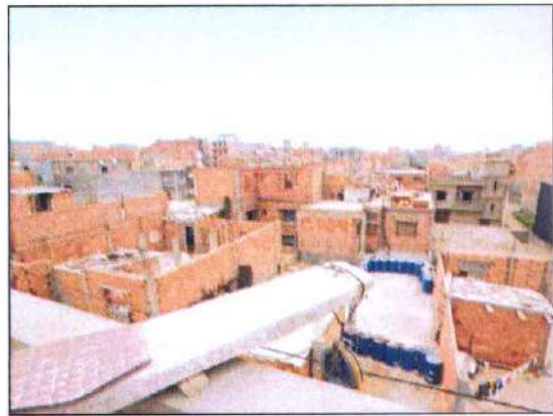


Figure n°2 source : journal el Watan²

■ D'autre part on a les données qualitatives basées sur l'observation de l'image de la ville Algérienne comme témoin on a fait une prise de photo de différents sites où les barres d'attente y toujours est la brique domine les façades urbaines.



Figures n°3 et 4 prises par auteur
décembre 2013 El Mohammedia

Malgré la promulgation du texte relatif à la loi n°08-15; des lotissements informels continuent de sortir de terre phénomène des constructions inachevées ou qui ne disposent pas de permis y est existe toujours et ce sans aucune réaction de la part des services de l'urbanisme ou des APC, chargés de démolir toute habitation illicite². Ceci nous a mené à poser les questions suivantes :

Pourquoi la LOI N°08-15 n'était pas une réussite ?

Pourquoi les objectifs visés par la LOI N°08-15 ne sont pas atteints après l'expiration de son délai initial d'application ?

¹ Journal El Watan : « Opération d'achèvement et de mise en conformité des habitations clôturée La DUC a examiné près de 22 000 dossiers », Nadir Iddir

² Journal El Watan : « Constructions illicites et/ou inachevées : La loi 2008 n'a servi à rien », Nadir Iddir

HYPOTHESES

Pour cadrer et orienter notre recherche nous proposons quelques réponses à la problématique soulevée ; que nous allons vérifier par la suite

Première hypothèse:

On suppose que les causes de la non réussite de la LOI N°08-15 sont dues à des défaillances au niveau de la loi elle-même décelées lors de la promulgation de cette dernière, ainsi que de ses textes d'application.

Deuxième hypothèse:

On suppose que les causes de la non réussite de la LOI N°08-15 sont dues aux défaillances au niveau de l'application de la loi. Ceci se manifeste par les lourdeurs administratives dues principalement au manque de technicité et de moyens au niveau des services des APC et des directions de l'urbanisme (DUC); de plus par la complexité de certains cas prévus dans quelques articles de ladite loi et puis par la négligence du coût social très important que provoquerait la décision de démolir les constructions qui ne sont plus aux normes.

CAS D'ETUDE

Justification du choix du cas d'étude

Afin d'échapper au contexte théorique nous avons opté pour l'étude de cas du lotissement extension les Mandariniers, pour vérifier empiriquement des hypothèses de recherche à l'appui des synthèses tirées d'une enquête menée sur site. Ce choix n'est pas fortuit du fait qu'il a été motivé par les considérations suivantes.

Choix du site le lotissement extension les Mandariniers situé dans la commune d'El Mohammedia

Justifier le choix du lotissement extension les Mandariniers nous mène tout d'abord à justifier le choix du site la commune d'el Mohammedia

Notre choix du site d'intervention, s'est fait sur la commune d'El Mohammedia vu sa position stratégique de par sa situation qu'offre la mer Méditerranée à la ville d'Alger, Elle est considérée comme étant la porte d'Alger vu sa position sur l'axe géométrique de la baie. De plus El Mohammedia est une commune facilement accessible par l'autoroute de l'Est qui renforce la liaison (Alger- El Mohammedia), et El Mohammedia avec les autres centres. Ainsi sa proximité des infrastructures de transports et de communication (Aéroport, Gare) fait d'el Mohammedia un point de transition important. Vu les différents potentiels que présentes la commune d'el Mohammedia, elle a été choisie pour accueillir plusieurs projets de grande échelle, tel que: la grande mosquée d'Alger et Alger médina. Afin de rattraper la discontinuité dans la façade de la baie au niveau de la zone non urbanisée.

Parmi tous les lotissements qu'englobe la commune d'el Mohammedia; notre choix s'est porté sur le lotissement extension les Mandariniers, vu sa surface et sa densité qu'on a jugé métrisable par rapport au facteur du temps. De plus notre choix été motivé par la facilité d'y accéder d'une part et la facilité de prise de photos, de circuler et de rentrer en contact avec les citoyens par rapport à d'autres lotissements de la même commune.

OBJECTIFS DE LA RECHERCHE

Objectif général

Notre recherche a comme objectif général de faire des propositions sous forme d'idées qui peuvent servir comme base pour les futurs débats et réflexions sur la loi n° 08-15 probablement proches vue qu'on a dépassé le délai de 5 ans prévu par l'article 94 de ladite loi , et que les objectifs de cette dernière n'ont pas été atteints.

Objectifs opérationnels

Pour atteindre notre objectif général nous avons concrétisé ce dernier en plusieurs objectifs opérationnels que sont:

- ☐ Lecture de la loi n° 08-15
- ☐ Analyser la loi n° 08-15 sur l'aspect théorique (textes juridiques) et sur l'aspect pratique (application)
 - Mettre en avant la bonne volonté de la loi n° 08-15 pour changer l'image de la ville algérienne
 - Démontrer que les procédures administratives sont très lourdes
 - Démontrer que les cinq ans ne sont pas suffisants pour l'application de la loi
 - Démontrer quantitativement et qualitativement l'échec de la loi n°08-15 et ses causes: (Juridiques, logistiques, Techniques, Sociales)
- ☐ Faire des propositions

METHODOLOGIE D'APPROCHE

C'est un ensemble d'opérations par lesquelles une discipline cherche à atteindre les vérités qu'elle poursuit, les démontre, les vérifie, elle dicte surtout de façon concrète d'envisager la recherche, mais ceci de façon plus ou moins impérative, plus ou moins précise, complète et systématisée

Pour aborder notre thème et mener notre recherche nous allons accomplir plusieurs opérations afin d'atteindre nos objectifs déjà cités; nous avons choisi de présenter ces différentes opérations sous forme d'organigramme qui résume notre stratégie de travail

Notre méthode de recherche se base sur 3 étapes

1- Recherche bibliographique.

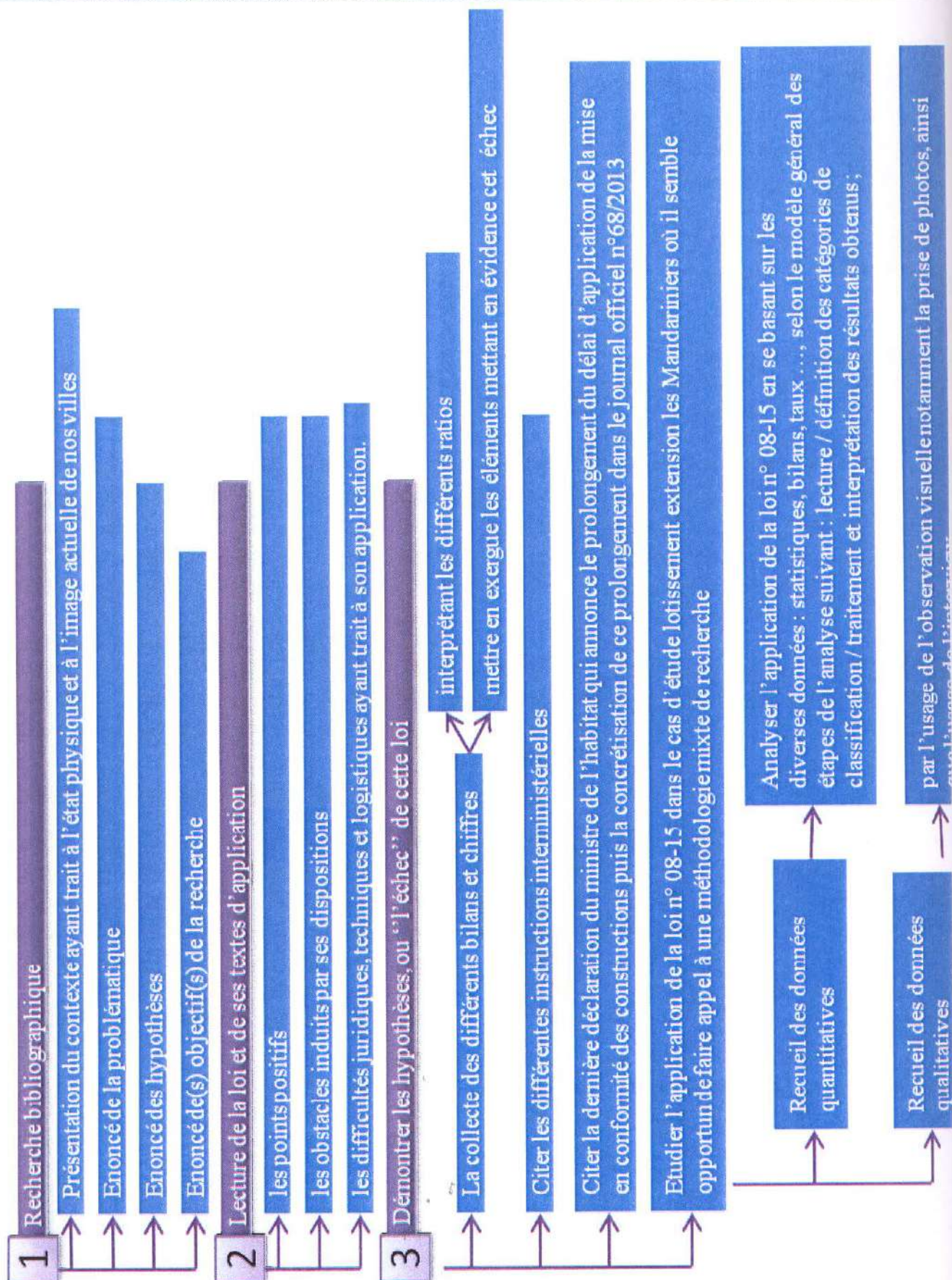
- Présentation du contexte ayant trait à l'état physique et à l'image actuelle de nos villes
- Enoncé de la problématique
- Enoncé des hypothèses
- Enoncé de(s) objectif(s) de la recherche

2- Lecture de la loi et de ses textes d'application, en tirer les points positifs, et surtout les obstacles induits par ses dispositions, ainsi que les difficultés juridiques, techniques et logistiques ayant trait à son application.

- Démontrer les hypothèses, ou "l'échec" de cette loi par :
- La collecte des différents bilans et chiffres, et surtout en interprétant les différents ratios..., en mettant en exergue les éléments mettant en évidence cet échec
- Citer les différentes instructions interministérielles (avec leurs contenus respectifs) promulguées pour faciliter et surtout "contourner" le dispositif réglementaire de cette loi,
- Citer la dernière déclaration du ministre de l'habitat qui annonce le prolongement du délai d'application de la mise en conformité des constructions puis la concrétisation de ce prolongement dans le journal officiel n°68/2013. Acte politique et technique qui démontre on ne peut mieux notre deuxième hypothèse
- Etudier l'application de la loi n° 08-15 dans le cas d'étude lotissement extension les Mandariniers où il semble opportun de faire appel à une méthodologie mixte où nous recueillerons à la fois des données qualitatives et quantitatives; et ce en étudiant l'application de la loi n° 08-15 dans le cas d'étude lotissement extension les Mandariniers, où nous recueillerons à la fois des données qualitatives et quantitatives.

A/ Données quantitatives : Analyser l'application de la loi n° 08-15 en se basant sur les diverses données : statistiques, bilans, taux ..., selon le modèle général des étapes de l'analyse suivant : lecture / définition des catégories de classification / traitement et interprétation des résultats obtenus ;

B/ Données qualitatives : par l'usage de l'observation visuelle notamment la prise de photos, ainsi que l'usage de l'interview.



Organigramme n°1 méthodologie d'approche

STRUCTURE DU MEMOIRE

Introduction

Dans cette phase du mémoire on va traiter l'aspect introductif de notre thème de recherche avec la mise en relief en premier lieu de l'incohérence dans le développement urbain des villes algériennes effectué à ce jour, depuis l'indépendance dont l'image se caractérise par en effet c'est une urbanisation caractérisée par l'urgence dû à la reconstruction du pays et les rattrapages des besoins essentiels de la population : logements, équipements, infrastructures... ainsi que le phénomène de croissance informel générant des zones d'habitat illégal importantes

En deuxième lieu en mettra en exergue l'une des actions qu'a produit l'Etat algérien pour mettre un terme au désordre urbanistique; par la promulgation de la loi numéro 08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.

Cette introduction aidera à annoncer notre problématique où des questionnements seront posés ; de plus des justifications seront introduites pour expliquer le choix qui a été porté sur le lotissement Extension Les Mandariniers situé dans la commune d'El Mohammedia. D'autre part, les objectifs visés par la recherche seront énoncés dans cette partie introductive ainsi que la méthodologie suivie pour l'élaboration de l'enquête, sans négliger la présentation de la structure du mémoire.

Chapitre 1 : lecture de la loi n°08-15

Ce chapitre est consacré à la lecture de la loi et de ses textes d'application, afin d'en tirer les points positifs, et surtout les obstacles induits par ses dispositions, ainsi que les difficultés juridiques, techniques et logistiques ayant trait à son application.

Chapitre 2 : analyse de la loi n°08-15

Dans ce chapitre plusieurs points ont été soulevés, en premier la mise en avant de la bonne initiative de la loi n° 08-15, puis l'analyser la loi par rapport aux délais et la promulgation des textes d'application, Ensuite aborder les contraintes d'application de l'article 16 de la loi n°08-15, Puis énumérer les différentes réactions face à la dite loi, de plus voir l'aspect social et la loi n°08-15 En dernier lieu analyser le modèle-type de déclaration.

Chapitre 3: présentation du cas d'étude

Le travail théorique effectué dans les chapitres précédents sera vérifier schématiquement dans le cadre de ce chapitre et ce par l'étude d'un cas pratique présenté par le lotissement extension les Mandariniers situé dans la commune d'El Mohammedia à travers lequel il sera abordé les éléments suivants:

Tout d'abord présentation de la commune d'El Mohammedia :

- situation, délimitations et accessibilité de la commune
- aperçu historique sur le processus de développement urbain de la commune

Ensuite l'analyse urbaine et structure physique du lotissement extension les mandariniers

Chapitre 4: Etude analytique de l'application de la loi n°08-15

Ce chapitre aborde une analyse de l'application de la loi n°08-15 en premier lieu au niveau de la commune d'El Mohammedia et ce par l'étude de l'évolution de l'application de la loi n°08-15 au niveau de la commune d'El Mohammedia du début de 2011 jusqu'au premier semestre de l'année 2013. Puis analyser les différents types d'actes demandes dans la commune d'El Mohammedia du début de l'opération jusqu' au premier semestre de l'année 2013 ainsi que les dossiers transmis à la commission de daïra.

En second lieu au niveau du lotissement extension les mandariniers

Conclusion générale

Pour conclure notre recherche, plusieurs points ont été soulevés, tel que : démontrer les hypothèses émises, démontrer qu'on a atteint les objectifs fixés au préalable tout en notant que ce cas "les mandariniers" ne peut démontrer à lui seul "l'échec" de la loi puis faire des propositions tel que mentionné ci-haut et pour clôturer, proposer des perspectives afin d'approfondir le sujet à travers d'autres recherches ultérieures



Chapitre 4: Etude analytique de l'application de la loi n°08-15

Ce chapitre aborde une analyse de l'application de la loi n°08-15 en premier lieu au niveau de la commune d'El Mohammedia et ce par l'étude de l'évolution de l'application de la loi n°08-15 au niveau de la commune d'El Mohammedia du début de 2011 jusqu'au premier semestre de l'année 2013. Puis analyser les différents types d'actes demandes dans la commune d'El Mohammedia du début de l'opération jusqu' au premier semestre de l'année 2013 ainsi que les dossiers transmis à la commission de daïra.

En second lieu au niveau du lotissement extension les mandariniers

Conclusion générale

Pour conclure notre recherche, plusieurs points ont été soulevés, tel que : démontrer les hypothèses émises, démontrer qu'on a atteint les objectifs fixés au préalable tout en notant que ce cas "les mandariniers" ne peut démontrer à lui seul "l'échec" de la loi puis faire des propositions tel que mentionné ci-haut et pour clôturer, proposer des perspectives afin d'approfondir le sujet à travers d'autres recherches ultérieures



CHAPITRE 1: LECTURE DE LA LOI N°08-15

1/ 1- LA PROMULGATION DE LA LOI N°08-15

Tout autant que les dépotoirs sauvages, les constructions non achevées défigurent l'image des villes algériennes portant un sérieux coup à leur esthétique de plus la production de l'habitat informel par des couches de population qui face à une planification insuffisante, voire inexistante, ont développé des compétences pour se prendre en charge.

À cet effet; l'Etat algérien a pris des mesures contre ce désordre urbanistique par la promulgation de la loi n° 08-15 du 17 Rajab 1429 correspondant au 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et de leur achèvement. Cette loi vise à promouvoir un cadre bâti esthétique et harmonieusement aménagé et à instituer des mesures coercitives en matière de non-respect des délais de construction et des règles d'urbanisme, dans ce sens que les citoyens désireux de régulariser la situation de leurs constructions sont tenus de faire une déclaration de mise en conformité de leur construction au président de l'Assemblée populaire communale (APC) territorialement compétent.

En outre; Les raisons de la promulgation de cette loi sont tout d'abord d'améliorer l'image de la ville (son urbanisme surtout- incohérent, inesthétique) en contradiction avec l'image des grandes villes algériennes comme Alger qui veut devenir Métropole et de réguler les opérations de construction des citoyens par la puissance publique

1/ 2- L'OBJECTIF DE LA LOI N°08-15:

La Loi n° 08-15 du 17 Rajab 1429 correspondant au 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement

Comme le précise l'article 1 les objectifs de cette loi sont:

- De mettre un terme à l'état de non achèvement des constructions
- De mettre en conformité les constructions réalisées ou en cours de réalisation antérieurement à la promulgation de la présente loi
- De fixer les conditions d'occupation et/ou d'exploitation des constructions
- De promouvoir un cadre bâti esthétique et harmonieusement aménagé
- D'instituer des mesures coercitives en matière de non-respect des délais de construction et des règles d'urbanisme.

Selon l'article 15 de la même loi La mise en conformité, au sens des dispositions de la présente loi, comprend :

- les constructions non achevées pourvues d'un permis de construire
- les constructions pourvues d'un permis de construire et qui sont non conformes aux prescriptions du permis délivré
- les constructions achevées dont le propriétaire n'a pas obtenu de permis de construire ;

- les constructions inachevées dont le propriétaire n'a pas obtenu de permis de construire.

Comme le précise l'article 16 : Dans le cadre des dispositions de la présente loi, ne sont pas susceptibles de mise en conformité, les constructions :

- Édifiées sur des parcelles réservées aux servitudes et non aedificandi
- Existant habituellement sur les sites et les zones protégées prévus dans la législation relative à l'expansion touristique, aux sites et monuments historiques et archéologiques et à la protection de l'environnement et du littoral, y compris les sites portuaires et aéroportuaires ainsi que les zones de servitude qui leur sont rattachées
- Édifiées sur des terres agricoles ou à vocation agricole ou à vocation forestière, à l'exception de celles pouvant être intégrées dans l'environnement urbanistique ;
- Qui sont édifiées en violation des règles de sécurité ou qui affectent gravement leur environnement et l'aspect général du site
- Qui ont pour effet de gêner ou de nuire à l'édification d'ouvrages d'intérêt public dont le transfert de l'implantation est impossible.

Commentaires

La loi n° 08-15 est une des actions qu'a produit l'Etat algérien pour mettre un terme au désordre urbanistique en visant les solutions afin de redonner l'esthétique tant attendues pour les villes algériennes. Ce qui explique l'importance de cette loi; et se traduit à travers ses objectifs.

Dans le texte de la dite loi, on a précisé les différents types de constructions concernées par la mise en conformité. Ceci correspond aux différents actes demandés (délivrés) que sont :

Acte n°1 construction non achevée avec permis de construire

Acte n°2 construction achevée non conforme au permis

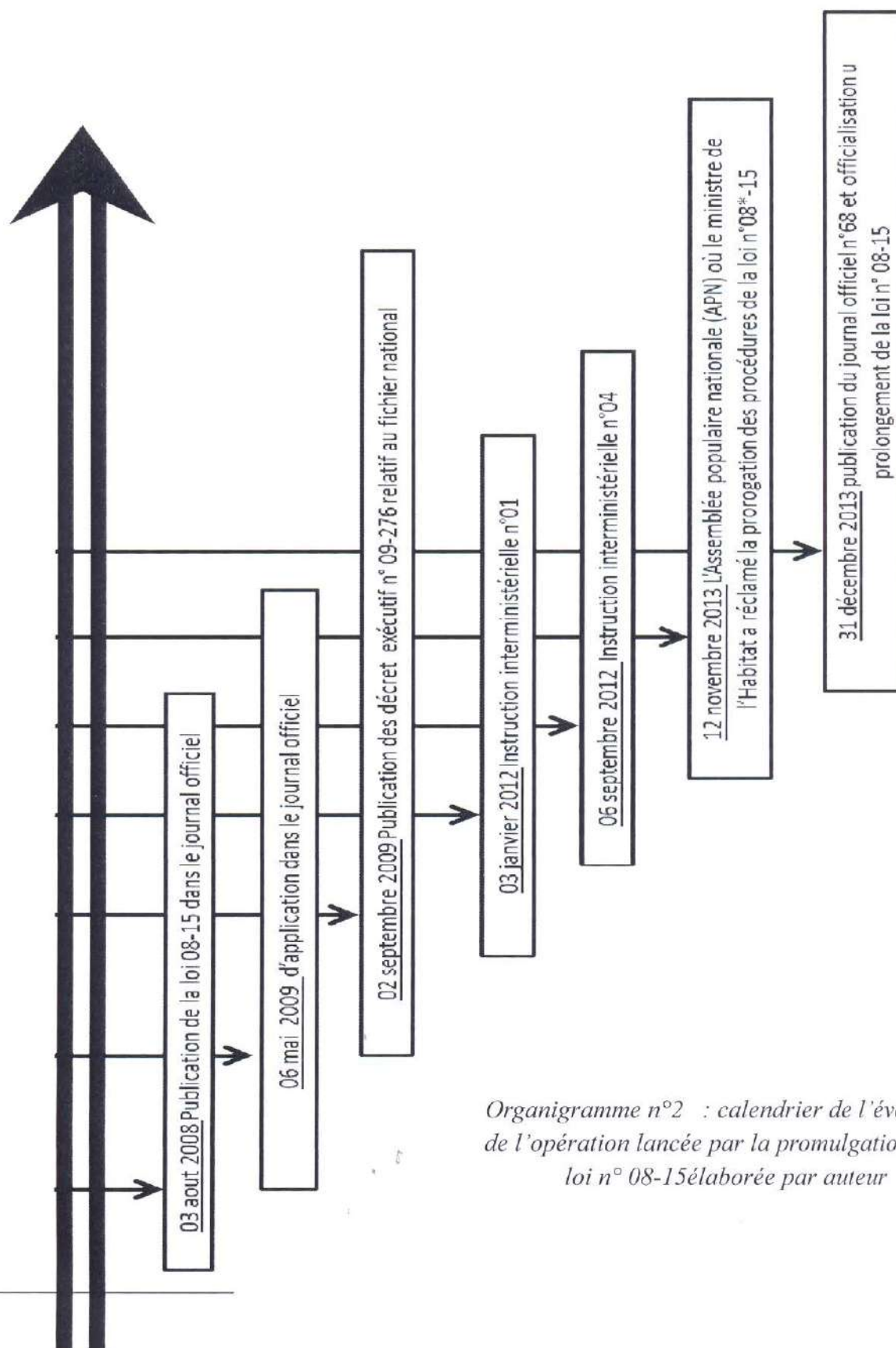
Acte n°3 construction achevée sans permis de construire

Acte n°4 construction non achevée sans permis de construire

De plus, on a précisé dans le texte de la loi, les différents cas où la construction ne peut pas être mise en conformité à travers l'article 16 de la dite loi.

1/ 3- LES TEXTES D'APPLICATION DE LA LOI N°08-15

Afin de comprendre les textes d'application de la LOI N°08-15 nous allons s'arrêter dans tous modifications qu'ont connues ces derniers



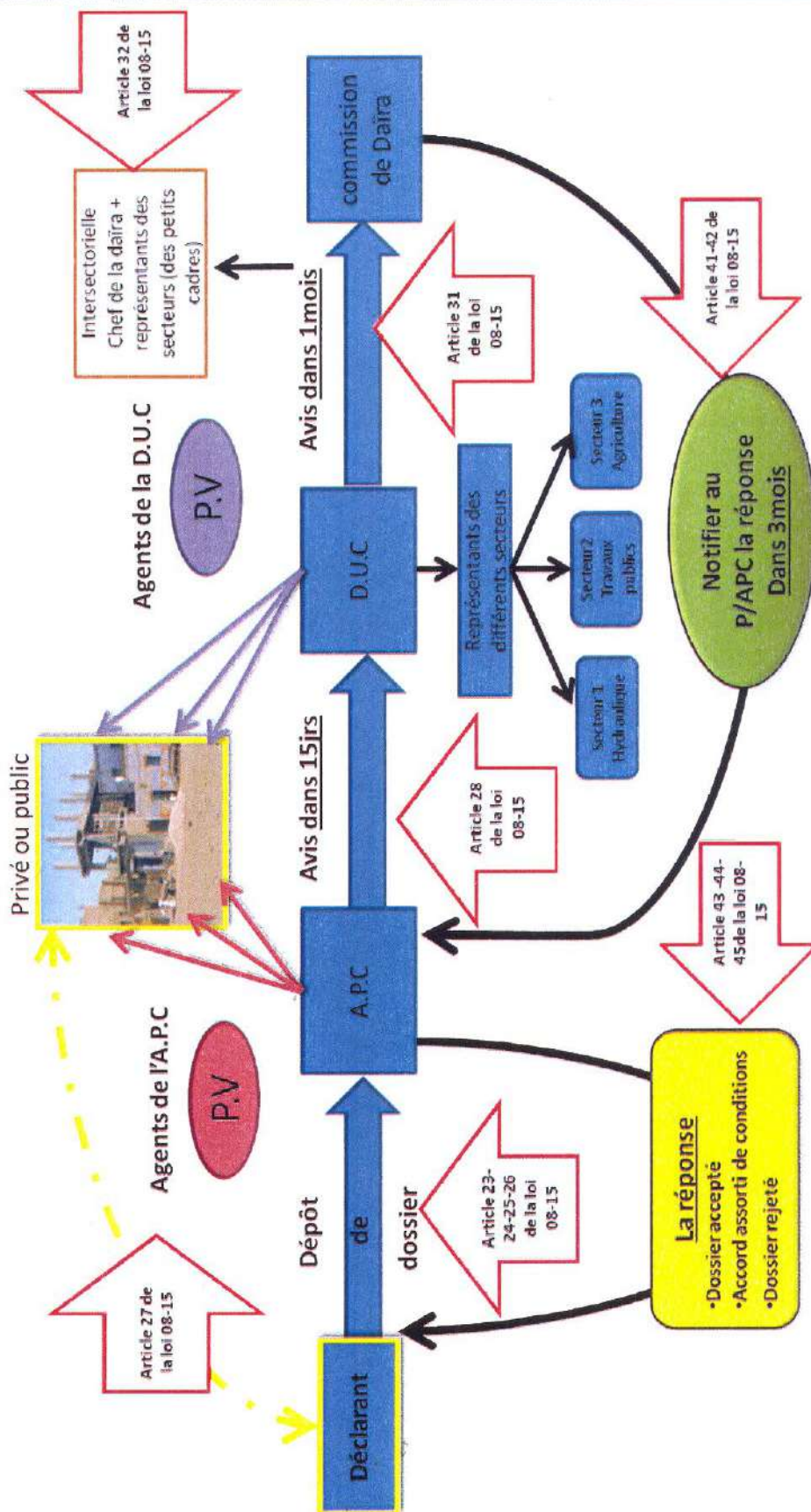
Organigramme n°2 : calendrier de l'évolution de l'opération lancée par la promulgation de la loi n° 08-15 élaborée par auteur

Notre premier arrêt c'est le 03 août 2008 où il y a eu la publication de la LOI N°08-15 dans le journal officiel de la république algérienne n° 44 dans les pages [16 au 25]

A travers l'Organigramme récapitulatif n°1, nous avons résumé les différentes étapes de l'application de la loi n°08-15 apparues dans cette phase dont l'explication est la suivante :

Un déclarant qui possède une construction publique ou privée non conforme dépose un dossier au près de l'APC qui va envoyer ces agents pour le control de la construction afin de rédiger un PV qui va être envoyé dans 15jours au DUC. La DUC envoie à son tour ses agents auprès de la construction pour rédiger son PV et l'envoyer dans 1 mois à la commission de daïra c'est une commission interministérielle comprenant le chef de daïra et des représentants des différents secteurs. La commission de daïra doit notifier au P/APC la réponse dans 3mois ce dernier va transmettre la réponse au déclarant donc soit son dossier est accepté soit il a eu un accord assorti de condition soit son dossier est rejeté.

Comme il a été signalé dans l'article 94 ces mesures de mises en conformité prennent fin dans le délai de cinq (5) ans à compter de la date de sa publication au Journal officiel. C'est à dire le 03 août 2013



Organigramme n°3 organigramme récapitulatif des différentes étapes de l'application de la loi n°08-15

Telles que publiés dans le JO n°44 du 03 août 2008

- Décret exécutif n° 09-154 Fixant les procédures de mise en œuvre de la déclaration de mise en Conformité des constructions.

Figure n°5 modèle-type d'attestation d'arrêt des travaux¹

Figure n°7 modèle-type de procès-verbal³

Figure n°6 modèle-type de déclaration ²

¹ Voir annexe 4

² Voir annexe 3

³ Voir annexe 5

- Décret exécutif n° 09-155 Fixant la composition et les modalités de fonctionnement des Commissions de daïra et de recours chargées de se prononcer sur la Mise en conformité des constructions.

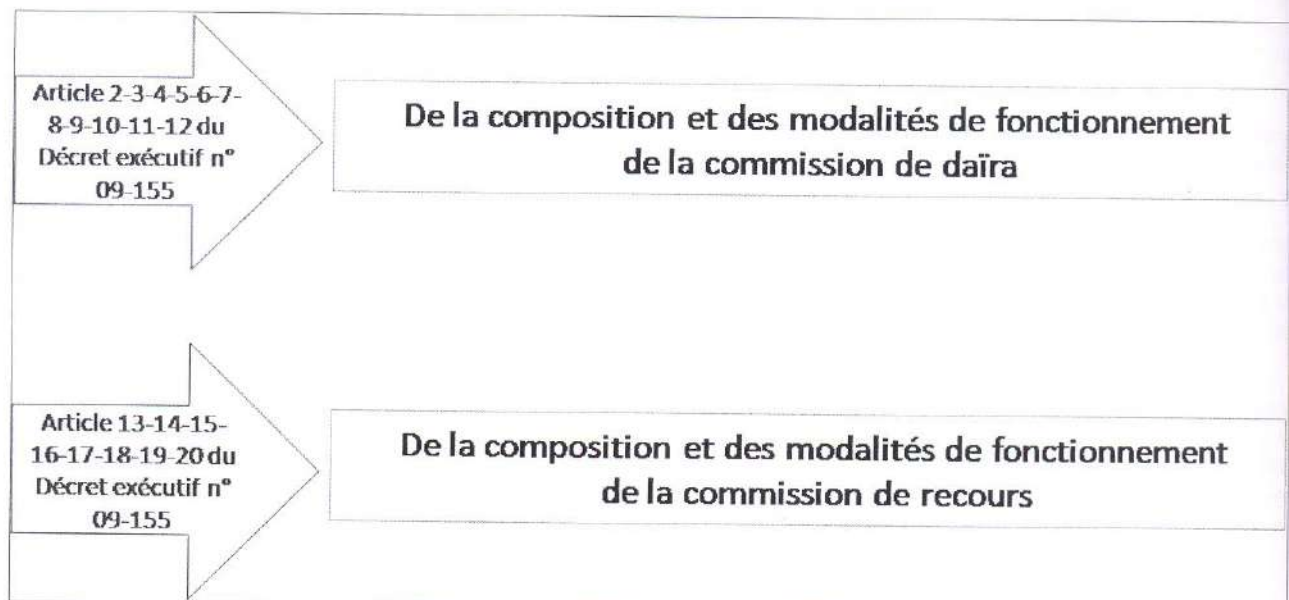


Figure n° 8 résumé des articles du décret exécutif n° 09-155 élaborée par auteur

- Décret exécutif n° 09-156 Fixant les conditions et les modalités de désignation et de Fonctionnement des brigades de suivi et d'enquêtes sur la création de Lotissements, de groupes d'habitations et de chantiers de constructions

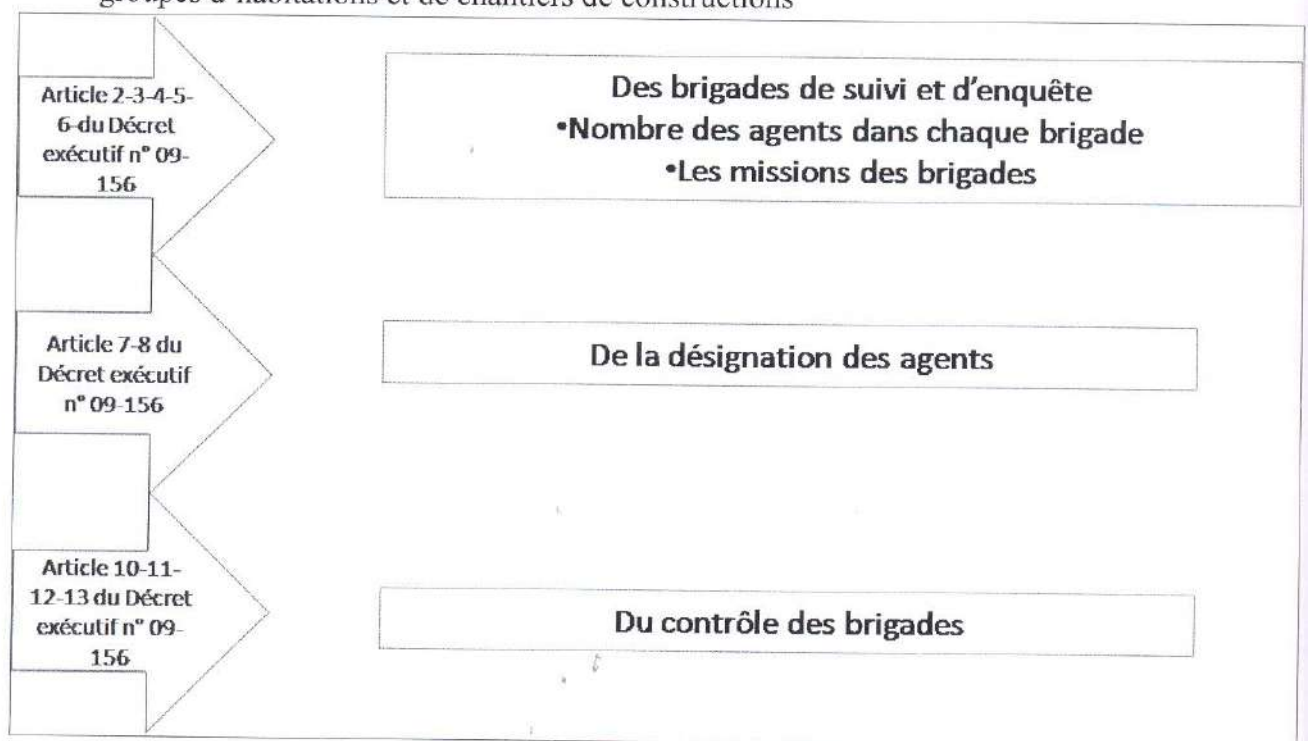


Figure n° 9 résumé des articles du décret exécutif n° 09-156 élaboré par auteur

Notre troisième arrêt c'est le 30 août 2009 correspondant au 09 Ramadhan 1430 ou il y a eu la publication du décret exécutif n° 09-276 du relatif au fichier national des actes d'urbanisme et des infractions qui s'y rapportent ainsi que des modalités de sa tenue.

DISPOSITIONS FINALES

Art. 93. — Il est institué auprès du ministre chargé de l'urbanisme un fichier national où sont inscrits les actes d'urbanisme délivrés en application des dispositions de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, susvisée et les dispositions de la présente loi ainsi que les infractions qui s'y rapportent.

A cet effet, les communes, les wilayas et le cas échéant les juridictions, sont tenues de rendre destinataire le ministre en charge du secteur de l'urbanisme des informations et renseignements cités ci-dessus.

Les modalités d'application du présent article sont définies par voie réglementaire.

Figure n° 10 extrait du JO.44 Relatif à la loi n°08-15 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.

Chapitre 1

Du fichier national

Art. 2. — Le fichier national constitue un mécanisme d'archivage des actes d'urbanisme délivrés par les autorités compétentes et des décisions administratives et judiciaires se rapportant aux sanctions liées à l'application de la législation et de la réglementation en vigueur en matière d'urbanisme.

Il constitue l'instrument privilégié de l'Etat en matière de suivi de la mise en œuvre des actes et des décisions visés ci-dessus.

Art. 3. — Conformément aux dispositions de l'article 93 de la loi n° 08-15 du 17 Rajab 1429 correspondant au 20 juillet 2008, susvisée, le fichier national, cité à l'article 2 ci-dessus, est placé auprès du ministre chargé de l'urbanisme.

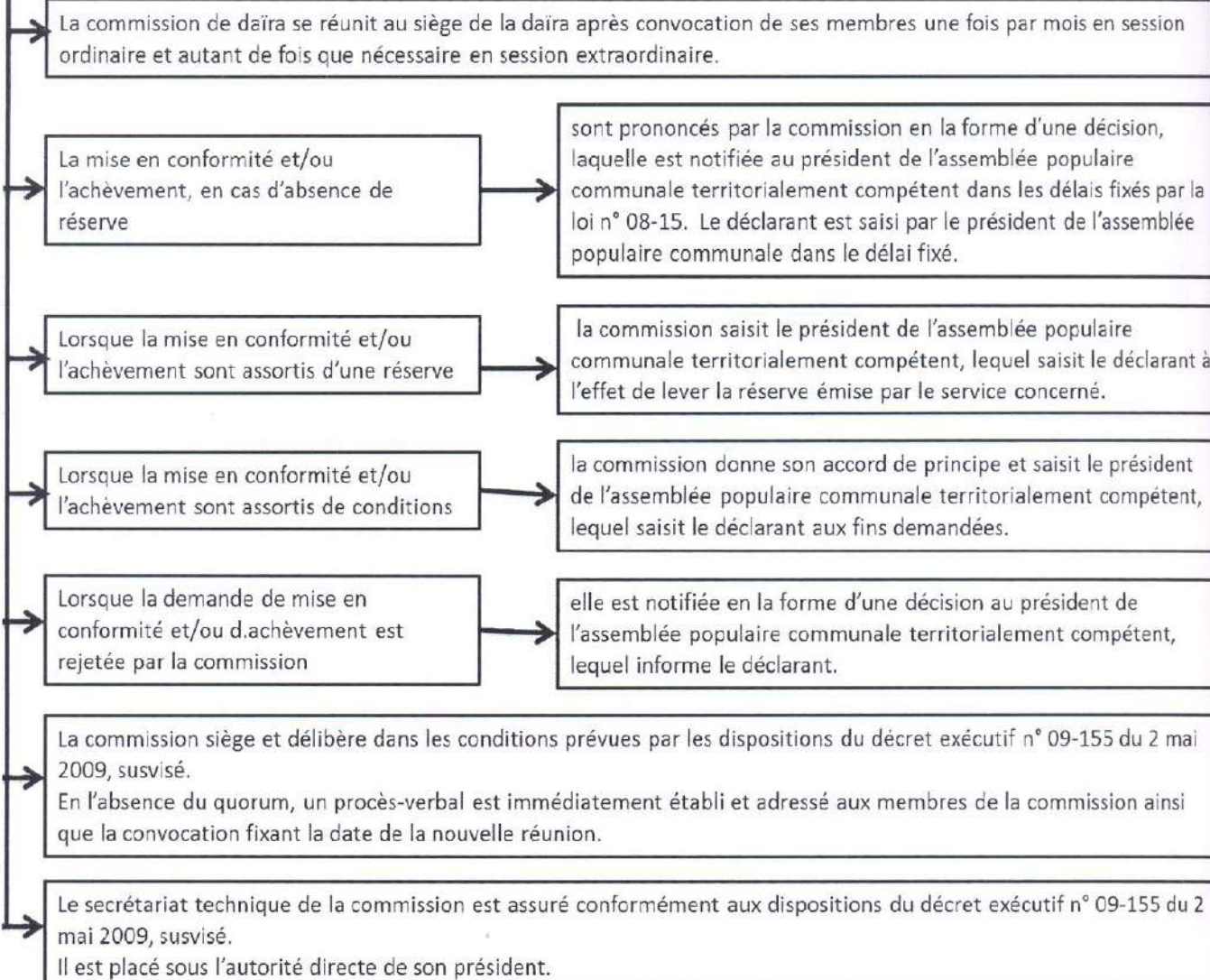
Art. 4. — Dans le cadre de ses attributions telles que fixées par le décret exécutif n° 08-388 du 29 Dhou El Kaada 1429 correspondant au 27 novembre 2008, susvisé, l'inspection générale de l'urbanisme est chargée, sous la responsabilité du ministre chargé de l'urbanisme, de la tenue du fichier national.

Au plan régional et sous la responsabilité de l'inspection générale de l'urbanisme et de la construction, les inspections régionales de l'urbanisme et de la construction sont chargées de la tenue du fichier national relatif à la configuration territoriale qui relève de leur compétence.

Figure n° 11 extrait du JO. Relatif au décret exécutif n° 09-276

Notre quatrième arrêt c'est le 27 septembre 2009 où il y a eu la publication de l'arrêté ministériel fixant le règlement intérieur régissant les réunions de la commission de daïra chargée de se prononcer sur la mise en conformité des constructions ; dans le journal officiel n°55. Cet arrêté a été publié afin de compléter le décret exécutif n° 09-155 du 2 mai 2009. A travers l'Organigramme récapitulatif n°4, nous avons résumé les différents points soulevés dans cet arrêté ministériel

l'arrêté ministériel fixant le règlement intérieur régissant les réunions de la commission de daïra chargée de se prononcer sur la mise en conformité des constructions. Pub lié le 27 septembre 2009 dans le JO n° 55

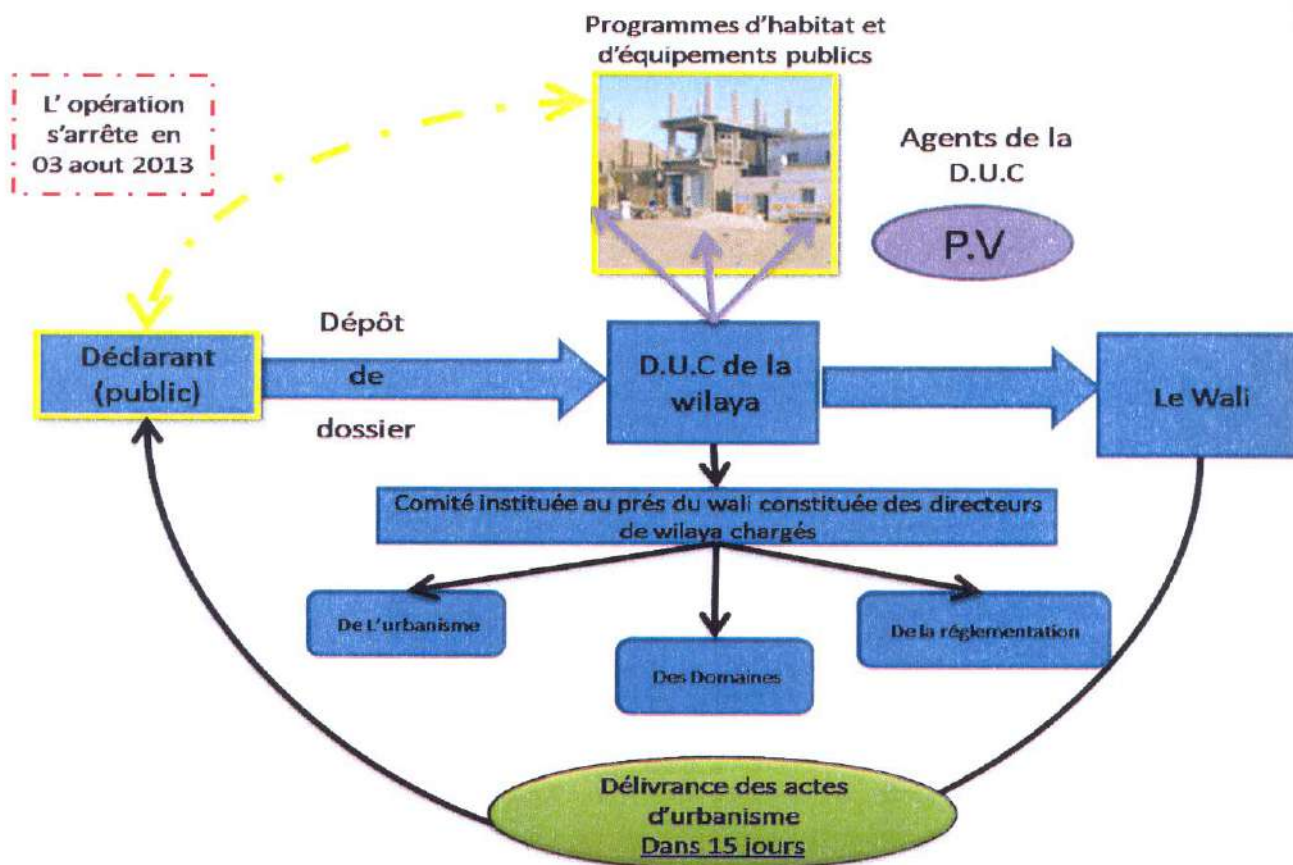


Organigramme n° 04 organigrammes récapitulatif de l'arrêté ministérielle fixant le règlement intérieur régissant les réunions de la commission de daïra chargée de se prononcer sur la mise en conformité des constructions ; dans le journal officiel n°55.

Notre cinquième arrêt c'est le 13 janvier 2012 où le décret exécutif n° 09-154 a été modifié curieusement par l'instruction interministérielle n°01 relative à la délivrance des actes d'urbanisme pour les équipements et les logements réalisés par les administrations et les organismes publics ce qu'on va expliquer à travers cet Organigramme récapitulatif numéro 5

Il faut signaler que, selon le bon sens juridique, une loi ou un décret exécutif ne peuvent faire l'objet de modification par le biais d'une instruction interministérielle

Un déclarant d'un Programme d'habitat et d'équipement public non conforme dépose un dossier auprès de La D.U.C de la wilaya qui envoie ses agents pour visiter la construction pour rédiger son PV et l'envoyer au wali chargé de la délivrance des actes d'urbanisme dans les 15 jours



Organigramme n° 5 Organigramme récapitulatif des différentes étapes de l'application de la loi 08-15, Apparus dans L'instruction interministérielle n°01 promulguée le 13 janvier 2012

Notre sixième arrêt c'est le 06/09/2012 ou le décret exécutif n° 09-154 a été modifié par l'instruction interministérielle n°04 portant sur l'allégement des modalités de mise en conformité des Constructions et leur achèvement

Cette Instruction interministérielle a été prise conjointement par Mrs les Ministres :

- De l'Intérieur et des Collectivités Locales,
- Des Finances ;
- De l'Habitat et de l'Urbanisme,

Les nouvelles mesures opérationnelles édictées visent à accélérer le traitement des dossiers en cours, concernent les autres catégories de constructions réalisées par les Citoyens.

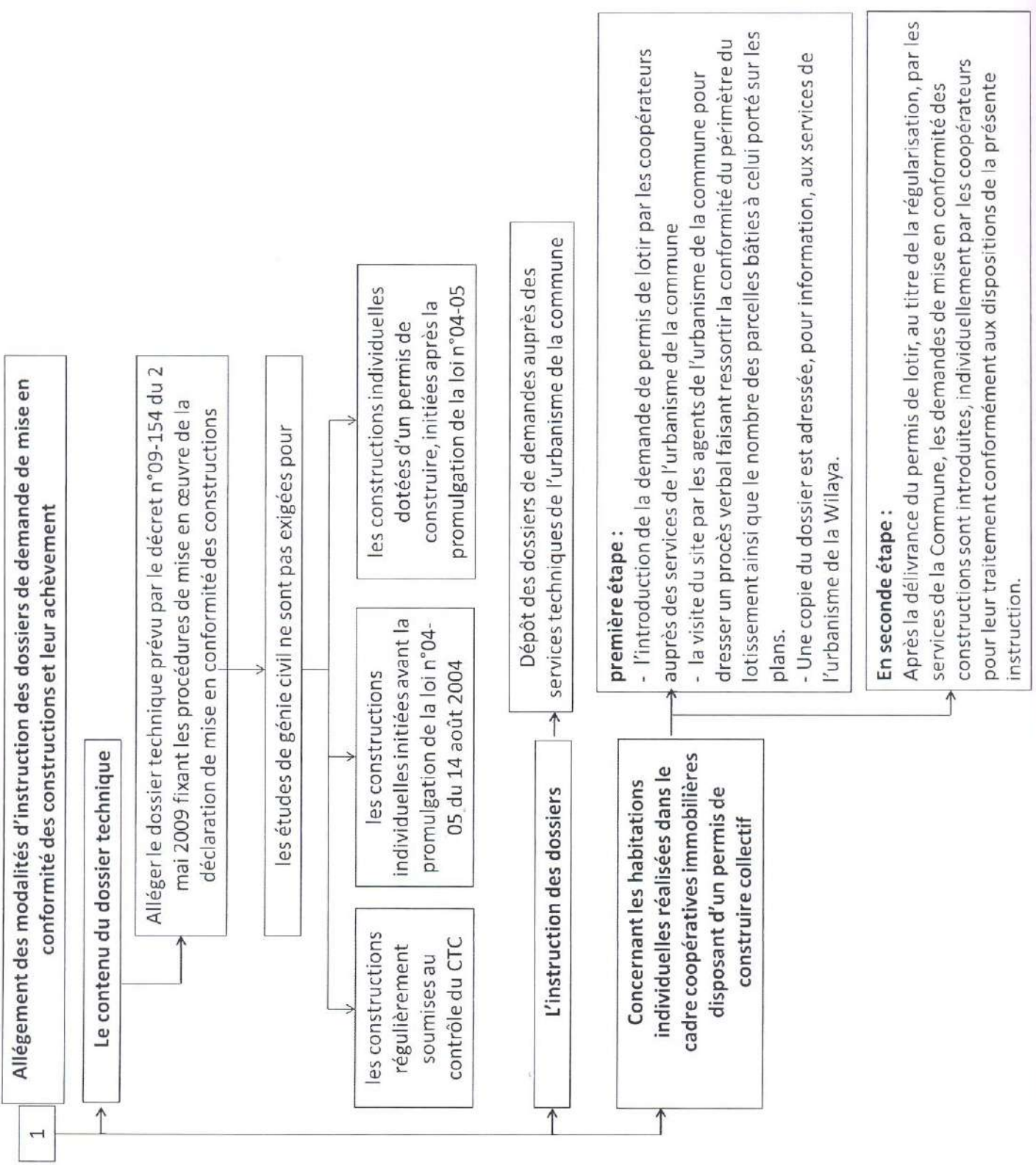
Cette instruction comprenait les quatre principales mesures suivantes :

- 1- Allégement des modalités d'instruction des dossiers de demande de mise en conformité des constructions et leur achèvement¹
- 2- Mesures organisationnelles d'accompagnement²
- 3- Régularisation des assiettes de terrains bâtis³
- 4- Les modes de financement des travaux d'achèvement des constructions¹

¹Voir Organigramme n°6

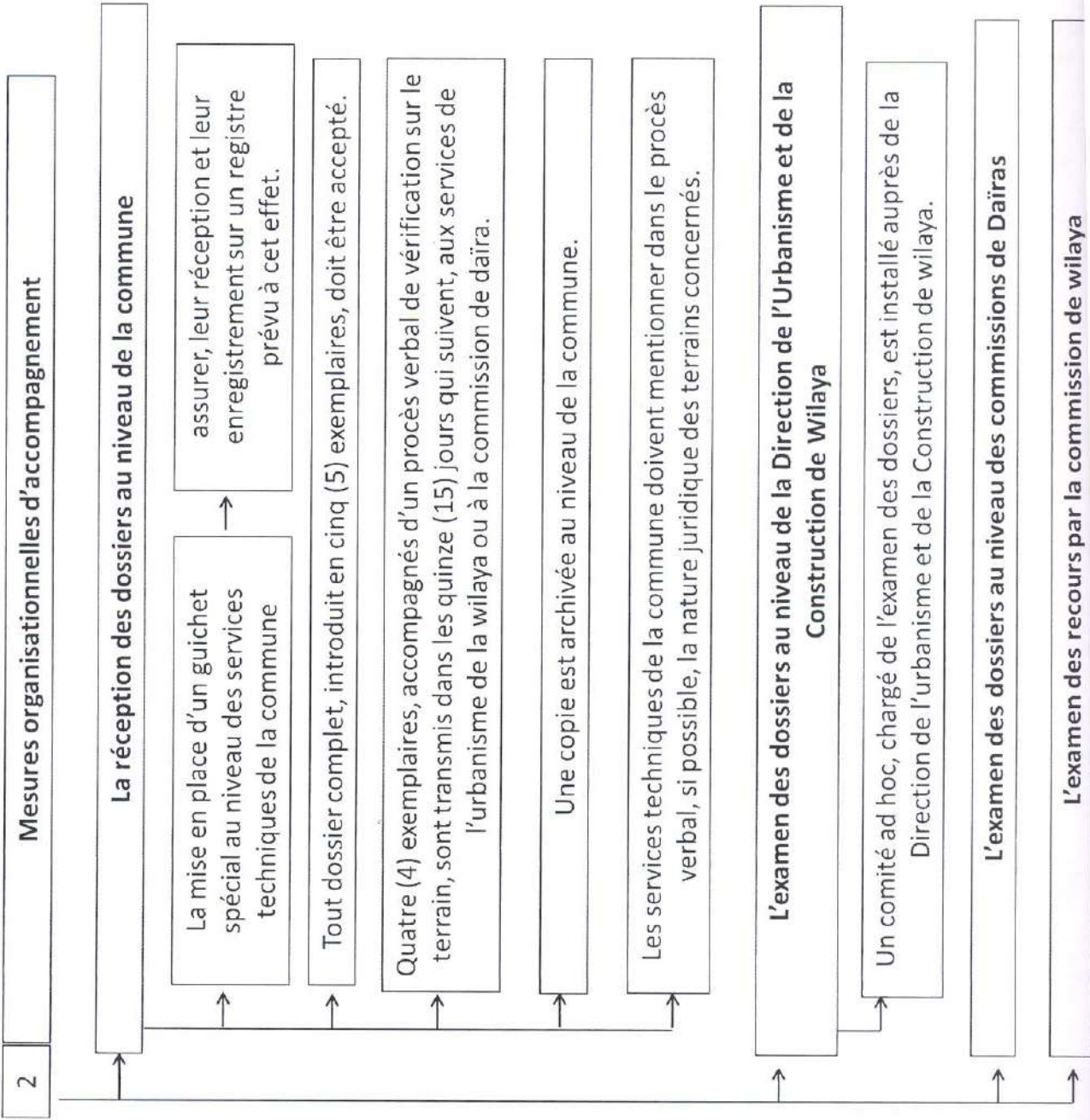
² Voir Organigramme n°7

³ Voir Organigramme n°8

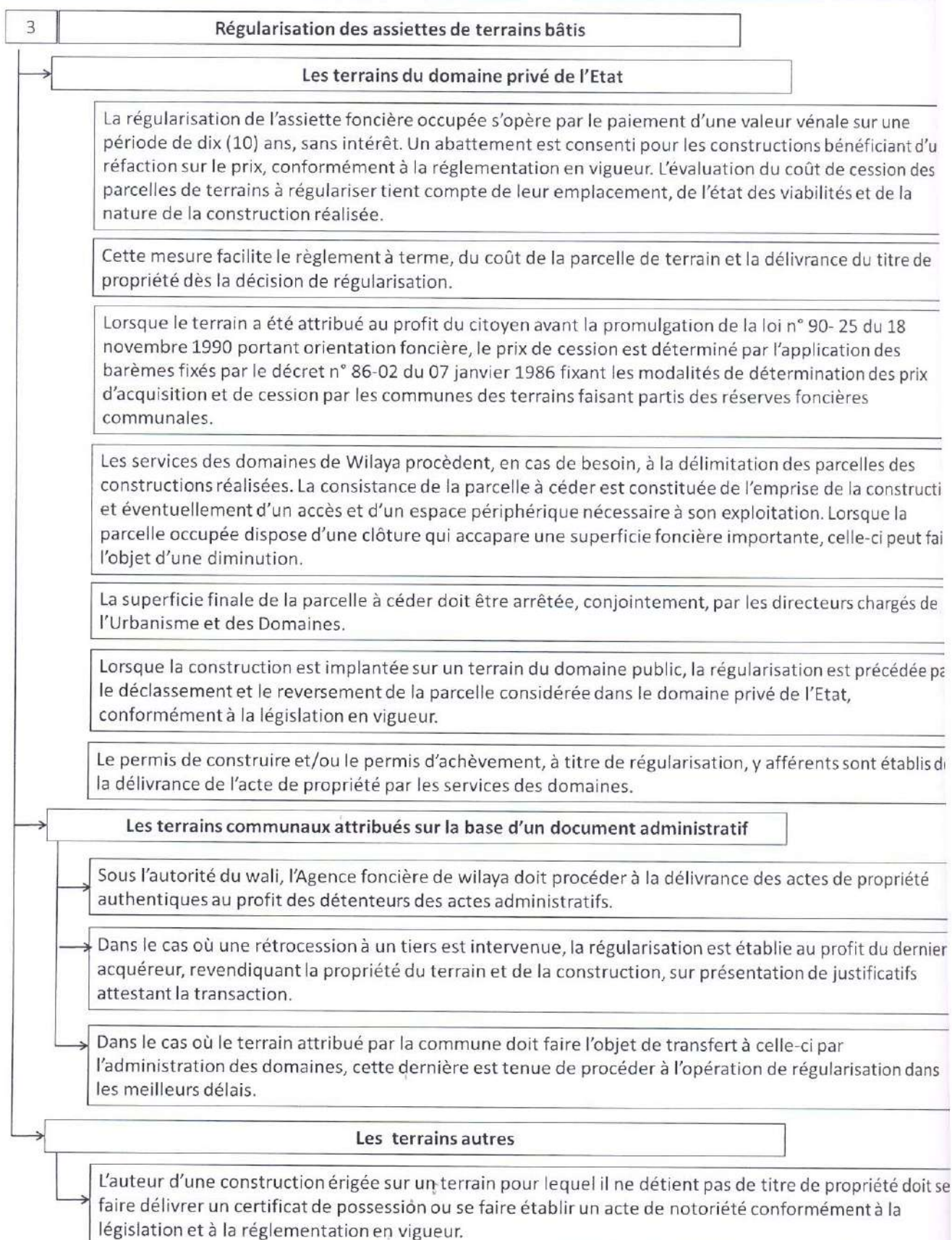


Organigramme n° 6 organigrammes récapitulatif des mesures d'allégement des modalités d'instruction des dossiers de demande de mise en conformité des constructions et leur achèvement

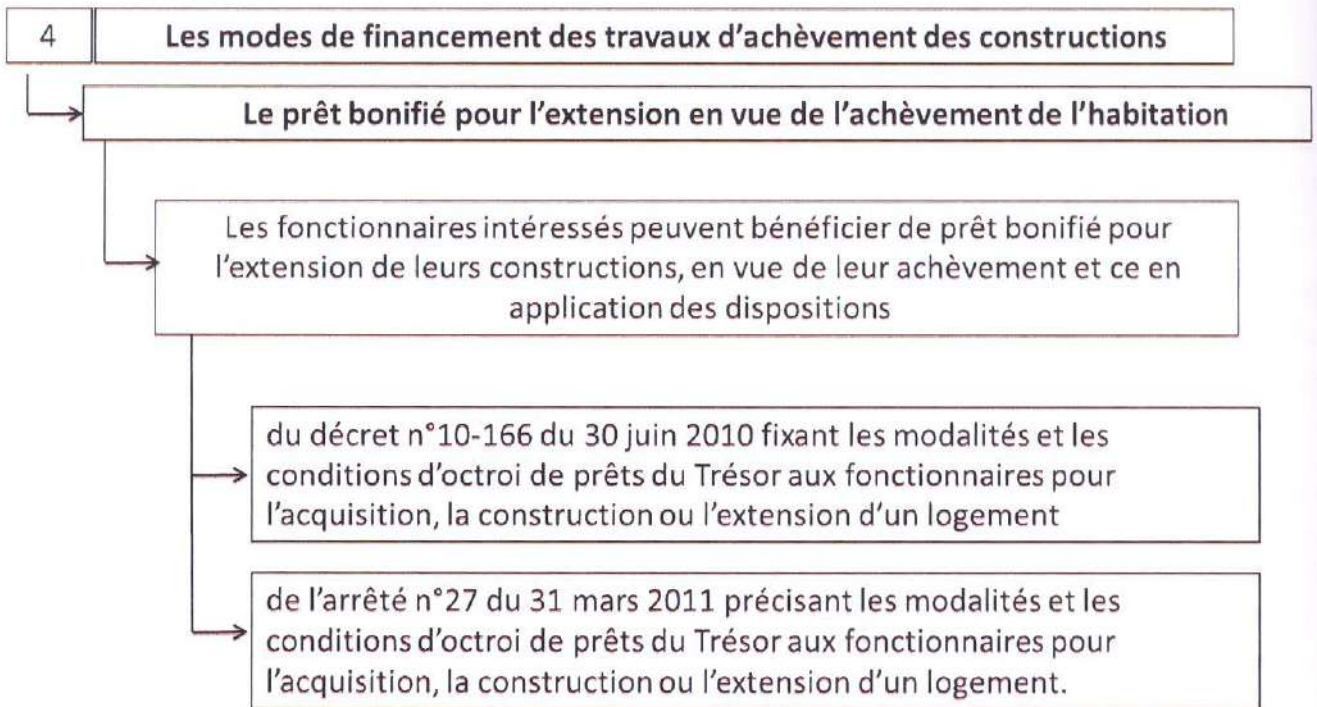
¹Voir Organigramme n°6



Organigramme n°7 organigramme récapitulatif des mesures organisationnelles d'accompagnement



Organigramme n°8 organigramme récapitulatif des mesures de régularisation des assiettes de terrains bâtis



Organigramme n°9 organigramme récapitulatif des modes de financement des travaux d'achèvement des constructions

Notre septième arrêt c'est le 12 novembre 2013 où l'Assemblée Populaire Nationale (APN) lors du vote du projet de loi de finances (PLF) 2014 a préconisé d'introduire un nouvel article portant prorogation de trois ans des procédures de l'enquête de conformité des constructions et leur finalisation à compter du 3 août 2013 «vu l'urgence induite par le vide juridique créé à l'expiration du délai accordé».

Notre huitième arrêt c'est le 31 décembre 2013 où la prolongation du délai accordé pour la mise en conformité des constructions a été officialisée par la promulgation de l'article 79 dans le journal officiel n° 68 qui a modifié l'article 94 de la loi n°08-15 en prolongeant les délai de la fin de l'opération de 03 ans à compter du 03 août 2013

28 Safar 1435 31 décembre 2013	JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 68	23
Art. 79. — L'article 94 de la loi n° 08-15 du 17 Rajab 1429 correspondant au 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement est modifié et rédigé comme suit : « Art. 94. — Les mesures de mise en conformité des constructions en vue de leur achèvement telles qu'édictées par les dispositions de l'article 94 (alinéa 1er) de la loi n° 08-15 du 17 Rajab 1429 correspondant au 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement prennent fin dans un délai de trois (3) ans à compter de la date du 3 août 2013. (Le reste sans changement)..... ».		

Figure n° 12 extrait du JO 68 du 31 décembre 2013 relatif à l'article 79

CHAPITRE 2 : ANALYSE DE LA LOI N°08-15

2/1-LA LOI N°08-15 UNE BONNE INITIATIVE

Changer l'image de la ville algérienne c'est un but visé par notre gouvernement qui a fourni pleins d'effort pour atteindre les solutions afin de redonner l'esthétique tant attendue pour les villes algériennes

À travers la promulgation de la loi n°08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement, nous voilà une autre foi face à une autre tentative d'action qui démontre la bonne volonté de l'Etat algérien de changer l'image chaotique qui règne sur le paysage urbain de nos villes.

Inciter les citoyens à achever leurs constructions et donner la chance aux bâtisses non réglementaire d'être régularisées, est une grande initiative de la part de notre gouvernement à franchir un grand pas vers l'avant; pour rattraper le laisser faire qu'a connu l'Algérie dans la décennie noire. Où la population a développé des compétences pour se prendre en charge face à une planification et un suivi insuffisant se dus à un fléchissement de certaines structures, comme celles relevant des communes.

2/2-LA LOI N°08-15 DELAIS, TEXTES ET TEXTES D'APPLICATION:

Comme il a été motionné dans l'article 94 de la loi n° 08-15 lors de sa promulgation, Les modalités d'application de certaines dispositions seront définies par voie réglementaire. C'est-à-dire que d'autres textes d'application seront promulgués dans le but de compléter et de permettre la mise en œuvre de ces dispositions.

Mais on constate que la promulgation et la publication de ces textes d'application ont pris un temps étendu et très nuisible à la réussite de l'opération menée par la dite loi. Vu que l'article 94 indique les mesures de mise en conformité des constructions en vue de leur achèvement telles qu'éditées par les dispositions de la présente loi, prennent fin dans le délai de cinq ans à compter de la date de sa publication dans le journal officiel c'est-à-dire **le 03 août 2013**

Ces textes d'application sont :

-Décret exécutif n° 09/154 fixant les procédures de mise en œuvre de la déclaration de mise en conformité des constructions et **le décret exécutif n° 09/155** fixant la composition et les modalités de fonctionnement des commissions de daïra et de recours chargées de se prononcer sur la mise en conformité des constructions ; publiés le 06 mai 2009 au journal officiel

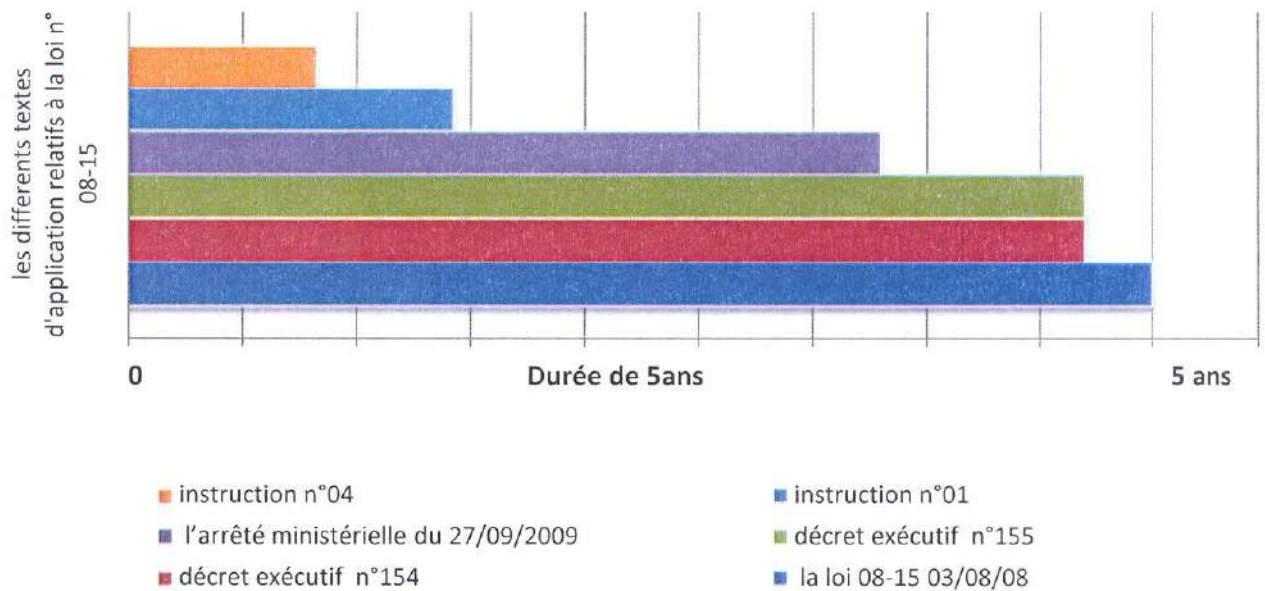
-Arrêté ministériel fixant le règlement intérieur régissant les réunions de la commission de daïra chargée de se prononcer sur la mise en conformité des constructions ; publié dans le journal officiel n°55, le 27 septembre 2009.

-Une instruction interministérielle n°1 pour accélérer l'opération a été aussi prise le 13 janvier 2012

-Une autre instruction interministérielle n°4 a été aussi prise le 09 septembre 2012

Après l'analyse des dates de la publication des textes d'application on a pu constater que 27.77% délai d'application de cette loi écoulé avant le début réel de l'opération comme le schématisé graphe ci-dessous :

Graphe n°01: la durée des différents textes d'application de la loi n° 08-15 de depuis promulgation par rapport au délai de cinq ans *Source : élaboré par auteur*



2/3-LA LOI N°08-15 **REGULARISATION ET / OU** **ACHEVEMENT ?**

Dans le but d'inciter la population algérienne à participer pour la bonne réussite de cette opération, le titre régularisation est avancé en premier lieu à travers les différents médias et des différents séminaires et tables rondes.¹ En effet cette opération était présentée comme une bonne initiative de la part du gouvernement qui permet au citoyen de se conformer à la loi et ce par l'application de la procédure définie par les décrets exécutifs au lieu de rester dans une situation de non-droit par rapport à la non-conformité au permis de construire.

Cette approche de médiatisation de la loi n° 08-15 a fait que son véritable objectif lié à la production d'un cadre bâti esthétique et harmonieusement aménagé a été écartée en second plan.

Par conséquent, une perte de confiance des citoyens peut être provoquée du fait qu'il est inacceptable de fixer un délai ferme de cinq ans et de promulguer des articles de sanction allant jusqu'à la démolition avant de publier les textes d'application qui permettent de débiter la mise en œuvre réelle de la dite loi

*Figure n°13 Extrait du JO. 44 Relatif à la loi n°08-15
fixant les règles de mise en conformité des
constructions et leur achèvement.*

La juridiction peut ordonner l'évacuation immédiate des lieux.

Si le contrevenant n'obtempère pas, il peut être prononcé à son encontre une peine d'emprisonnement de six (6) mois à douze (12) mois et l'amende est portée au double.

Art. 83. — Est puni d'une amende de cent mille (100.000) dinars à trois cent mille (300.000) dinars quiconque ne déclare pas une construction non achevée ou nécessitant une mise en conformité au sens de la présente loi.

Si le contrevenant n'obtempère pas, la démolition de la construction peut être prononcée à la charge du contrevenant.

Art. 84. — Est puni, conformément aux dispositions du code pénal, quiconque fournit une fausse déclaration relative à l'achèvement des travaux.

Art. 85. — Est puni d'une amende de cinquante mille (50.000) dinars à cent mille (100.000) dinars quiconque reprend les travaux de construction avant sa mise en conformité.

En cas de récidive l'amende est portée au double.

Art. 86. — Est puni d'une amende de cinq mille (5.000) dinars à vingt mille (20.000) dinars et de la fermeture du chantier quiconque ne procède pas, en application des dispositions de la présente loi à l'arrêt immédiat des travaux.

Art. 87. — Est puni d'une amende de cinquante mille (50.000) dinars à cent mille (100.000) dinars tout déclarant régularisé n'ayant pas déposé dans le délai fixé, une demande d'achèvement ou une demande de permis de construire, à titre de régularisation.

Art. 88. — Est puni d'une amende de cinquante mille (50.000) dinars à cent mille (100.000) dinars, quiconque procède au branchement illégal, provisoire ou définitif de la construction aux réseaux de viabilité publiques sans l'obtention préalable, respectivement, du permis de construire ou du certificat de conformité.

Est puni de la même peine, prévue à l'alinéa ci-dessus, l'entrepreneur qui a exécuté les travaux de branchement ou le préposé de l'organisme qui a autorisé ce branchement.

En cas de récidive, l'amende est portée au double.

La juridiction peut ordonner, aux frais du contrevenant, la remise des lieux en leur état initial.

Art. 89. — Est puni d'une amende de cinq mille (5.000) dinars à dix mille (10.000) dinars quiconque procède à l'ouverture d'un chantier d'achèvement sans l'autorisation préalable ou ne procède pas à la pose de la clôture de protection du chantier ou du panneau signalétique des travaux.

¹ Benamara Samir : « Territoire communal en Algérie entre développement urbain et textes juridiques cas d'étude : commune de CORSO » magistère en urbanisme E.P.A.U Avril 2012 ; p 70

En effet, cette loi qui oblige tout propriétaire d'un terrain en construction de «finir» le chantier qu'il a entamé est entourée de plusieurs zones d'ombre. Par crainte d'être sanctionné, des gens construisent des baraques et font couler juste après des dalles. Ils vont dès lors demander la mise en conformité de leurs constructions.

Figure n° 14 Tipasa : Démolition de 35 villas construites illicitement Avril 2013¹



2/4- CONTRAINTES D'APPLICATION DE L'ARTICLE 16 DE LA DITE LOI

Il faut dire qu'il existe une complexité de certains cas prévus dans l'article 16 de ladite loi (terrains inconstructibles, zones protégées, terres agricoles, nuisance à l'édification d'ouvrages d'intérêt public, etc.) En effet c'est le cas des anciennes constructions autorisées ou non sur des zones frappées de servitudes de non aedificandi

A titre d'exemple ; Des lotissements ont été construits, avant la promulgation de la loi, dans le périmètre immédiat de l'aéroport Houari Boumediene et prendre la décision d'expulser les occupants provoquerait leur colère

Il est impossible de démolir toutes ces constructions. Le coût social d'une telle opération sera très important. Les autorités doivent prendre une décision politique franche. La régularisation de ces logements s'impose.

Les services de l'urbanisme ont déjà régularisé des habitations dans des zones non urbanisables

(NU) tels que Trois Caves à El Harrach, en réaménageant toute la zone, ils peuvent aussi régulariser les habitations de Dar El Beïda, Kourifa ou autres dont les occupants n'ont pas où aller.

Art. 16. — Dans le cadre des dispositions de la présente loi, ne sont pas susceptibles de mise en conformité, les constructions :

— édifiées sur des parcelles réservées aux servitudes et non aedificandi ;

— existant habituellement sur les sites et les zones protégées prévus dans la législation relative à l'expansion touristique, aux sites et monuments historiques et archéologiques et à la protection de l'environnement et du littoral, y compris les sites portuaires et aéroportuaires ainsi que les zones de servitude qui leur sont rattachées ;

— édifiées sur des terres agricoles ou à vocation agricole ou à vocation forestière, à l'exception de celles pouvant être intégrées dans l'environnement urbanistique ;

— qui sont édifiées en violation des règles de sécurité ou qui affectent gravement leur environnement et l'aspect général du site ;

— qui ont pour effet de gêner ou de nuire à l'édification d'ouvrages d'intérêt public dont le transfert de l'implantation est impossible.

Figure n°15 Extrait du JO. 44 Relatif à la loi n°08-15 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.

¹ Article du journal consulté en ligne www.algerie1.com/ titre: Tipasa : Démolition de 35 villas construites illicitement, Par Abbès Zineb le 27/04/2013

2/5-LA LOI N° 08/15 CONTROVERSEE

Depuis sa promulgation le 03 Août 2008 dans le journal officiel ; la loi n°08-15 a provoqué pleines de réactions de la presse, des experts et des responsables au fur et à mesure de son application. Afin d'analyser l'écho qu'a pu laisser cette loi nous avons recueilli les titres les plus frappants et les aveux les plus polémiques envers cette loi en les classant chronologiquement en trois phases c'est à dire à son lancement, durant son application et après l'expiration des 5ans prévu par l'article 94 de la dite loi.

- Concernant la presse écrite

Tableau 3: Articles traitants la loi n°08-15 *Source: élaboré par auteur*

<u>Phase 1 : Promulgation (2008-2009)</u>	<u>Commentaire</u>
Titre: Respecter le permis et les délais Loi de mise en conformité des constructions et leur achèvement Auteur : Hamid.M Publié dans: Le Maghreb le 24 - 08 - 2008	Dans cette phase qui s'étale du 2008 jusqu'au 2009 les articles de presses étaient plus objectifs, disant qu'ils avaient une ambition pour participer à la promulgation de la LOI N°08-15 par l'explication de ses objectifs, en mettant en avant la bonne initiative de l'Etat algérien à changer l'image urbaine chaotique à travers cette loi
Titre:la loi 08/15 pour remettre de l'ordre. Mise en conformité des bâtisses, Plus de 7 mille dossiers déposés Auteur ChafikaKahlal Publié dans le midi libre	
Titre : Mise en conformité des constructions inachevées, La loi 08/15 controversée Auteur : Younes Djama Publié dans Le 1 Juillet 2009	
Titre : La loi est facultative, Le ministre de l'habitat à propos des constructions inachevées Auteur : Yasmine Zouaghi publié dans l'expression le 17 - 10 – 2009	
Titre: une rencontre pour expliquer la loi sur les constructions inachevées auteur : Boukraâ Publié dans Le Quotidien d'Oran le 28 - 10 - 2009	
<u>Phase 2 : Application (2010-2013)</u>	<u>Commentaire</u>
Titre: Mise en conformité des constructions : Une loi mal expliquée qui suscite des réticences ¹ Auteur S ARASLAN Publié dans El Watan le 04/04/2010	Dans cette phase qui s'étale du 2010 jusqu'au 2013 les articles de presses ont prêté attention à

¹ Voir annexe n°10

Titre: Constructions inachevées : les Algériens refusent de se conformer à la loi ! Auteur Abderrahmane Semmar Publié dans El Watan le 01/12/2010	l'application de la dite loi qui se traduit par le suivi du déroulement de l'opération et d'en dégager :
Titre: Mise en conformité des constructions, L'application de la LOI N°08-15 piétine Auteur RATIBA B Publié dans El Watan Le 13/02/2011	D'une part les allusions qu'ont provoquées les textes d'application
Titre: La mise en conformité des constructions piétine à El Khroub Auteur: RATIBA B Publié dans El Watan le 14/02/2011	D'autre part le retard de l'application de ladite loi à l'échelle nationale en interprétant des statistiques et des illustrations par commune
Titre: Régularisation des constructions inachevées, Seuls 15% des propriétaires ont souscrit à la loi Auteur: HasnaZobiri Publié dans:Algérie news Le 3 octobre 2012	De plus le peu de citoyens qui ont décidé de répondre à l'appel pour régulariser leurs constructions
<u>Phase 3 : Expiration (2013- à nos jours)</u>	
Titre: Opération d'achèvement et de mise en conformité des habitations clôturée; La DUC a examiné près de 22 000 dossiers Auteur: Nadir Iddir Publié dans el watan le 18.08.13	Dans cette phase qui s'étale du 2013 jusqu'au nos jours les articles de presses ont commenter les bilans récapitulatifs de l'opération de la mise en œuvre de la loi n°08-15 après la clôture de cette dernière révélateurs de sa non réussite à atteindre les objectifs visés lors de sa promulgation
titre: Constructions illicites et/ou inachevées : La loi 2008 n'a servi à rien¹ Auteur: Nadir Iddir Publié dans: el watan Le 14/09/2013	
Titre: la loi sur les constructions non conformes prorogée de 3 ans² Auteur nadir iddir Publié dans el watan le 18.11.13	

¹ Voir annexe n° 10

² Voir annexe n°10

Concernant les avis des experts et des responsables, des journées d'études ont été organisées afin de débattre la loi n°08-15

Tableau 4: Intervention en rapport avec la loi n°08-15 dans La journée d'étude organisée par Le centre de presse d'El Moudjahid le 1er juillet 2009. *Source: élaboré par auteur*

La journée d'étude organisée par Le centre de presse d'El Moudjahid le 1er juillet 2009		
Intervenants	Statut	Intervention
Djellout Mahdia	Responsable de l'urbanisme au niveau du ministère de l'habitat et de l'urbanisme	Indiquer l'objectif principal de la promulgation de la dite loi qui est de «cerner la problématique de la mise en conformité des constructions et leur achèvement» et de «régulariser toutes les constructions qui sont en cours d'achèvement et celles qui doivent être mises en conformité». Maitre l'accent sur les sanctions prévu pour toute personne qui n'aura pas régularisé sa situation au cours des 5ans
Makhlouf Nait Saâda,	Responsable de l'urbanisme au niveau du ministère de l'habitat et de l'urbanisme	Indiquer que les textes d'application de cette loi promulguée en 2008 ont été rendus publics en mai 2009 et que les citoyens doivent prendre en considération Préciser qu'en l'absence de ces textes d'application les citoyens ne peuvent régulariser leur situation
Abdelkrim Chelghoum	Enseignant chercheur et président du Club des risques majeurs,	Cette loi «est arrivée en retard». «c'est une loi incomplète», elle «aurait dû reposer sur le socle des plans de la cartographie des risques», à savoir les plans de prévention des risques et les plans d'exposition aux risques. «Normalement, on doit trouver dans le bureau de chaque P/APC une carte des risques, ne serait-ce que grossière sur les zones potentiellement inondables, à fort risque de liquéfaction ou les zones à haut risque industriel... » «Il faut donner un autre visage aux villes et villages d'Algérie. Mais pas à n'importe quel prix», «il ne s'agit pas de se lancer dans une aventure pour qu'à la fin il suffise d'une petite catastrophe sur la baie d'Alger pour revivre le cauchemar du 21 mai 2003».
Boudaoud	le président du collège des experts architectes	Les Communes Ne s'impliquent Pas Davantage, Voire Pas Du Tout, Dans La Sensibilisation Et La Vulgarisation De Cette Loi. Le Personnel n'est Même Pas En Mesure d'expliquer Aux Citoyens Le Contenu De Cette Loi. "Il Faut Un Stage De Formation Et De Recyclage Pour Que Les Fonctionnaires Des Communes Puissent Orienter Les Usagers Afin De Pouvoir Appliquer Les Dispositions" S'il Faut Demander Une Prorogation De Cette Loi Qui Expire En 2013, Nous Le Feron."

		La Loi Vise Et Les Bâtisses Publiques Et Les Bâtisses Privées Mais Sur Le Terrain, Les Edifices Publics Ne Semblent Pas Concernés. Plusieurs Institutions, Hôtels Et Universités, Tels l'usthb Et Le Siège Des Affaires Etrangères, n'ont Toujours Pas Leur Certificat De Conformité. Seule Une Décision Politique Pourrait Régler Définitivement Le Problème Qui Dépasse La Tutelle. Le Président De La République Est Interpellé.
Maître Benbraham	Avocate	Après une très longue disserte sur toutes les contraintes liées au foncier, les aberrations de la loi, les dépassements, etc., qu'il faut mettre les autorités devant le fait accompli. Puisque nombreux sont les citoyens qui ont déposé des dossiers de conformité et qui attendent des années durant, alors que la loi donne un délai de trois mois a la commission pour répondre. Il faut appliquer la loi. "au-delà de trois mois, la personne qui a déposé son dossier de mise en conformité se considère comme étant régularisée d'office."¹ Est revenue, lors de son intervention, sur les nombreuses lacunes et dépassements de l'administration, a leur tête les apc. "on a laissé les gens construire sur des terrains sans permis ni mise en conformité, puis on leur a démoli ces mêmes constructions alors que la justice ne s'était pas encore prononcée. Le bulldozer arrive avant la décision de justice, quand c'est un simple citoyen."¹
Les architectes		La Mise En Conformité Des Habitations Doit Se Faire Par Les Architectes Et Non Par l'administration

Synthèse :

Après l'analyse de l'écho qu'a pu laisser la loi n° 08-15 grâce à la multiplication des titres les plus frappants et les aveux les plus polémiques envers cette loi puis le classement chronologique de ces derniers. Nous pouvons énoncer comme synthèse ce qui suit :

- Le grand nombre des articles de presses et des aveux traitant la loi n°08-15 démontre l'importance de cette dernière
- Le débat multidisciplinaire qu'a pu déclencher cette loi démontre la richesse et l'intérêt la complexité de cette opération
- La majorité des points soulevés de la description relatifs à cette opération à travers les articles sont négatifs parlant de l'application qui piétinait, du refus consenti de la part des citoyens à se conformer, de la male explication des textes de la dite loi, de la non servitude de cette loi...
- Lors des journées d'étude, les responsables chargés de l'urbanisme au niveau du ministère de l'habitat et de l'urbanisme préfèrent insister sur les objectifs et les textes d'application de la

¹ Journal liberté, 26/01/2012 " Le collège des experts architectes à propos de la mise en conformité des constructions "La solution définitive est politique !"" ; M.B

dite loi tandis que les experts penchent vers la critique des loupes de cette dernière chacun selon son domaine et sa spécialité ; tel que négligence de la carte des risques et de catastrophes naturelles, le retard consenti lors par les collectivités locales lors de l'application de la loi, le manque de compétence des fonctionnaires et la nécessité d'implication de architectes dans la mise en œuvre de l'opération de plus la sanction de démolition après le laissé faire que seul le simple citoyen prend seul la responsabilité.

3/6- L'aspect social et la loi n°08-15

La ville algérienne est le résultat de processus complexes dans lesquels la croissance récente a été très rapide, parfois brutale et souvent mal ou pas du tout accompagnée par la gestion de l'espace urbain.

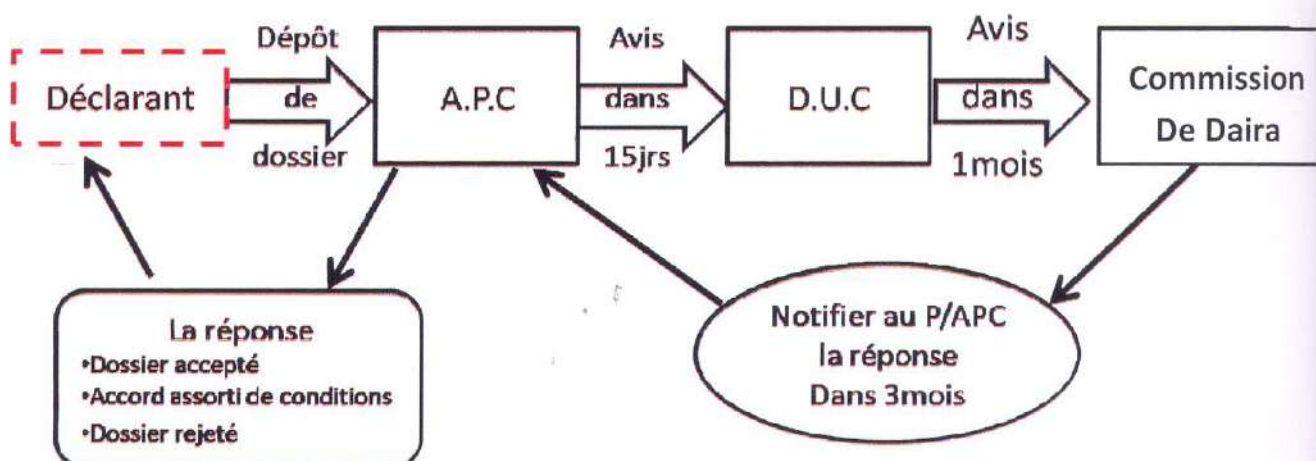
Cette évolution de la ville algérienne a beaucoup influencé le côté social par l'accumulation de maux sociaux: délinquance, drogue, rupture sociale de quartiers entiers, désœuvrement et perte de repères des jeunes, violence sociale constituée dans un rapport spécifique à la ville et comme expression d'un malaise ou d'une transition politique historique

Ces derniers, sont structurellement liés aux problèmes d'urbanisme et de logement dont les causes multiples relèvent autant de l'histoire que du présent, de l'identité sociale et nationale que des questions de la modernité et de l'universalité.

Ces maux appellent des actions dans un grand nombre de domaines permettant une nouvelle organisation urbaine, une promotion de la qualité urbaine pour le plus grand nombre et une intégration progressive des plus faibles.

La loi n°08-15 visait dans son objectif la production d'une qualité urbaine et l'amélioration de l'image de la ville algérienne, à cet effet une étude sociale est primordiale afin de mieux cerner les problèmes de la ville d'aujourd'hui et mieux viser les failles urbaines qui influencent le plus sur le vécu des citoyens qui représentent le premier déclencheur de l'opération.

Le premier acteur dans l'application de la loi n°08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et de leur achèvement selon les articles n°23, 24, 25, 26 de la dite loi c'est bien le citoyen vu qu'il est le déclencheur de l'opération de la régularisation comme le résume l'organigramme n°7 ci-dessous



Organigramme n°10 organigramme récapitulatif des différentes étapes de l'application de la LOI N°08-15

Quoi que le rôle de l'habitant est si important, le texte de la loi n°08-15 a marginalisé l'aspect social qui influe énormément sur le déroulement de cette opération. A cet effet les services de l'urbanisme au niveau des communes ont trouvé plusieurs failles qui représentaient de grands obstacles face au bon déroulement de l'opération tel que le cas d'héritage, en effet il est difficile de rassembler to les hérités afin de déposer la demande¹, ou de faire une procuration.

Quoi qu'il ne soit pas un problème de loi mais plutôt un problème social très préjudiciable au déroulement de l'opération nécessitant une réflexion de la part du législateur.

D'autre part ; et lors de la promulgation de la dite loi, le législateur n'a pas pensé au coût social d'une telle opération qui se reste très important dans plusieurs lotissements du territoire algérien là où les autorités doivent prendre une décision politique franche et faire le possible afin d'éviter la démolition qui provoquera la colère des habitants qui se logeaient dans ces constructions depuis des années et qui n'ont pas où aller. Pour éviter la démolition les commissions des daïras et des wilayas ont introduit l'opération d'amendement (modification) des cahiers de charges.

2/ 7- ANALYSE DU MODELE-TYPE DE DECLARATION

Le modèle-type de déclaration² comprend 6 parties que sont:

- Identification du déclarant
- Identification de la construction
- Nature de l'acte sollicité
- Arrêt des travaux
- Souscriptions complémentaires

Après l'analyse des différentes parties que le déclarant doit remplir nous avons relevé quelques imperfections que sont:

Dans la deuxième partie de la déclaration intitulée Identification de la construction; le déclarant doit spécifier le type d'acte à demander et ce en cochant l'une des quatre cases proposées on retrouve:

- 1) Négligence de la surface dans le cas d'une construction achevée non conforme au permis délivré. Où la surface n'est pas à mentionner quoi que la non-conformité puisse être dans l'emprise au sol !!
- 2) Une description de l'état d'avancement des travaux en cochant des cases malgré que ce soit le cas des bâtisses achevées et non conformes !!

¹Source : entretien avec l'équipe de Mme MEBARKI chef du service d'urbanisme à la commune d'El Mohammédia)
annexe1

² Voir annexe 3

☐ Achevée non conforme au permis délivré. - Nature juridique du terrain : - Références du permis délivré : • N° de l'arrêté : • Etabli par : • Date de délivrance : • Date d'expiration : - Parties non conformes, • Emprise au sol ☐ • Structure ☐ • Nombre d'étages ☐	☐ Non conforme à la réglementation. - La réglementation applicable : - Références : • Numéro de l'arrêté : • Etabli par : • Date de délivrance : • Date d'expiration : - Parties non conformes, • Emprise au sol ☐ • Structure ☐ • Nombre d'étages ☐
--	---

ANNEXE I (Suite)

• Façades ☐ . Principale ☐ . Latérale ☐ . Arrière ☐ - Etat d'avancement des travaux : • Structure : achevée ☐ non achevée ☐ • Façades : achevées ☐ non achevées ☐ • Aménagements extérieurs : achevés ☐ non achevés ☐	• Les façades ☐ • Principale ☐ • Latérale ☐ • Arrière ☐ - Etat d'avancement des travaux : • Structure : achevée ☐ non achevée ☐ • Façades : achevées ☐ non achevées ☐ • Aménagements extérieurs : achevés ☐ non achevés ☐
---	---

Figure n° 16 Extrait du JO. 27 du 6 mai 2012 Relatif au décret exécutif n° 09-154¹

Dans la cinquième partie de la déclaration intitulée souscriptions complémentaires, le déclarant doit signer un engagement à ne pas habiter ou à mettre en exploitation la construction avant l'obtention au certificat de conformité.

5. SOUSCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES : je m'engage par ailleurs : - à souscrire à la demande d'un certificat de conformité ☐ - à ne pas habiter ou à mettre en exploitation la construction avant l'obtention du certificat de conformité ☐	5. الاشتباكات التكميلية : من جهة أخرى أتعهد بـ : - التقدم بطلب شهادة المطابقة ☐ - ألا أسكن أو استغل البناء قبل الحصول على شهادة المطابقة ☐
---	--

Figure n° 17 Extrait du JO. 27 du 6 mai 2012 Relatif au décret exécutif n° 09-154²

- Est-ce que ce genre d'engagement est réellement respecté par les déclarants ?
- Ce genre d'engagement ne serai-t-il pas une des causes qui poussent les citoyens logeant dans des bâtisses non conformes a ne pas adhérer à l'application de la dite loi vue qu'ils n'ont nul part où aller?

¹ Voir annexe n° 3

² Voir annexe n° 3

CHAPITRE 3 : PRESENTATION DU CAS D'ETUDE

3/1-INTRODUCTION :

Comme nous l'avons mentionné précédemment, et dans le but de sortir du contexte théorique qui englobe l'étude et l'analyse des textes de la loi n°08-15 et d'interpréter les résultats et les remarques et les observations tirés de ces derniers, une étude sur la mise en œuvre de cette opération a été élaborée afin d'avoir un aperçu sur le déroulement de l'application de la dite loi

A cet effet, nous avons choisi le lotissement extension les Mandariniers relevant de la commune d'El Mohammédia située à la wilaya d'Alger. Notre choix est motivé par les considérations déjà citées dans l'introduction d'une part, et par son illustration du paradoxe que connaît l'image de la ville algérienne entre les nouveaux projets urbains et les lotissements non achevés d'autre part.

3/2-COMMUNE D'EL MOHAMMEDIA :

3/2-1) Généralités

El Mohammédia est une commune littorale située dans la wilaya d'Alger, elle se trouve à 9 km à l'est du centre d'Alger et couvre une superficie de 799 km².

Elle est délimitée à l'Ouest par l'Oued El Harrach au Nord par la mer, au Sud par la route nationale (RN) 5 et à l'Est par les communes de Bordj El Kiffan et Bab Ezzouar.

La commune bénéficie de 4 km de bande côtière. Elle se situe sur une colline qui descend vers la mer. Les pentes sont douces (0 -12%)



Figure n° 18 plan de situation de la commune d'El Mohammédia

À l'époque Ottomane :

La ville était occupée par des batteries et des forts qui protégeaient la ville.

A l'époque coloniale:

1830-1906: construction du complexe des pères blancs et l'implantation d'infrastructures routières et ferroviaires.

1906-1952: Apparition du quartier industriel.

1952-1962: réalisation de la cité Lavigerie et d'un lotissement sur la colline et de la cité les dunes et du lycée Aban Ramdane et la création de l'autoroute de l'Est.

De 1962 à nos jours: Croissance urbaine accélérée, plusieurs projets: foire d'Alger, cités 760/632/618 logements..., l'hôtel Hilton, projet Khelifati, ligne de tramway, Hyper marché Ardis et d'autres projets à venir : la grande mosquée, Alger Médina, Aménagement de la baie d'Alger...

3/3-LE LOTISSEMENT EXTENSION LES MANDARINIERS :

3/3-1) Introduction :

Notre site d'étude est localisé dans la commune d'El Mohammedia qui abrite plusieurs lotissements. Dans un souci de représentativité et de fiabilité scientifique des résultats de nos investigations nous avons opté pour le choix du lotissement extension les Mandariniers.

L'analyse du cas retenu vise la vérification des hypothèses développées dans notre problématique.

3/3-2) Analyse urbaine et structure physique du lotissement :

3/3-2)a) Situation et accessibilité :

Le lotissement extension les Mandariniers se situe dans la partie Est de la commune d'El Mohammedia. Il est limité :

- Dans sa partie Nord et Nord Est par la cité militaire
- Dans sa partie Ouest par le lotissement les Mandariniers
- Dans sa partie Sud par la route nationale n°24 et la cité 740 logements dite les bananiers.

L'accessibilité au lotissement extension les Mandariniers se fait mécaniquement par la RN 24 qui dessert des ruelles à l'échelle du quartier que sont :

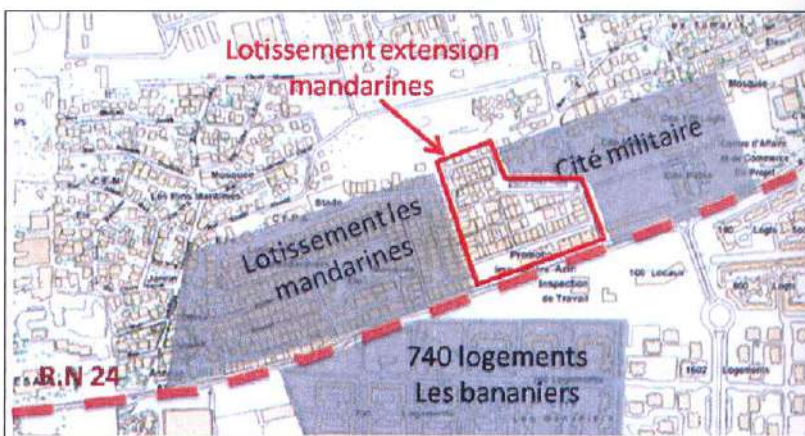
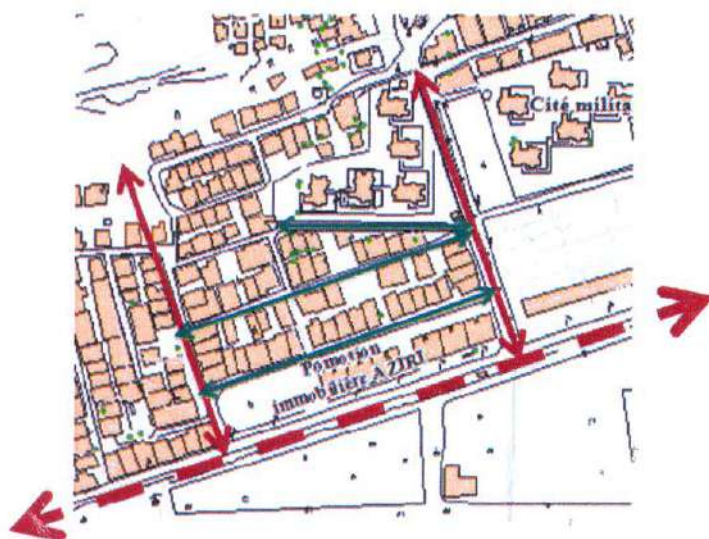


Figure n° 23 Plan de situation du lotissement extension les Mandariniers
Source : P.O.S de la commune d'El Mohammedia interprété par l'auteur



- La rue RELHAMEL AHMED
- La rue KHALIF MOHAMED
- La rue SMAILI LAKHDAR
- La rue BELHOUARI RABIA
- La rue MKHAS MOHAMED

Figure n° 24 Plan d'accessibilité au lotissement extension les Mandariniers
Source : P.O.S de la commune d'El Mohammedia interprété par l'auteur

3/3-2)b) Taille des lots du lotissement

Le lotissement extension les Mandariniers a une configuration géométrique irrégulière. Ce dernier est desservi par des voies de dessertes permettant la circulation à l'intérieur. Cet ensemble est composé de 120 lots ayant des surfaces variant entre 300 et 600 m².

Tableau5: Répartition des lots en fonction de la surface dans le lotissement extension les Mandariniers

Surface des lots	Nombres de lots	% du total
300-400 m ²	25	20%
400-500 m ²	39	31%
>500m ²	60	49%
total	124	100

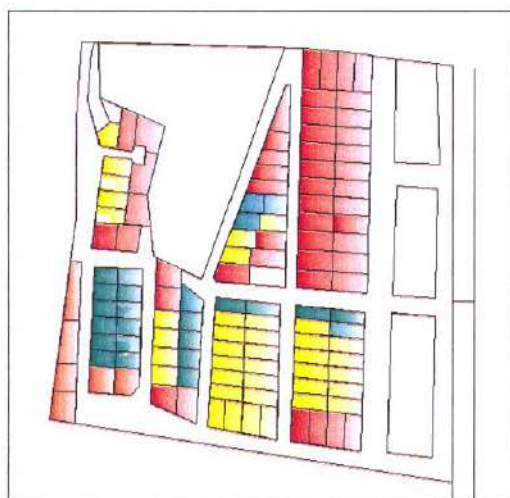


Figure 25 Surface des lots de terrain élaboré par auteur

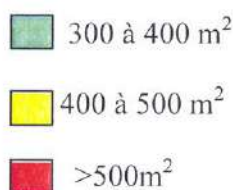
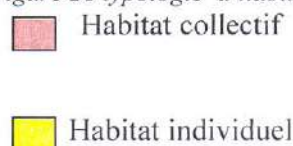


Figure 26 typologie d'habitat élaboré par auteur



La réduction de la surface des lots a permis d'augmenter le nombre de bénéficiaires.

La particularité de ce lotissement qui mérite d'être souligné réside donc, dans le fait que :

- 41 % de la surface de ce lotissement a servi d'assiette foncière à la construction de 121 habitations individuelles.
- 11 % de la surface de ce lotissement a pu contenir la construction de 40 logements collectifs (la promotion immobilière AZIRI)
- 48% de la surface de ce lotissement est réservée pour la voirie.

Tableau6: Répartition des fonctions en pourcentage

Part de la surface du lotissement	Nombre des lots individuels	Nombre de logements collectifs	Voirie, aire de jeux et stationnement
41%	121		/
11%	/	40	/
30%	/	/	Voirie, aire de jeux et stationnement

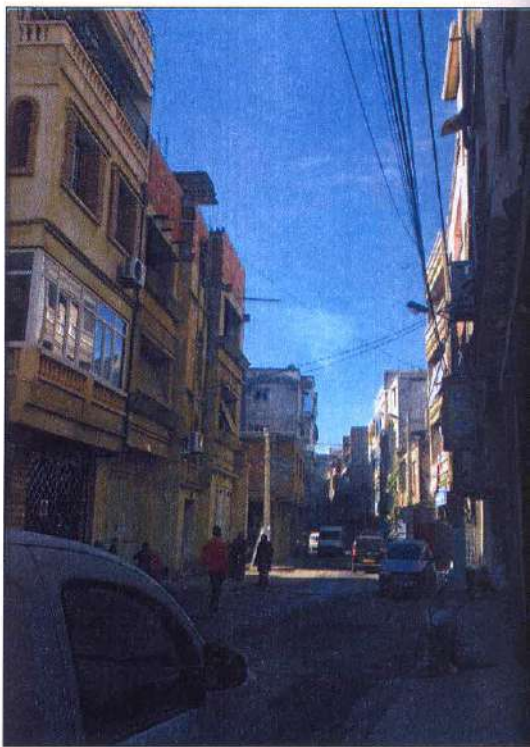
3/3-2)c) Implantation du bâti et respect des prescriptions du cahier des charges

Le respect de la réglementation et des prescriptions du cahier de charges permet à chaque résident de jouir d'un minimum de confort et de liberté, or, la situation sur le terrain est tout autre et des dépassements par rapport aux exigences du cahier de charges sont souvent observés

Sur le plan architectural et urbanistique, le cadre bâti présente des formes hétérogènes, sans une identité architecturale particulière.

Le style urbain qui en découle de cette démarche soucieuse d'une utilisation intensive du lot à aboutir à la constitution des constructions qui se font par fragments successifs, de manière spontanée sans planification préalable.

Ceci abouti à un niveau de qualité architecturale et urbanistique très banale et à la constitution d'un lotissement avec un tissu urbain discontinu, désarticulé, sans équipement ou seules des rues et ruelles séparent des unités d'habitat



*Figures n°27 et 28 : photos montrant la juxtaposition de plusieurs styles architecturaux
Source : photos prises par auteur décembre 2013*

Hauteur des constructions

1. Habitat individuel:

a) consultation du cahier des charges:

Selon le cahier des charges du lotissement extension les Mandariniers, Les habitations individuelles ne doivent pas dépasser 2 étages sur un rez de chaussée représentant une hauteur de 10 m mesurée du niveau moyen de la chaussée au sommet de l'acrotère ou du chéneau¹

Figure n°29 : Une incohérence relative au non-respect des exigences du cahier des charges

Source : photos prises par auteur décembre 2013



Figure n° 30: Une incohérence relative au non-respect des prescriptions du cahier des charges

Source : photos prises par auteur décembre 2013

b) Observation sur site :

Les formes architecturales produites ne semblent pas respecter les prescriptions du cahier de charge, elles ne présentent aucune homogénéité, des hauteurs inachevées...

L'objectif recherché étant la sauvegarde et l'homogénéité du panorama général du site. Or, le constat établi fait ressortir une diversité de situation allant du terrain vague, au RDC +1 jusqu'à des cas du type RDC+4 avec des situations intermédiaires type RDC+2 et RDC+3.

Une telle diversité crée une mosaïque de maisons individuelles avec des formes et des gabarits différents et un très grand contraste dans la zone où ils sont implantés.

¹ Annexe n° 02 cahier des charges extension du lotissement « les mandarines » Mohammédia Alger ; l'article XV-construction : 1/ habitations individuelles

2. Habitat collectif :

a) consultation du cahier des charges:

Selon le cahier des charges du lotissement extension les Mandariniers ; les immeubles d'habitations collectives ne doivent pas dépasser 4 étages sur un rez de chaussée représentant une hauteur de 18 m mesurée du niveau moyen de la chaussée au sommet de l'acrotère ou du chéneau¹



Figure n° 31: la promotion immobilière AZIRI Source : photos prises par auteur décembre 2013

b) Observation sur site :

Une cohérence relative au respect des exigences du cahier des charges pour l'habitat collectif du lotissement extension les Mandariniers

3/3-2)c) Implantation du bâtis et le coefficient d'emprise au sol (CES)

a) consultation du cahier des charges:

Selon le cahier des charges du lotissement extension les Mandariniers, et dans le cas d'habitations individuelles, le recule minimum à respecter par rapport aux limites des lots donnant sur voie sera de deux mètres (02 m) et la surface bâtie ne pourra pas dépassée 60%².

Tandis que pour les immeubles d'habitations collectives les constructions devront s'implanter directement sur la limite du lot donnant sur la voie principale desservant le lot et La surface bâtie maximale par rapport à la surface du lot ne pourra pas dépasser 50% tandis que pour les parcelles d'angle elle pourra atteindre 75% de la surface du lot¹



Figure n° 32 : image satellite du lotissement/Source : google earth interprétée par auteur

¹ Annexe n° 02 cahier des charges extension du lotissement « les mandarines » Mohammedia Alger ; Article XV - construction : 2/ les immeubles d'habitations collectives

² Annexe n° 02 cahier des charges extension du lotissement « les mandarines » Mohammedia Alger ; Article XV - construction : 1/ habitations individuelles

Observation sur site :

La majorité des lots de terrain au niveau du lotissement extension les Mandariniers présentent une superficie très importante et la plus part occupent toute la parcelle. Selon la situation de chacune des maisons, le nombre de façades varie entre deux à trois façades, et parfois plus pour celles situées au niveau des coins des îlots.

3/3-2)d) Taux d'avancement des travaux au niveau du lotissement

Comme dans la majorité des lotissements en Algérie, le taux d'avancement et d'achèvement des travaux dans le lotissement extension les Mandariniers est très variable entre les différentes parcelles.

L'analyse sur terrain a confirmé cette inégalité. En effet et dans un même environnement se côtoient des constructions ayant un taux d'avancement de 90%, et des terrains nus. Cette diversité caractérise l'image urbaine globale du lotissement.

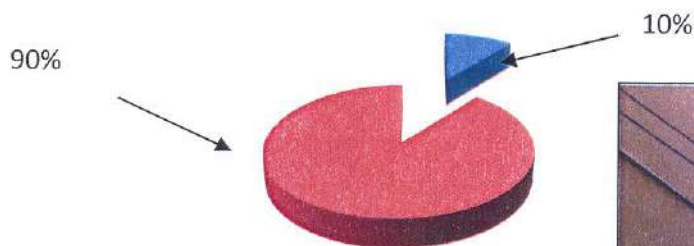
D'après le cahier des charges (article XVI) l'acquéreur est obligé d'entamer la construction de son lot : au plus tard 5 ans à compter de la date de son acquisition, et de terminer les travaux dans un délai de quatre années maximales, sous peines, sauf justifications sérieuses.

D'après l'enquête sur terrain :

Tableau7: l'état d'avancement des travaux dans le lotissement extension les Mandariniers *Source : enquête sur terrain élaborée par auteur*

Terrain sans construction	Nombre de constructions existantes	Nombre de parcelles dans le lotissement
124	111	13

Graphique n°02 : % des terrains construits et des terrains nus dans le lotissement extension les Mandariniers *Source : Élaboré par auteur suite à une enquête sur site*



- 70 % des lots ont un taux d'avancement des travaux variant entre 60 à 90%,
- 20 % des lots ont un taux d'avancement de moins de 60%,
- 10 % des lots ont un taux d'avancement de moins de 30%.



*Figure n° 33: Une incohérence relative à la diversité des taux d'avancement dans la réalisation des constructions
Source : photos prises par auteur décembre 2011.*

Cette diversité des taux d'avancement est le résultat de plusieurs facteurs qu'on a rassemblé après un questionnaire mené avec les habitants des quartiers :

- Le manque des moyens financiers nécessaires pour la construction pour quelques-uns
- Pour les autres c'est à cause de la non disponibilité des matériaux de constructions quelque fois et la main d'œuvre qualifiée très souvent.
- Mais la plus part étaient d'accord pour dire que c'est à cause du manque de contrôle des autorités (services d'urbanisme APC, où DUC), ainsi que la non application des mesures réglementaires prévues à cet effet, sont également des facteurs qui expliquent cette situation.

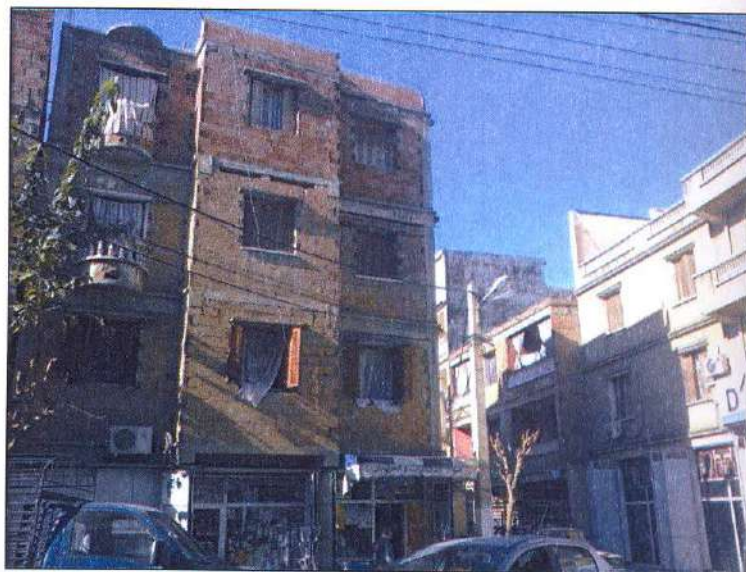


Figure n°34 : Une incohérence relative à la diversité des taux d'avancement dans la réalisation des constructions
Source : photo prise par auteur décembre 2013

CHAPITRE 4 : ETUDE DE L'APPLICATION DE LA LOI N°08-15

4/1-APERÇU SUR L'APPLICATION DE LA LOI N°08-15 DANS LA COMMUNE D'EL MOHAMMEDIA

Tableau8 : Bilan annuel du 01/01/2011 au 29/12/2011 de l'opération de la mise en conformité des constructions et leur achèvement Source commune d'el Mohammédia

D.E.B	CA
Mohammédia	Commune
200	Nombre de déclarations de mise en conformité retirées
620	Nombre de déclarations de mise en conformité déposées
Acte n° 1	Type d'acte d'urbanisme demandé
02	
Acte n° 2	
30	
Acte n° 3	
68	
Acte n° 4	
24	
124	nombre de dossiers déposés
23	Nombre d'attestations d'arrêts des travaux dressés constructions inachevées
23	Nombre de P.V de non-conformité dressés
90	Constructions inachevées
112	Constructions achevées
	Nombre de dossiers transmis à la DUCH

Tableau9: Bilan de l'opération de la mise en conformité des constructions et leur achèvement pour le premier semestre de l'année 2013 Source commune d'el Mohammédia

Cas d'étude Type d'acte	nombre de dossiers déposés	Nombre de P.V de non-conformité dressés	Nombre d'attestations d'arrêts des travaux dressés constructions inachevées	Nombre de dossiers transmis à la commission de daïra	Nombre de décision de la daïra de D.E.B	nombre de dossiers étudiés au niveau de la commission de recours de la wilaya d'Alger	Nombre de permis de construire et certificat de conformité
construction non achevée demande de permis de construire	3	3	2	2	0	0	0
Acte n°2 construction achevée non conforme au permis	49	49	0	33	3	0	8
Acte n°3 construction achevée sans permis de construire	30	30	0	11	0	0	1
Acte n°4 construction non achevée sans permis de construire	11	11	12	6	2	0	3
Total	93	93	14	52	5	0	12

Tableau10: Bilan de l'opération de la mise en conformité des constructions et leur achèvement pour l'année 2012 Source commune d'el Mohammedia

Cas d'étude Type d'acte	nombre de dossiers déposés	nombre de dossiers enregistrés dans le registre officiel	Nombre de P.V de non-conformité dressés	Nombre d'attestations d'arrêts des travaux dressés constructions inachevées	Nombre de dossiers transmis à la direction d'urbanisme pour l'étude	Nombre de dossiers étudiés au niveau de la commission de daïra	Nombre de décision de la daïra de D.E.B	Nombre de décisions transmises	nombre de dossiers étudiés au niveau de la commission de recours de la wilaya d'Alger	Nombre de décision provenant de la commission de recours	Nombre de permis de construire et certificat de
Acte n°1 construction non achevée demande de permis de construire	7	4	4	3	5	2	1	1	0	0	1
Acte n°2 construction achevée non conforme au permis	30	27	27	/	20	20	6	4	3	1	1
Acte n°3 construction achevée sans permis de construire	45	42	42	/	34	41	10	5	1	0	2
Acte n°4 construction non achevée sans permis de construire	18	19	19	17	15	25	3	3	1	0	1
Total	100	92	29	20	74	88	20	13	5	1	5

Tableau11 : Bilan d'activité chiffré depuis le début de l'application du message ministériel relatif l'allègement de la procédure d'instruction des dossiers au 30 novembre 2013 *Source daïra de Dar Beida*

Année	Commune	Nombre de dossiers déposés au niveau de L'APC	Nombre de dossiers transmis à la commission de daïra	Nombre de dossiers traités par la commission de daïra	Avis favorable	Avis favorables sous réserves	Avis défavorables	Dossiers ajournés	Dossiers rejetés
2010	El Mohammedia	/	38	36	/	8	2	26	/
2011	El Mohammedia	194	182	178	3	26	6	143	/
2012	El Mohammedia	106	91	103	1	9	0	86	7
2013	El Mohammedia	93	18	165	10	62	3	84	6
Total	El Mohammedia	300	329	482	14	105	11	339	13

Tableau12 : Bilan des travaux de la commission de mise en conformité des constructions et leur achèvement durant l'année 2013 *Source daïra de Dar El Beida*

Nombre de dossiers traités par	Avis favorable	Avis favorable sous	Avis défavorable	Dossiers ajournés	Dossiers rejetés	Nombre de dossiers	Nombre de dossiers traités	Nombre d'acte d'urbanisme	
Année 2013	73	534	70	1280	80	/	147	Acte 1	66
16 commissions								Acte 2	361
2015 dossiers								Acte 3	818
								Acte 4	764

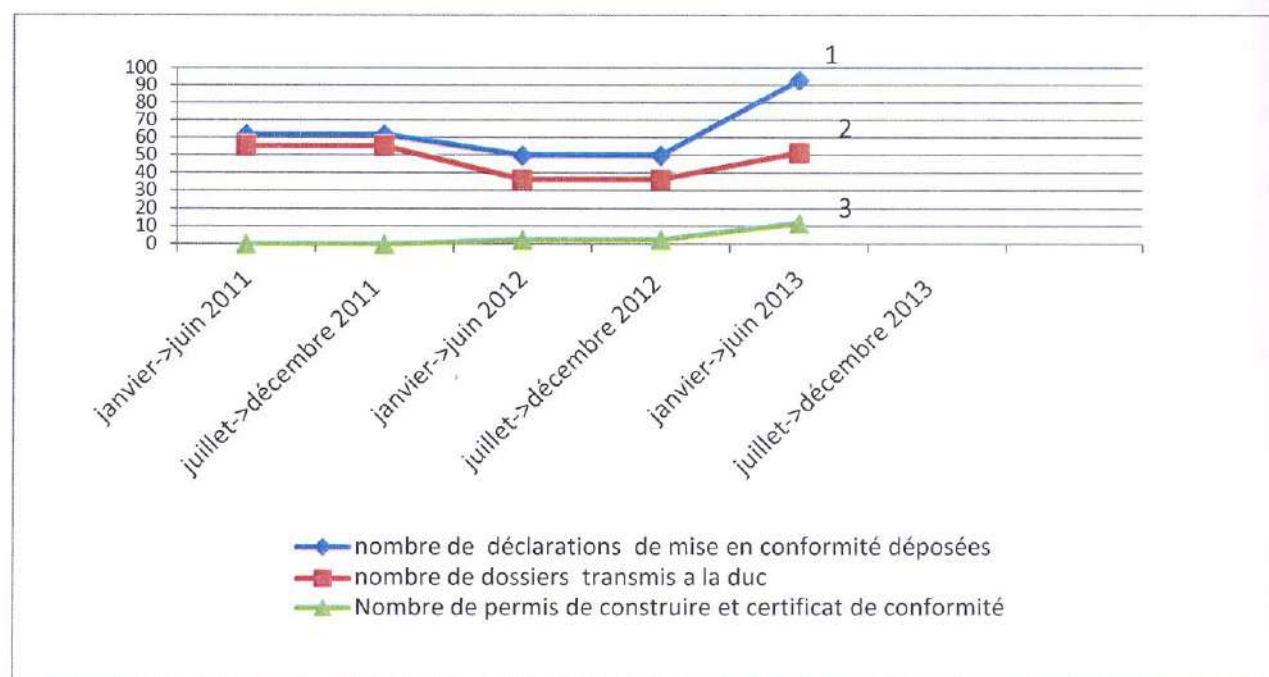
Pour interpréter tous les statistiques mentionnées ci-dessus, nous avons opté pour la confection de sous tableaux regroupant certaines données afin d'en dégager des synthèses plus fiables.

4/1-1) Etude de l'évolution de l'application de la loi n°08-15 au niveau de la commune d'El Mohammedia du début de l'année 2011 jusqu'au premier semestre de l'année 2013

Tableau 13: L'évolution de l'application de la LOI N°08-15 au niveau de la commune d'El Mohammedia du 2011 jusqu'à le premier semestre du 2013 *Source commune d'el Mohammedia*

	Nombre de déclarations mise en conformité déposées	Nombre de dossiers transmis à la DUC	Nombre de permis de construire et certificat de conformité
2011	124	112	0
2012	100	74	5
2013	93	52	12
Total	317	238	17

Graphe n°03 : l'évolution de l'application de la loi n°08-15 au niveau de la commune d'El Mohammedia du 2011 jusqu'au le premier semestre du 2013 *Source : élaboré par auteur*



Commentaire :

Il s'agit d'un graphique de 3 courbes qui représentent les différentes étapes de la mise en œuvre de LOI N°08-15 au niveau de la commune d'El Mohammedia depuis 2011 jusqu'au premier semestre du 2013

Courbe 1:

Le nombre de déclarations de la mise en conformité déposées au niveau de la commune d'El Mohammedia a connu:

- une légère baisse du 2011 jusqu'au 2012 (124 déclarations en 2011, 100 déclarations en 2012)
- une hausse depuis début de l'année 2013 où la commune a reçu 93 déclaration dans le premier semestre l'équivalent de 75% des nombre de déclaration déposées en 2011 et 93% des nombre de déclaration déposées en 2012

Courbe 2:

Le nombre de dossiers transmis à la D.U.C par la commune d'El Mohammedia est proportionnel avec le nombre de déclarations déposées avec une légère différence qui s'accroît en 2013

Courbe 3:

Le nombre de permis de construire et de certificat de conformité délivrés est très faible par rapport aux déclarations déposées à la commune et aux dossiers transmis à la D.U.C.

Interprétation du graphe :

L'évolution de l'application de la LOI N°08-15 au niveau de la commune d'El Mohammedia du 2011 jusqu'au premier semestre de l'année 2013 est caractérisée par :

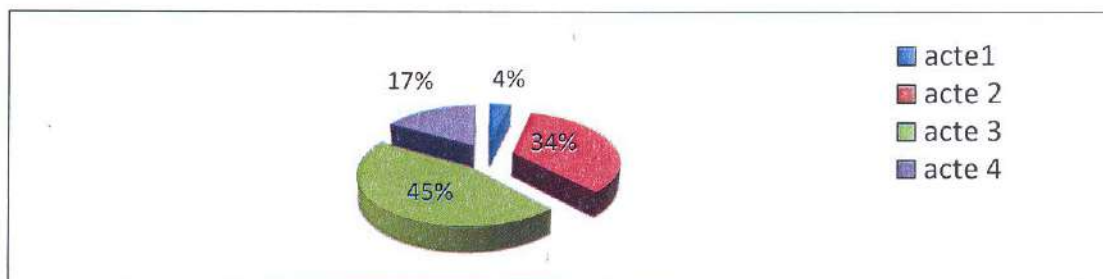
- Une faible participation des citoyens dans l'ensemble, surtout dans la période qui s'étale du début de l'opération jusqu'à la fin de l'année 2012. Ce qui a fait piétiner le déroulement de l'opération dans la commune ; ceci se traduit par le nombre faible des dossiers transmis à la D.U.C
- Avec l'approche de la clôture de l'opération qui était programmée pour le 03 août 2013 et depuis le début du premier semestre de l'année 2013 ; une forte participation de la part des citoyens retardataires ce qui a fait augmenter le nombre de dossiers transmis à la D.U.C. Mais cette hausse reste modeste par rapport aux nombres des demandes déposées. Ceci s'explique par le facteur du temps parce que la commune a reçu 93 demandes dans moins de 6 mois ce qui n'a pas laissé le temps aux équipes de l'A.P.C chargées de l'étude de ces demandes et des rédactions des P.V après le déplacement et l'enquête sur site pour chaque cas de les traiter toutes au fur et à mesure de leur dépôt
- Depuis le lancement de l'opération et jusqu'au premier semestre de l'année 2013 ; Le nombre des constructions réglementées soit par la délivrance d'un permis de construire ou par la délivrance d'un certificat d'achèvement reste très faible.

4/1-2) Les différents types d'actes demandés dans la commune d'El Mohammedia du début de l'opération jusqu'au premier semestre de l'année 2013

Tableau14 : type d'acte demandé *Source : commune d'el Mohammedia*

Type d'acte	Acte 1	Acte2	Acte 3	Acte 4
Nombre de dossiers déposés	12	109	143	53

Graphe n°04 : % des différents types d'actes demandés *Source : élaboré par auteur*



Acte n°1 construction non achevée avec permis de construire

Acte n°2 construction achevée non conforme au permis

Acte n°3 construction achevée sans permis de construire

Acte n°4 construction non achevée sans permis de construire

Commentaire :

- D'après le graphe 45% des déposants ont demandé l'acte n°01 ce sont des citoyens qui ont achevé leurs constructions de manière anarchique, après ils ont déposé leurs demandes d'avoir un permis de construire pour les régulariser
- Le deuxième acte le plus demandé est l'acte n°02 (34%) ce sont des citoyens qui avaient leur permis de construire mais ils ont achevé leurs constructions sans respecter ce dernier
- Ceci explique l'anarchie que connaît la ville d'El Mohammédia à l'image de toutes les autres villes algériennes.
- Une faible participation 17% de la part des citoyens qui n'ont pas achevé leurs constructions et qui ont construit sans permis
- Une faible participation 04% de la part des citoyens qui n'ont pas achevé leurs constructions et qui ont un permis de construire

Interprétation du graphe :

Depuis le lancement de l'opération, la demande des acte n°02 et n°03 est élevée. On peut dire que les citoyens qui ont achevé leurs constructions sont les plus intéressés à les régulariser, par crainte des sanctions, donc de la démolition !!! Quoique cette sanction n'ait jamais été appliquée à la commune d'El Mohammédia. Dans les commissions de daïra, un nouveau concept est apparu pour éviter d'arriver à la démolition, celui des amendements des cahiers des charges¹.

Tandis que les citoyens qui n'ont pas achevé leurs constructions et selon les statistiques ont été plus hésitants à déposer une demande de mise en conformité malgré que la commune d'El Mohammédia abrite un pourcentage très important des bâtisses non achevées.

Ceci est due à la crainte d'être obligé de respecter les instructions du permis de construire vu que la bâtisse est toujours en chantier donc les citoyens préfèrent achever leurs constructions et finir leur chantier pour demander la conformité afin de garder le maximum de liberté vis-à-vis les délais et les modes d'achèvement.

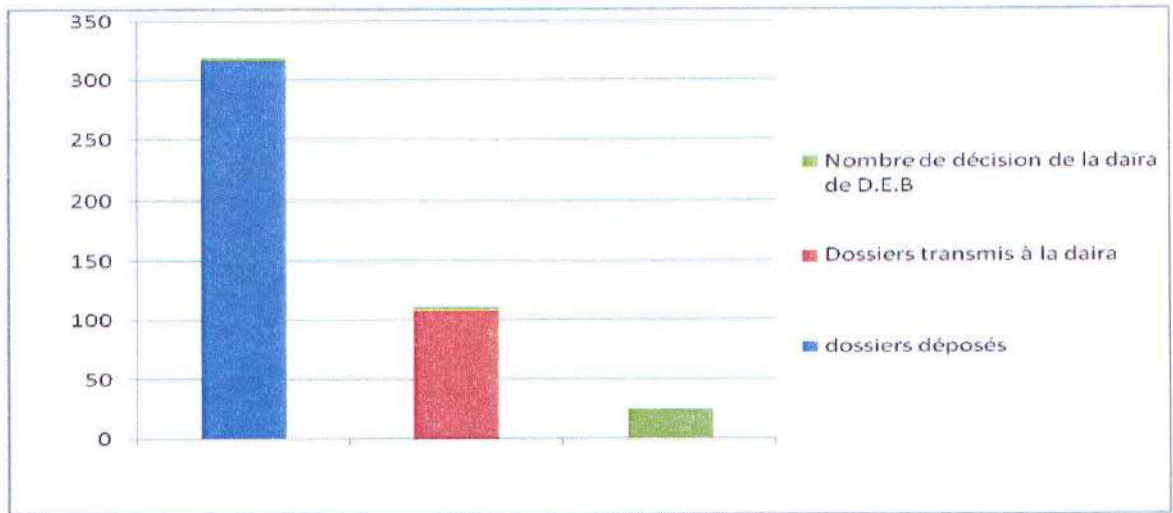
4/1-3) Les dossiers transmis à la commission de daïra

Tableau15 : relation entre dossiers transmis et décisions prises à la daïra de Dar El Bida du début de l'opération jusqu'au premier semestre du 2013 *Source commune d'El Mohammédia*

Dossiers déposés	Dossiers transmis à la daïra	Nombre de décision de la daïra de D.E.B
317	109	143

¹ Annexe n° 01 entretien avec l'équipe de Mme MEBARKI service d'urbanisme commune d'El Mohammédia

Graph n° 05 : Relation entre dossiers transmis et décisions prises à la daïra de Dar El Beida du début de l'opération jusqu' au premier semestre du 2013 *Source : élaboré par auteur*



Commentaire :

Le nombre de décisions prises par la daïra reste très faible par rapport aux demandes déposées ce qui s'explique par

- les retards pris aux niveaux des communes qui n'arrivent pas à étudier tous les dossiers parallèlement au dépôt des demandes à cause des contraintes d'application de cette loi tel que :
 - «Le manque de collaboration entre les différents organismes concernés et impliqués d'une façon directe ou indirecte dans l'application de la dite loi tel que: La direction de la propriété publique, l'agence de la gestion et de l'organisation immobilière de la wilaya d'Alger
 - Le cas d'héritage, il est difficile de rassembler tous les hérités afin de déposer la demande
 - Le cas d'erreur dans les noms des bénéficiaires dans les décisions administratives donc on retrouve un conflit dans la déclaration »¹
- la complexité de la majorité des cas étudiés par la commission de daïra et qui nécessitent l'intervention de d'autres organismes surtout dans les problèmes liés au foncier

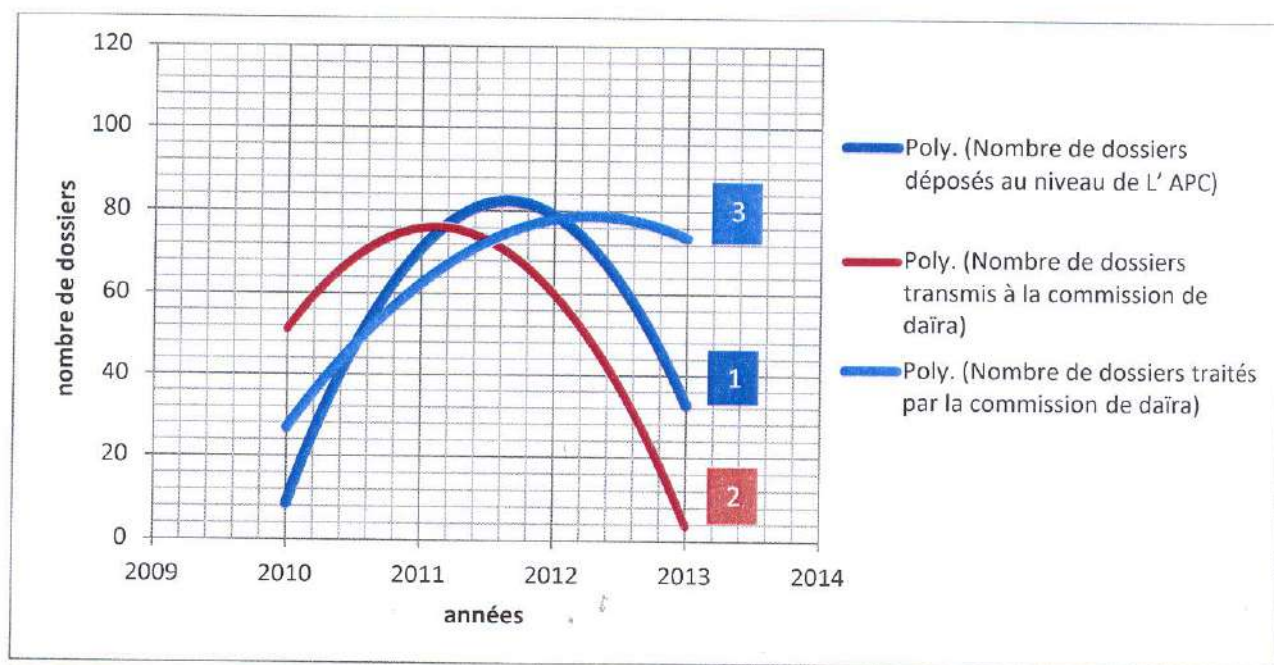
¹ Annexe n° 01 entretien avec l'équipe de Mme MEBARKI chef du service d'urbanisme commune d'El Mohammédia

4/1-4) Etude du travail de la commission de mise en conformité des constructions et leur achèvement

Tableau16 : relation entre le nombre des dossiers déposés au niveau de l'APC d'el Mohammedia l'activité chiffrée des commissions depuis le début de l'application du message ministériel relatif à l'allègement de la procédure d'instruction des dossiers au 30 novembre 2013 dans la commune d'el Mohammedia Source : la C.D de Dar El Beida

Année	Nombre de dossiers déposés au niveau de L' APC	Nombre de dossiers transmis à la commission de daïra	Nombre de dossiers traités par la commission de daïra
2010	/	38	36
2011	194	182	178
2012	106	91	103
2013	93	18	165
Total	393	329	482

Graphe n°6 : Relation entre le nombre des dossiers déposés au niveau de l'APC d'el Mohammedia et l'activité chiffrée des commissions depuis le début de l'application du message ministériel relatif à l'allègement de la procédure d'instruction des dossiers au 30 novembre 2013 dans la commune d'el Mohammedia Source : élaboré par auteur



Commentaire :

Il s'agit d'un graphique de 3 courbes qui représentent l'évolution de la mise en œuvre de la loi n° 08-15 depuis le début de l'application du message ministériel relatif à l'allègement de la procédure d'instruction des dossiers au 30 novembre 2013 dans la commune d'el Mohammedia.

La mise en œuvre de la loi n°08-15 se fait sur trois échelles différentes que sont :

Courbe 1 : Evolution de la participation des citoyens dans la commune d'El Mohammedia

Traduite par le nombre de demandes déposées par les citoyens au niveau de l'A.P.C d'El Mohammedia,

Le nombre des dossiers déposés a connu une hausse depuis 2010 jusqu'au 2012.

Une baisse est consenti dans le dépôt des demandes depuis 2012 et jusqu'à 2013.

Courbe 2 : Participation de la commune d'El Mohammedia

Traduite par le nombre de dossiers transmis à la daïra de Dar El Beida qui suit dans son évolution le nombre des demandes déposées au niveau des A.P.C ce qui a fait que la courbe 2 suit la courbe 1

Courbe 3 : Participation des commissions de la daïra de Dar El Beida traduite par le nombre des dossiers traités par les commissions qui suit dans son évolution le nombre des dossiers arrivés à la daïra de Dar El Beida venant de la commune d'el Mohammedia

Interprétation du graphe :

Pour analyser l'évolution de la mise en œuvre de la loi n°08-15, il faut s'intéresser aux trois échelles de l'application de cette opération que sont :

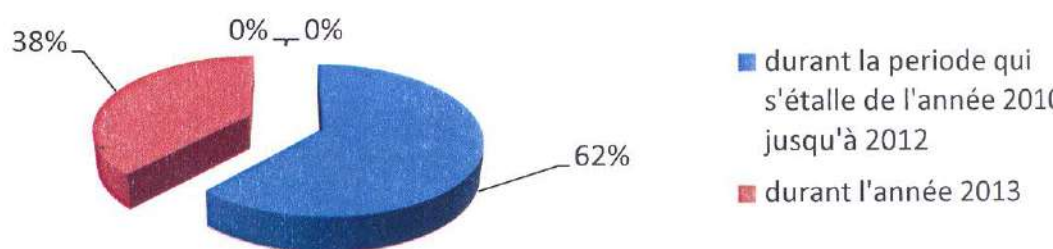
- **Le dépôt des demandes au niveau de l'A.P.C d'el Mohammedia**
reflétant le taux de participation des citoyens qui a augmenté depuis la publication des 3 décrets d'application dans le journal officiel de la république algérienne n° 27 ce qui explique la hausse de la courbe 1 du 2010 jusqu'à 2012 ;
En 2012 il y a eu la publication de l'instruction interministérielle n°01 relative à la délivrance des actes d'urbanisme pour les équipements et les logements réalisés par les administrations et les organismes publics¹ et l'instruction interministérielle n°04 portant sur l'allégement des modalités de mise en conformité des constructions et leur achèvement¹; ces deux instructions ont modifié les décrets d'application de la dite loi et ce dans le but réduire la pression sur les A.P.C en orientant les déclarants des programmes d'habitat et d'équipements publics non conformes vers la D.U.C de la wilaya pour le dépôt de leurs demandes d'une part et l'introduction de la phase régularisation du terrain bâti et la demande du permis de lotir avant de passer à la mise en conformité de la bâtisse
Ceci justifie la baisse des demandes au niveau de l'A.P.C d'el Mohammedia depuis 2012 et jusqu'à 2013
- **Les dossiers arrivés à la commission de daïra de Dar El Beida provenant de l'A.P.C de la commune d'el Mohammedia**
Le nombre de ces derniers est proportionnel avec le nombre des demandes déposées au niveau de l'A.P.C, l'écart entre les deux est dû au facteur de temps que peut nécessités la vérification de la demande et du dossier fourni par le déclarant et la rédaction du P.V au niveau de l'A.P.C et ce avant la transmission du dossier à la commission de daïra.
- **Les dossiers traités par les commissions de daïra de Dar El Beida**
Le nombre de ces derniers est proportionnel avec le nombre des dossiers arrivés à la commission de daïra de Dar El Beida provenant de l'A.P.C de la commune d'el Mohammedia (et donc des demandes déposées au niveau de l'A.P.C), l'écart entre les deux est dû au facteur de temps que peut nécessités la programmation d'une commission

¹ Voir sous Chapitre 2/ 3- les textes d'application de la loi n° 08-15 page

Tableau17 : Relation entre le nombre des commissions et le nombre des dossiers traités *Source : daïra de Dar El Beida*

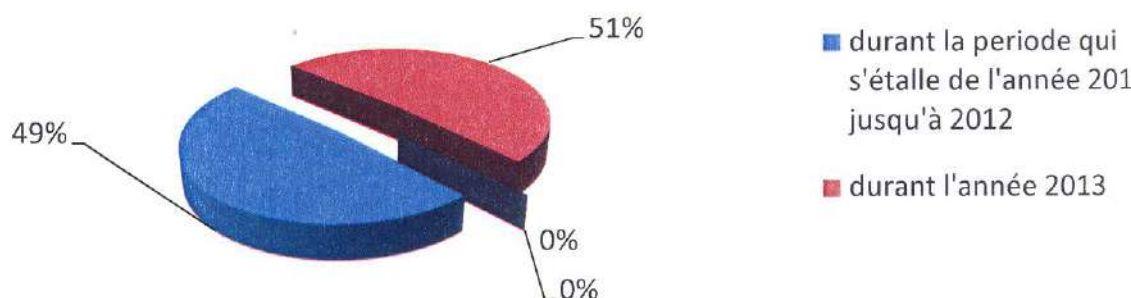
Années	De 2010 jusqu'à 2012	2013
Nombre de commissions	26	16
Nombre de dossiers traités	1923	2015

Graphe n°7 : % des commissions par rapport à leur période de planification



Source : élaboré par au

Graphe n°8 : % des dossiers traités dans les commissions par rapport la période de planification de ces dernières



Source : élaboré par au

Interprétation des graphes

D'après les chiffres mentionnés au-dessus, l'évolution du travail des commissions de la C.D de Dar El Beida peut être répartie en deux phases:

Première phase de 2010 jusqu'à 2012 : Caractérisée par un rythme de travail long, d'une moyenne de 8 commissions et 480 dossiers traités par année

Deuxième phase durant l'année 2013 : caractérisée par un rythme de travail accéléré par rapport à la phase précédente, ceci se traduit par 16 commissions organisées et 2015 dossiers traités c'est à dire

49% de l'ensemble des dossiers traités au niveau de la daïra de Dar El Beida dans une période de 12 mois l'équivalent de 1/3 de la période de la première phase.

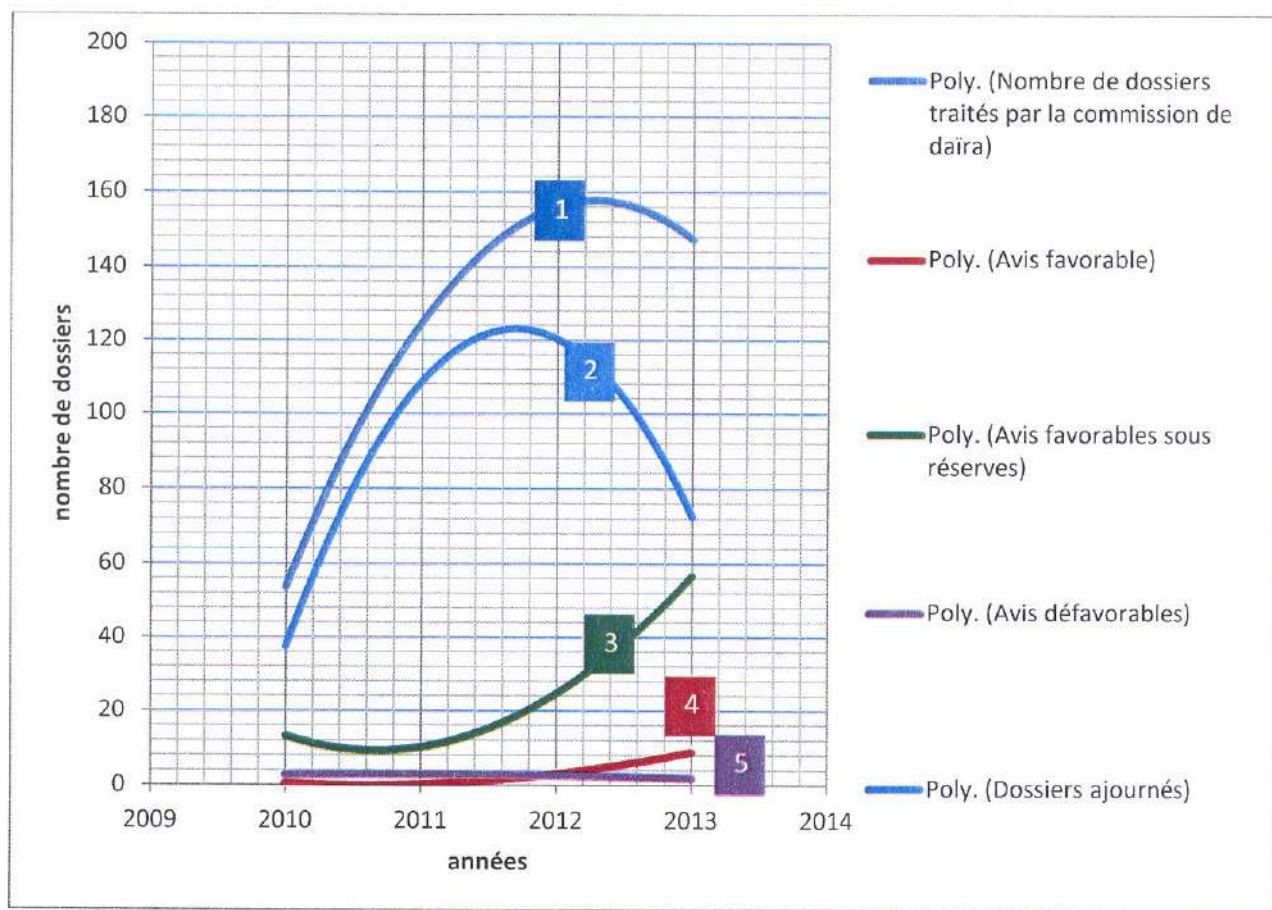
Ceci s'explique par :

- la fin du délai initial de la loi n°08-15 qui était programmé pour le 03 août 2013
- un cumule de dossiers de régularisation dû au retard pris par les commissions de la daïra de Dar El Beida à traiter tous les dossiers arrivés provenant de la commune d'el Mohammedia, on note que 3107 dossiers ont été transmis à la daïra de Dar El Beida provenant de l'A.P.C d'El Mohammedia depuis 2010 jusqu'à 2012 (première phase) et que seulement 1923dossiers ont été traités l'équivalent de 61% c'est-à-dire 39% restant dont le traitement été prolongé pour les commissions de la deuxième phase plus le traitement des dossiers qui continuent d'arriver à la daïra durant l'année 2013.
- Analyse de l'évolution des décisions de la commission de daïra depuis la publication des décrets d'application de la loi n°08-15 et jusqu'au 30 novembre 2013

Tableau 18: L'évolution des décisions de la commission de daïra depuis la publication des décrets d'application de la loi n°08-15 et jusqu'au 30 novembre 2013

Année	Nombre de dossiers traités par la commission de daïra	Avis favorable	Avis favorables sous réserves	Avis défavorables	Dossiers ajournés	Dossiers rejetés
2010	36	/	8	2	26	/
2011	178	3	26	6	143	/
2012	103	1	9	0	86	7
2013	165	10	62	3	84	6
Total	482	14	105	11	339	13

Graphique n° 9: l'évolution des décisions de la commission de daïra depuis la publication des décrets d'application de la loi n°08-15 jusqu'au 30 novembre 2013 *Source : élaboré par auteur*



Interprétation du graphique :

- La courbe des dossiers ajournés suit la courbe des dossiers traités ; vu que 70.33% des dossiers traités par la commission de la daïra de Dar El Beida sont ajournés et ce depuis le lancement de l'opération et jusqu'à 2013

Un dossier est ajourné quand le cas présente une certaine complexité et dans la majorité des cas c'est lié au foncier.

Le nombre des dossiers ajournés a connu une hausse depuis le début de l'opération et jusqu'au 2012. Une baisse est consenti dans le nombre des dossiers ajournés depuis 2012 et jusqu'à 2013.

Ceci est due à la publication des deux instructions n°1 et n°4 qui ont modifié les décrets d'application de la dite loi par l'introduction de la phase régularisation du terrain bâti et la demande du permis de lotir avant de passer à la mise en conformité de la bâtisse.

- La courbe 3 relatif aux avis favorables sous réserves connaît une hausse depuis le lancement de l'opération et jusqu'à 2013

Un dossier est dit favorable sous réserves, quand le déclarant doit répondre à des réserves soulevées par la commission de daïra c'est-à-dire il doit apporter des modifications sur sa bâtisse avant d'avoir la conformité

- La courbe 4 relatif aux avis favorables qui restaient très faibles depuis le début de l'opération avec une légère hausse depuis 2012 et jusqu'à 2013.

On remarque qu'il n'y a pas de rapport entre les deux courbes 3 et 4 donc le taux de participation des citoyens à apporter des modifications sur leurs bâtisses après les réserves soulevée par la commission de daïra reste faible.

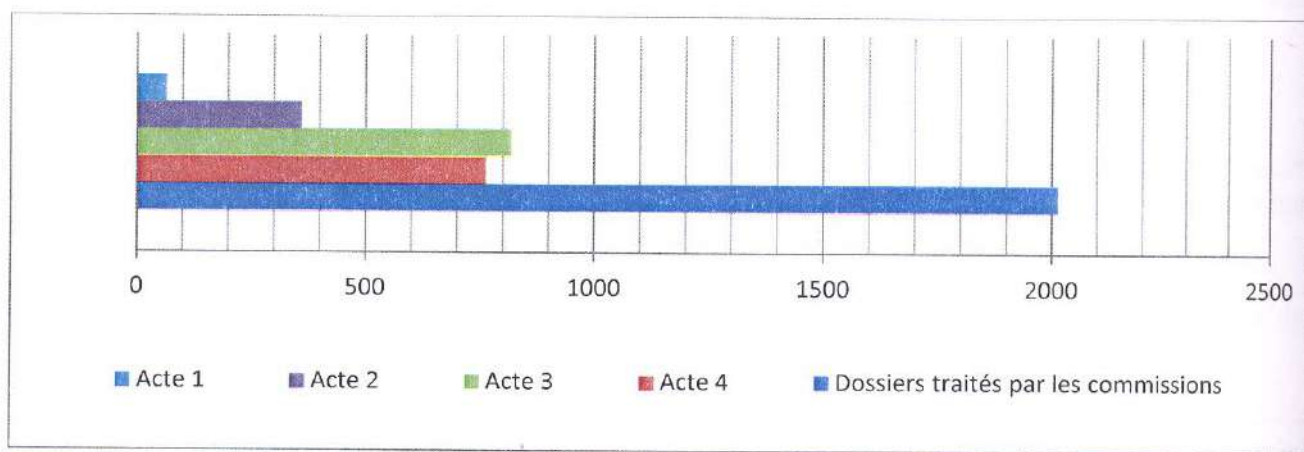
- La courbe 5 relatif aux avis défavorables qui restaient très faibles depuis le début de l'opération.

Tableau 19: les types d'actes délivrés par rapport aux dossiers traités par les commissions aux niveaux de la commune d'El Mohammédia durant l'année 2013

Nombre de commissions	Dossiers traités par les commissions	Acte 1	Acte 2	Acte 3	Acte 4
16	2015	66	361	818	764

Acte n°1 construction non achevée avec permis de construire
Acte n°2 construction achevée non conforme au permis
Acte n°3 construction achevée sans permis de construire
Acte n°4 construction non achevée sans permis de construire

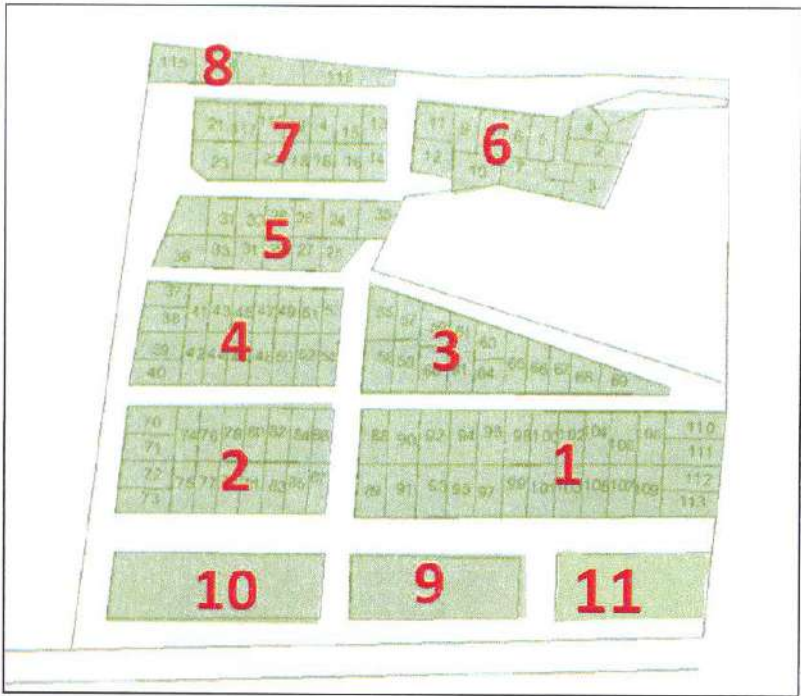
Graphique n°10 : les types d'actes délivrés par rapport aux dossiers traités par les commissions aux niveaux de la commune d'El Mohammédia durant l'année 2013 *Source : élaboré par auteur*



Interprétation du graphe :

- Durant l'année 2011, le plus grand nombre d'actes délivrés par la commune d'el Mohammédia l'acte n°3 relatif aux constructions achevées sans permis de construire ; suivi de l'acte n°4 relatif aux constructions non achevées sans permis de construire. Ceci peut être expliqué par le type de construction existant dans la commune d'el Mohammédia d'une part, et par la motivation des déclarants de ce type de construction à participer dans l'opération qui leur permette de passer à la conformité
- Tandis que la délivrance de l'acte n°2 relatif aux constructions achevées non conformes au permis reste faible par rapport aux deux premiers actes cités au-dessus et ce s'explique par le refus consenti de la part des déclarants à apporter des modifications sur leurs bâtisses suite aux réserves soulevées par la commission de daïra.
- Ainsi que la délivrance de l'acte n°1 relatif aux constructions non achevées avec permis de construire reste la plus faible et ce s'explique par le manque de participation des citoyens qui préfèrent achever leurs constructions avant de demander la conformité

4/2- APERÇU SUR L'APPLICATION DE LA LOI N°08-15 DANS LE LOTISSEMENT EXTENSION LES MANDARINIERS



L'analyse de la mise en œuvre de la loi n°08-15 dans le lotissement extension les Mandariniers s'est faite par l'étude du dépôt de demande, qui traduit le taux de participation des citoyens dans l'élaboration de cette opération ainsi que par le respect du délai d'achèvement des constructions tel qu'il était mentionné dans le certificat d'achèvement de plus par l'analyse de l'application des sanctions et des pénalités en cas du non-respect de ces délais

Figure n° 35 Numérotation des ilots du lotissement extension les mandarine s/ Source : élaboré par auteur

Afin de faciliter l'analyse de l'application de la dite loi sur le lotissement extension

les Mandariniers on a divisé ce dernier en 10 ilots comprenant des parcelles

Tableau20 : Données de l'application de la loi n°08-15 dans le lotissement extension les Mandariniers (participation des citoyens + type de construction)

ilot	Nombre de parcelles	Nombre de constructions	Nombre de déposants	Sans permis	Avec permis	Construit Non déposants	Terrain non construit
1	26	24	13	5	8	13	2
2	18	17	9	3	6	6	1
3	16	14	10	5	5	4	2
4	18	18	4	4	8	10	0
5	13	12	8	4	4	4	1
6	11	11	9	2	7	2	0
7	14	12	5	0	5	7	2
8	4	4	0	1	0	3	0
9	2	2	2	0	2	0	1
10	2	2	2	0	2	0	0
Total	124	111	62	24	37	49	8

Source : APC d'El Mohammédia interprétés par auteur en décembre 2013

- Demande de mise en conformité d'une construction avec permis de construire

Demande de mise en conformité d'une construction sans permis de construire

Pas de dépôt de demande de régularisation

Figure n° 36 Plan du lotissement extension les Mandariniers montrant la typologie des demandes déposées

Source : élaboré par auteur

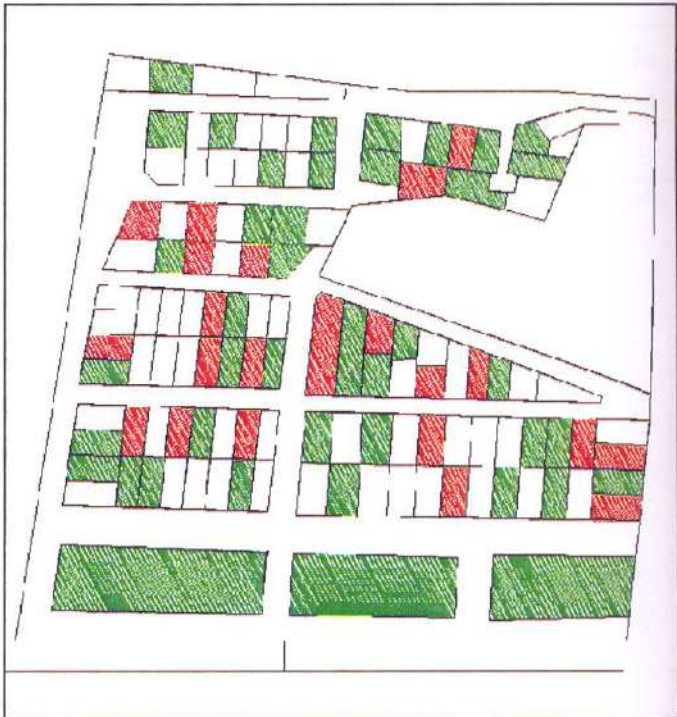
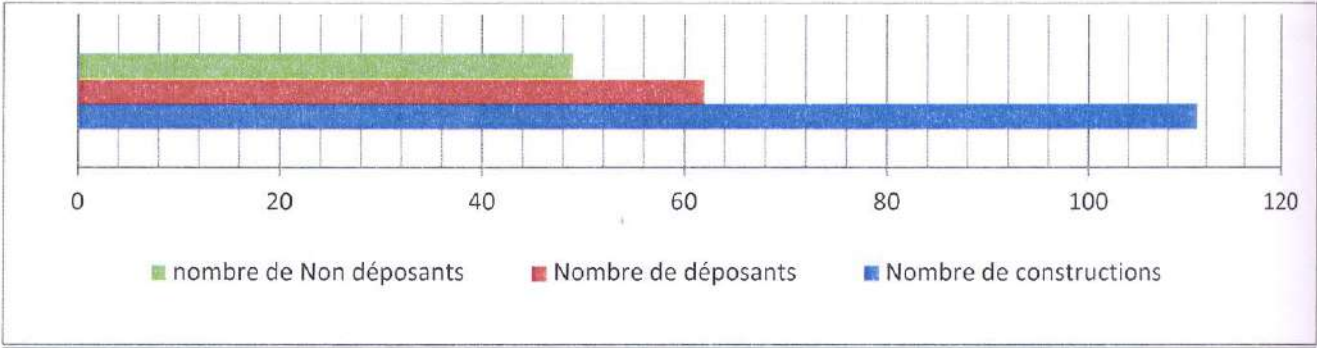


Tableau 21: Participation des habitants du lotissement extension les Mandariniers à l'application de la loi n° 08-15

Nombre de constructions	Nombre de déposants	Nombre de Non déposants
111	62	49

Source: A.P.C El Mohammédia

Graphe n° 11 : Participation des habitants du lotissement extension les Mandariniers à l'application de la loi n° 08-15



Source : élaboré par auteur

Commentaire :

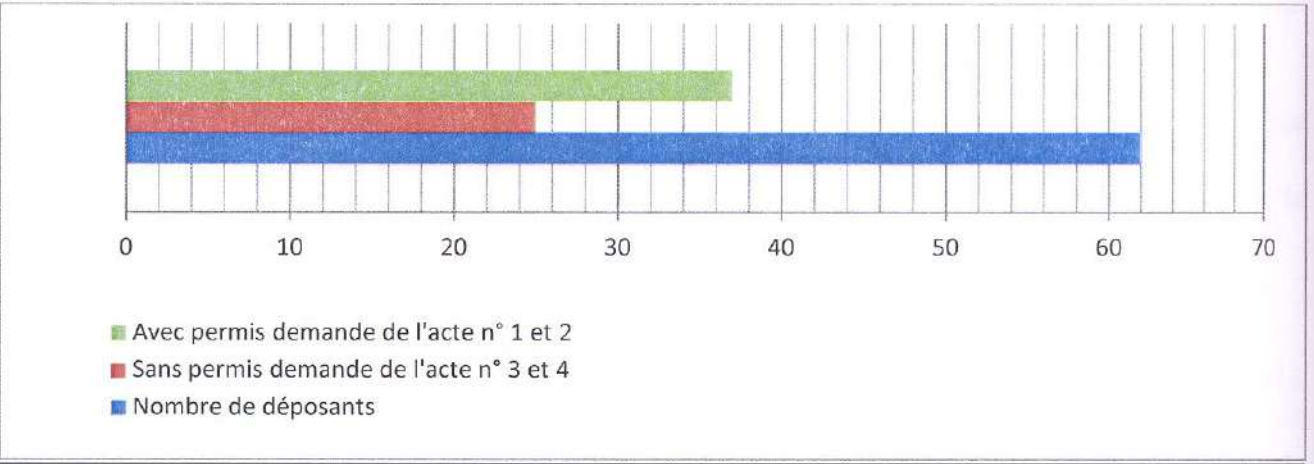
La participation des habitants du lotissement extension les Mandariniers à l'application de la loi n° 08-15 est légèrement au-dessus de la moyenne en effet plus que la moitié des constructions existantes dans le lotissement ont été touchée par cette opération.

Tableau 22 : Type d'acte demandé

Nombre de déposants	Sans permis demande de l'acte n° 3 et 4	Avec permis demande de l'acte n° 1 et 2
62	25	37

Source: A.P.C El Mohammedia

Graphe n°12 : type d'acte demandé



Source: élaboré par auteur

Acte n°1 construction non achevée avec permis de construire
Acte n°2 construction achevée non conforme au permis
Acte n°3 construction achevée sans permis de construire
Acte n°4 construction non achevée sans permis de construire

Commentaire :

On remarque que les citoyens du lotissement extension les Mandariniers ont déposé une variété de demandes chacun selon son cas, mais la plus grande partie des demandes était pour l'acte n° 1 et 2 parce que ce lotissement comprenait des constructions dont la plus part étaient non achevées avec permis de construire ou bien achevées non conformes au permis

CONCEPTIONS ET PROPOSITIONS :

A travers la lecture et l'analyse de la loi n° 08-15 ainsi que ses textes d'application avec la mise en avant des incohérences constatées au niveau de leur promulgation, ainsi que leur application déjà analysée, nous avons tenté de faire des propositions et essayé de lancer des idées principales qui peuvent être prises en considération par les décideurs chargés de la prorogation de la loi n° 08-15, ce prolongement était annoncé par la déclaration du ministre de l'habitat lors de L'Assemblée Populaire Nationale (APN) le 12 novembre 2013 et concrétisé dans le journal officiel n° 68 publié le 31 décembre 2013 dans l'article 79 de la loi n° 13-08 portant loi de finances pour 2014, qui confirme qui annonce le prolongement de cette opération de 3 ans à compter du 03 août 2013.

C'est vrai que la limitation de la période de validité de cette opération par 05 ans n'était pas suffisante comme nous l'avons démontré dans les chapitres précédents mais

Est-ce que la prolongation de la loi n° 08-15 est la seule solution pour faire réussir cette opération?

Pour notre part, et afin de faire réussir cette opération nous proposons ce qui suit:

- Il serait sensé de lancer une opération d'évaluation des textes en rapport avec la loi n° 08-15 par le biais d'établissement d'une étude approfondie de ces derniers et des bilans effectués résumant la mise en œuvre de la dite loi durant les cinq ans passées
- De plus, il serait sensé de réunir les experts impliqués dans le déroulement de l'opération depuis sa promulgation afin de lancer un débat et de dresser un bilan exhaustif permettant d'étudier les différentes incohérences qui existaient ainsi que les obstacles qu'elles engendraient lors de l'application de la dite loi
- Lancer une étude sociologique qui permettra d'introduire l'aspect social négligé dans le texte législatif de la dite loi, le vide juridique due à cette négligence a causé plusieurs contraintes lors de l'application

Au niveau central :

- Veiller dans le cadre de la promulgation des textes à la prise en charge de tous les détails inhérents surtout à leur mise en œuvre, et ce afin d'éviter d'éventuelles incohérences et surtout de mauvaises interprétations pouvant porter préjudice à la bonne application de la loi en général
- Alléger les textes d'applications
- Revoir le modèle-type de déclaration en matière d'engagement qui doit s'adapter à la réalité du vécu algérien
- Revoir les textes des sanctions en tenant compte de l'impact qu'ils peuvent induire

Au niveau des collectivités locales :

- Améliorer les conditions de travail des cadres chargés de la mise en œuvre de la dite loi
- Améliorer les conditions de réception des citoyens
- Renforcer les brigades avec des représentants de la sûreté nationale afin d'imposer leur respect de la part des citoyens
- La prise en charge de la collaboration entre les différents organismes qui s'occupent de l'immobilier de manière officielle de la part du ministère afin de les faire participer dans la réussite de l'opération

Au niveau des lotissements :

- Il aurait été plus juste de lancer une régularisation des lotissements qui comprend les amendements des cahiers de charges selon ce qui est construit (bâti existant) en essayant de trouver une certaine harmonie urbaine puis lancer l'opération de mise en conformité des constructions et leur achèvement sous la base des nouveaux cahiers de charges.
- Faire participer les professionnels de l'aménagement dans le travail du lotissement, cette situation porte préjudice certain à la qualité de la production urbaine. Pour faire naître des lotissements fiables et clairement réalisés, il faut donner de l'importance pour un travail de partenariat réunissant aménageurs lotisseurs, maire, bureau d'études, Géomètres Experts...

Proposition pour les cas des lotissements d'une démarche de mise en œuvre d'une opération qui vise les mêmes objectifs que la loi n° 08-15

La mise en œuvre d'une grille de classement des lotissements selon la complexité des cas de l'application de la LOI N°08-15

Cette grille permet de filtrer les lotissements qui présente une complexité et qui nécessitent une étude bien approfondie afin de trancher

En premier il faut classer les lotissements en :

- Lotissement illicite
- Lotissement légal

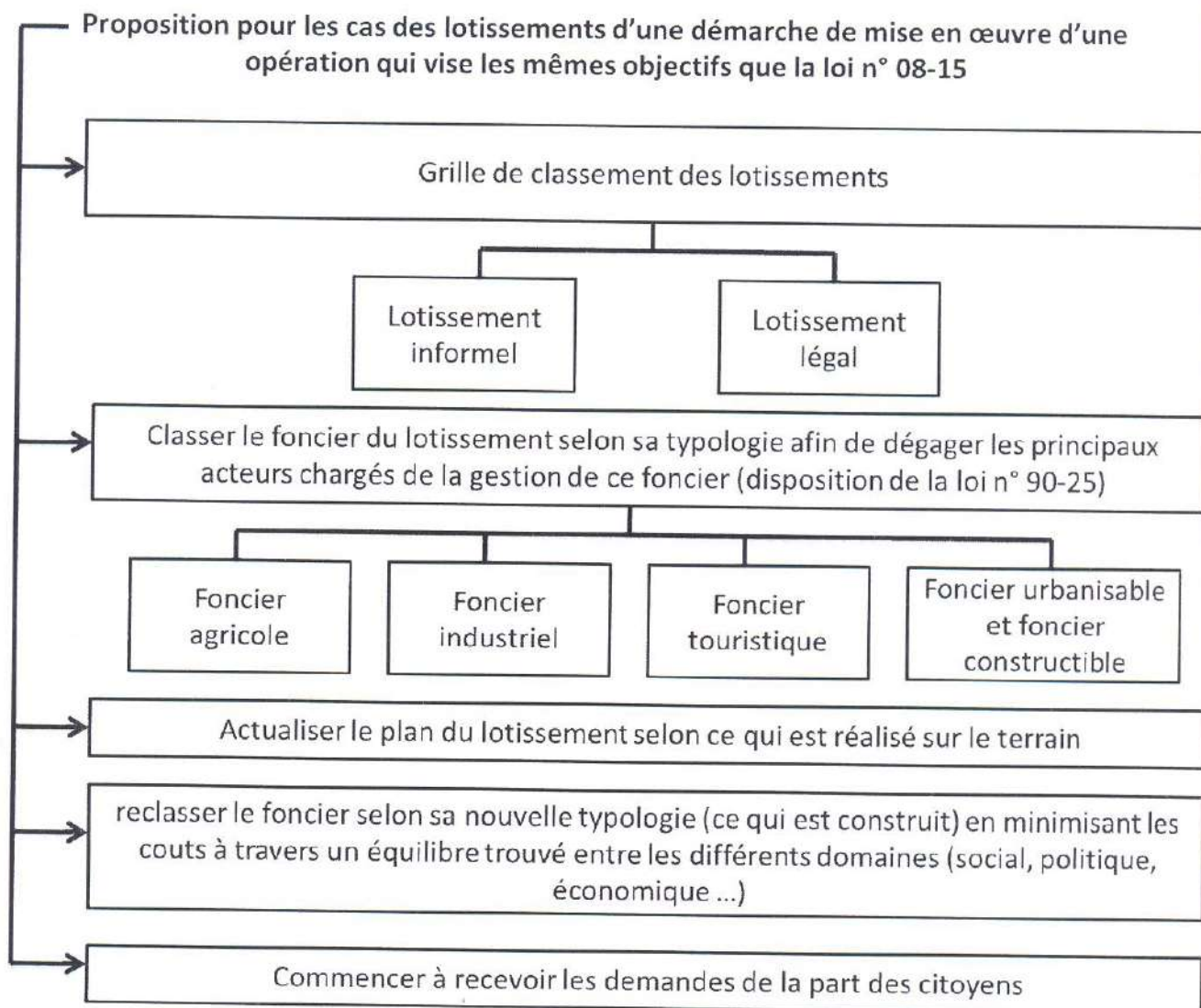
Puis identifier la typologie du foncier afin de dégager les principaux acteurs de ce foncier selon les dispositions de la loi n° 90-25 qui classent le foncier comme suit :

- Foncier agricole
- Foncier industriel
- Foncier touristique
- Foncier urbanisable et foncier constructible

Après il faut actualiser le plan du lotissement selon ce qui est réalisé sur le terrain

Puis reclasser le foncier selon sa nouvelle typologie (ce qui est construit) en minimisant les coûts à travers un équilibre trouvé entre les différents domaines (social, politique, économique ...)

En dernier lieu Commencer à recevoir les demandes de la part des citoyens



Organigramme n° 11 proposition pour les cas des lotissements d'une démarche de mise en œuvre d'une opération qui vise les mêmes objectifs que la loi n° 08-15

CONCLUSION GENERALE :

La présente étude a porté sur la loi numéro 08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement. Cette dernière représente l'une des actions qu'a produit l'Etat algérien pour mettre un terme au désordre urbanistique; Les dispositions de cette action se traduisent par l'application des textes de la dite loi, avec laquelle notre gouvernement visait les solutions à pour redonner l'esthétique tant attendue pour les villes algériennes.

Les résultats d'analyses menées au cours de notre enquête permettent d'affirmer que les causes de la non- réussite de la loi n° 08-15 sont dues à des défaillances au niveau de la loi elle-même. Et ce malgré sa bonne initiative qui se résume à inciter les citoyens d'achever leurs constructions et donner la chance aux bâtisses non réglementaires d'être régularisées afin de franchir un grand pas vers l'avant pour rattraper le laisser faire qu'a connu l'Algérie.

Ces défaillances sont dues au temps étendu et très nuisible à la réussite de l'opération qu'a pris la promulgation et la publication des textes d'application qui complètent et permettent la mise en œuvre de ces dispositions, En tenant compte de l'article 94 qui indique que les mesures de mise en conformité des constructions en vue de leur achèvement telles qu'édictees par les dispositions de la présente loi, prennent fin dans le délai de cinq ans à compter de la date de sa publication dans le journal officiel c'est-à-dire le 03 août 2013. Une perte de confiance des citoyens a été provoquée du fait qu'il est inacceptable de fixer un délai ferme de cinq ans et de promulguer des articles de sanction allant jusqu'à la démolition avant de publier les textes d'application qui permettent de débiter la mise en œuvre réelle de la dite loi.

Face à cette situation, et dans le journal officiel n° 68 publié le 31 décembre 2013, l'article 79 est apparu pour modifier l'article 94 de la loi n°08-15 ; En prolongeant les délais de la fin de l'opération de 03 ans à compter du 03 août 2013. Cette publication est venue pour officialiser la déclaration du ministre de l'habitat qui a annoncé le prolongement du délai d'application de la mise en conformité des constructions, le 12 novembre 2013 lors de l'Assemblée Populaire Nationale (APN)

Cet acte politique et technique démontre l'existence d'autres défaillances au niveau de l'application de la loi qui ne facilite pas la tâche aux citoyens qui ont décidé de s'y conformer.

Ceci se manifeste par les lourdeurs administratives dues principalement au manque de technicité et de moyens au niveau des services des APC et des directions de l'urbanisme (DUC); vu que le personnel chargé de l'application de cette opération n'ont reçu aucune formation qui les permet de assimiler les différents textes, décrets et instructions relatifs à la dite loi.

De plus par la complexité de certains cas prévus dans quelques articles de ladite loi tel que l'article 16 (terrains inconstructibles, zones protégées, terres agricoles, nuisance à l'édification d'ouvrages d'intérêt public, etc.) Et puis par la négligence du coût social très important que provoquerait la décision de démolir les constructions qui ne sont plus aux normes.

Depuis sa publication le 03 Août 2008 dans le journal officiel ; la loi n°08-15 a provoqué pleines de réactions de la presse, des experts et des responsables au fur et à mesure de son application. Après l'analyse de l'écho qu'a pu laisser grâce à la cumulation des titres les plus frappants et les aveux les plus polémiques envers cette loi puis le classement chronologique de ces derniers. Le grand nombre des articles de presses et des aveux traitant la loi n°08-15 démontre l'importance de cette dernière d'autre part le débat multidisciplinaire qu'a pu déclencher cette loi démontre la richesse et la complexité de cette opération.

Ce qu'il faut dire est que la majorité des points soulevés de la description de cette opération à travers les articles est négatif parlant de l'application qui piétinait, du refus consenti de la part des citoyens à se conformer, de la mauvaise explication des textes de la dite loi, de la non servitude de cette loi... Lors des journées d'étude, les responsables de l'urbanisme au niveau du ministère de l'habitat et de l'urbanisme préfèrent insister sur les objectifs et les textes d'application de la dite loi, tandis que les experts penchent vers la critique des loupes de cette dernière chacun selon son domaine et sa spécialité ; tel que négligence de la carte des risques et des catastrophes naturelles, le retard consenti lors par les collectivités locales lors de l'application de la loi, le manque de compétence des fonctionnaires et la nécessité d'implication des architectes dans la mise en œuvre de l'opération de plus la sanction de démolition après le laissé faire que seul le simple citoyen prend seul la responsabilité.

Le lotissement extension les Mandariniers suffit-il pour démontrer l'échec de la loi n° 08-15 ?

Le lotissement extension les Mandariniers choisi comme cas d'étude dans cette recherche ne peut nullement suffire pour démontrer à lui seul "l'échec" de la loi n° 08-15.

Ainsi il ne présente aucune particularité ou singularité par rapport aux autres lotissements de la commune d'El Mohammedia ou des autres communes à l'échelle nationale ceci est confirmé par l'existence de d'autres lotissements auxquels on a fait référence au cours de notre recherche qui présentent différents cas pouvant appuyer l'échec de la loi n°08-15¹

¹ Trois Caves à El Harrach, Dar El Beïda, Kourifa voir sous chapitre 3/4- contraintes d'application de l'article 16 de la dite loi

Bibliographie :

Ouvrages

- ADJA Djillali / DROBENKO Bernard : « droit de l'urbanisme », Berti 2007
- DELUZ Jean-Jacques, l'urbanisme et l'architecture D'Alger aperçu critique, Pierre, Mardaga, ED OPU Alger 1986

Thèses et mémoires

- AMIRECHE Louisa « De la médina a la métropole dynamique spatiale d'Alger a trois niveaux » magistère, Université Mentouri Constantine, Algérie, 2007.
- BENAMARA SAMIR : « territoire communal en Algérie entre développement urbain et textes juridiques, cas d'étude commune de CORSO » magistère en urbanisme E.P.A.U Avril 2012
- ESSAHHEL Habiba : « Politiques de réhabilitation des quartiers non réglementaires au Maroc et mobilisation(s) des habitants. Études de cas dans l'agglomération de rabat (Rabat, Témara, Skhirat) » de thèse de doctorat de l'Université François - Rabelais
- KEHAL KAMEL : « Le Lotissement résidentiel : enjeux urbanistiques et développement urbain durable : Cas de Constantine » magistère en urbanisme faculté des sciences de la terre, de la géographie et d l'aménagement du territoire, Université Mentouri Constantine, 2006

Revues

- Africa Review of Books/Revue Africaine des Livres Volume 7 N°2- Septembre 2011, Réflexion (s) sur l'architecture et l'urbanisme en Algérie. De la période coloniale à nos jours, Ammara Bekkouche (Pages 19-20)
- Les cahiers, Envies de villes n° 149 décembre 2008

Quotidiens

- El Watan (en langue française) www.elwatan.com
- Liberté (en langue française) www.liberte-algerie.com
- Le Quotidien d'Oran
- Le Maghreb
- l'expression
- le midi libre (en langue française) www.lemidi-dz.com
- www.djazairess.com

Hebdomadaires

- El Watan immobilier (en langue française) www.elwatan.com

Outils virtuels

- www.org.dz (office national des statistiques-Algérie)
- www.ciheam.org
- www.iau-idf.fr

Annexes :

Annexe n°1

Entretien mené par l'auteur le mardi 17 décembre 2013

Avec l'équipe de Mme MÉBARKI chef de service d'urbanisme à la commune d'El Mohammedia

- **Après la loi n° 08-15 est ce que les constructions sont mises en conformité et achevées ?**
 - La plus part des constructions n'ont pas de permis de lotir c'est le cas du lotissement les Mandariniers
 - C'est la commission de daïra qui tranche ; elle donne un avis favorable avec conditions
- **Est-ce que vous êtes arrivé à la démolition ?**
 - pas de sanction depuis le commencement de l'application de la loi
- **Alors comment vous avez procédé face aux cas où la sanction est évidente ?**
 - Pour éviter la démolition, les commissions ont trouvé la solution d'amendement du cahier de charges pour le cas de non respect du permis de construire
- **Le terme amendement n'apparaît pas dans les textes législatifs de la LOI N°08-15, donc c'est quoi l'amendement ?**
 - Amendement du cahier des charges: c'est une décision prise par la commission de daïra ou la commission du wilaya et une opération menée par la commune qui lance un appel d'offre pour l'amendement du cahier de charges d'un lotissement, des bureaux d'études répondent à cet appel d'offre
- **Est-ce que cette opération d'amendement du cahier de charge a donné ces fruits sur terrain ?**
 - sur le terrain c'est un travail très compliqué donc la plus part des projets ont connu un arrêt de travaux ou un abondant du chantier; à cet effet il est probable que cet opération soit de la responsabilité de l'AGERFA (Agence locale de gestion et de régulation foncière urbaine)
 - En plus cet opération d'amendement du cahier de charges concerne le bâti existant c'est-à-dire les constructions achevées sans respecter le permis de construire par exemple des étages de plus ... au lieu de les démolir il faut revoir le cahier de charges par contre les nouvelles constructions doivent respecter l'ancien cahier de charge
 - On peut dire que cette loi a encouragé l'anarchie par ce que les propriétaires font couler des dalles en plus avant de demander la mise en conformité
- **Du 03/08/2008 la date de la publication de la loi n°08-15 dans le journal officiel jusqu'au 06/05/2009 la date de la publication des décrets d'application dans le journal officiel. Comment se déroulait l'opération ?**
 - Durant cette période la commune a commencé à faire des affichages pour sensibiliser et informer les citoyens sur l'opération de plus c'était une phase de préparation de l'équipe qui prendra en charge cet opération
- **Est-ce que les éléments de votre équipe ont été formés pour l'application de ces décrets ?**
 - non, on n'a pas eu de formation on a reçu les articles, les décrets et les instructions et on a commencé à les appliquer
- **Est-ce que les instructions interministérielles ont facilité l'application de la loi ?**

- oui en effet L'instruction interministérielle n°01 du 13 janvier 2012 relative à la délivrance des actes d'urbanisme pour les équipements et les logements réalisés par les administrations et les organismes publics et l'instruction interministérielle n°04 du 06/09/2012 portant allégement des modalités de mise en conformité des constructions et leur achèvement comprenaient des mesures de facilitation de l'application de la loi.
- **Est-ce que le délai de 5 ans est suffisant pour cet opération?**
 - Non le délai de 5 ans est vraiment insuffisant il faut signaler que a la veille de l'expiration de ce délai nous avons reçu un nombre fou de demandes et on était en surcharge et dans notre correspondance avec la direction de l'urbanisme n°552/2012 ouverte en 18/08/2012 on a recommandé la prolongation du délai vu les différentes contraintes d'application
- **Quelles sont les principales contraintes d'application de cette loi ?**

Au cours de l'application de la loi n°08-15 notre équipe a rencontré plusieurs contraintes je peux citer quelques-unes

 - le déclarant se trouve face à des réserves difficiles à soulever comme celle de la démolition d'une partie de sa bâtisse ou celles de l'amendement du cahier de charges ce qui explique le peu de bâtisses régularisées
 - Le manque de collaboration entre les différents organismes concernés et impliqués de façon directe ou indirecte dans l'application de la dite loi tel que: La direction de la propriété publique, l'agence de la gestion et de l'organisation immobilière de la wilaya d'Alger
 - Le cas de procuration, la loi ne le prend pas en charge
 - Le cas d'héritage, il est difficile de rassembler tous les hérités afin de déposer la demande
 - Le cas d'erreur dans les noms des bénéficiaires dans les décisions administratives donc on retrouve un conflit dans la déclaration
- **Autant qu'expert dans l'application de la loi n°08-15, Quelles sont vos propositions qui peuvent rendre les objectifs de la dite loi plus faciles à atteindre?**
 - de notre part il aurait été plus juste de lancer une régularisation des lotissements qui comprend les amendements des cahiers de charges selon ce qui est construit (bâti existant) en essayant de trouver une certaine harmonie urbaine puis lancer l'opération de mise en conformité des constructions et leur achèvement sous la base des nouveaux cahiers de charges.
 - Pour le délai de 5 ans il faut le prolonger
 - Sensibiliser les organismes qui s'occupent de l'immobilier afin de participer dans la réussite de l'opération
 - Réviser les décisions que preuves donner les commissions
 - La commission de daïra doit comprendre un juriste pour nous informer sur les procédures qu'on peut prendre en cas d'erreurs dans les noms
 - Faciliter le dépôt de la demande pour les héritiers
 - Renforcer les brigades avec des équipes de policiers en urbanisme pour les protéger et pour imposer leur respect de la part des citoyens
 - Améliorer les conditions de travail au niveau des APC et des daïras pour recevoir les citoyens aux meilleures conditions
 - Former les équipes

Annexe n°2

Cahier des charges lotissement extension les Mandariniers

لدى الاستاذ/ موسى عبد القادر الموثق بمكتب التوثيق

بالقبة شارع بدر الدين رحيمي الممضي أسفله

حضر

السيد/ باقة عبد الله، المولود بالعنصر ولاية جيجل بتاريخ
الثالث عشر جانفي الف وتسعمائة وإثنان وخمسين (1952/01/13)، الساكن
حي الحياة عمارة 02 رقم 5 بلدية جسر قسنطينة ولاية الجزائر،
بصفته مديرا عاما لوكالة التسيير والتنظيم العقاري لولاية الجزائر
AGERFA، الكائن مقرها 130 حي العناصر بلدية بئر مراد رابس ولاية الجزائر
والمنشأة بموجب القانون الأساسي المؤرخ في الثامن عشر مارس الف
وتسعمائة وإثنان وتسعون (1992/03/18) والمصادق عليه من طرف السيد/
والي ولاية الجزائر بتاريخ الخامس والعشرون مارس من نفس السنة
(1992/03/25) و المعين لهذا المنصب بموجب قرار رقم 1350 المؤرخ
في الثامن عشر ديسمبر الف وتسعمائة وستة وتسعون (1996/12/18)،

الصادر من ولاية الجزائر

الذي طلب من الموثق الموقع أسفله إيداع في الشكل الرسمي للدفر
الشروط الخاص بعملية بيع من طرف وكالة التسيير والتنظيم العقاري لولاية
الجزائر "AGERFA" لقطع أرضية كائنة ببلدية المحمدية
محافطة الجزائر توجد بالمكان المسمى ليمونداريني LES MANDARINIERS
لصالح المستفيدين من هذه العملية والذي يتضمن نصه مايلي/

CAHIER DES CHARGES

EXTENSION DU LOTISSEMENT « LES MANDARINIERS »

mohammadia -ALGER

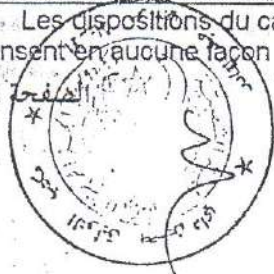
ARTICLE I- OBJET

Le présent cahier des charges est composé de dispositions générales et particulières imposées à tout acquéreur d'un terrain à caractère résidentiel, situé dans le lotissement « les Mandariniers » - Mohammadia Alger.

ARTICLE II -PORTEE GENERALE

Les dispositions du cahier des charges ne remplacent ni ne dispensent en aucune façon des formalités et règlements

الصفحة الأولى



D'urbanisme .Ils constituent une annexe aux actes de cession et prévoient _____
l'ensemble des obligations des parties notamment : _____

a) pour l'AGERFA (Organisme Lotisseur)

La réalisation d'un ensemble d'équipements d'infrastructures destinés à
rendre les terrains aptes à la construction de villas et d'immeubles d'habitations .

b) pour l'acquéreur

l'utilisation des lots pour la construction conformément au règlements
d'urbanisme . _____

ARTICLE III -Etendue Et Obligations

Le présent cahier des charges sera soumis à l'approbation de Monsieur le
Wall d'Alger , conformément à la réglementation en vigueur _____

IL s'impose , tant au lotisseur qu'à l'acquéreur ou à ses ayants droits
successifs . _____

Communication sera donnée à tous les acquéreurs et lecture faite par le
Notaire rédacteur de l'acte de vente ,préalablement à la signature de ces actes .
Mention sera inséré dans tous les actes de vente cession ou mutations de droits

Une expédition sera transcrite à la conservation foncière d'El Harrach

ARTICLE IV-Origine De Propriete

Le terrain du lotissement appartient à l'A.G.E.R.F.A en vertu de l'acquisition
réalisée suivant acte administratif publié à la conservation foncière d'El harrach le
20octobre1996 ,vol 94,N°19 et 28 mars1998 ,Vol 125,N°04 _____

ARTICLE V Jouissance

La date de l'entrée en jouissance est fixée au jour de la signature de l'acte .

ARTICLE VI Realisation des Ventes -Prix

Le prix est payable au comptant sur injonction de l'organisme lotisseur . —

Les actes de vente seront passés en une Etude Notariale _____

L'Acquéreur devra respecter le délai qui lui sera prescrit pour la signature de
l'acte de cession ;à défaut d'inobservation et dans les huit jours d'une mise en
demeure qui lui sera adressée par lettre recommandée ,la vente projetée sera
considérée comme nulle et non avenue .les arrhes versées resteront la propriété
de l'AGERFA à titre d'indemnité . _____

Tous les frais,droits et honoraires auxquels donnent lieu les actes de vente
sont à la charge de l'acqueur . _____

ARTICLE VII -Voiries

Tout acquéreur ,en signant son acte d'acquisition ,accepte la forme de son
lot ,dont le plan est annexé . _____

Il declare bien connaître le tracé général des voies qui desservent le
lotissement et s'engage à n'élever aucune réclamation au sujet de leur position de
leurs profils au long et en travers et de la viabilité établie en conformité des plans
 joints au dossier de lotissement . _____

ARTICLE VIII -Desserte -Droits de l'Acquéreur

Le quartier résidentiel est desservi par un ensemble de voies inférieurs
conformes au plan directeur annexé au présent règlement .Le sol des voies et
places sera affecté à la circulation publique dès leur mise en état de viabilité . —

Tous les acquéreurs ,leurs représentants ou ayants droits ,auront sur les
voies du lotissement tous droits de circulation ,d'usage ,de passage ,de jour et de
nuit ,d'accès de vue et d'autres _____

الصفحة الثالثة



Ils auront les mêmes droits de circulation sur toutes les voies sans distinction, que leur terrain y ait ou non directement accès.

ARTICLE IX -Entretien des Voies -Eclairage

L'entretien des voies et espaces libres publics sera assuré par la collectivité publique intéressée dès leur prise en charge.

Celle-ci pourra intervenir à partir de la mise en service.

ARTICLE X -Bonne tenue des voies et terrains du lotissement

Aucun dépôt de matériaux, de décharges diverses, de déblais de terrassement, de détritus ou ordures ménagères ne pourra être fait par l'acquéreur sur les voies ni sur les décharges publiques. En ce qui concerne les ordures et poubelles, celles-ci seront déposées aux endroits et heures fixées par la ville.

ARTICLE XI -Etat des lots -Contenance

Les acquéreurs devront prendre les lots vendus dans l'état où ils se trouvent au jour fixé pour l'entrée en jouissance, sans aucun recours contre le vendeur pour mauvais état, dégradations ou autres causes de ce genre.

S'il existait une différence quelconque entre la contenance réelle du lot vendu et celle indiquée au contrat de vente, cette différence ne pourrait donner lieu à la résolution du contrat, mais à une augmentation ou une diminution proportionnelle du prix de base, c'est à dire du prix du mètre carré ou encore au prorata du prix forfaitaire.

A ce sujet les parties auront le droit de faire procéder contradictoirement entre elles à un nouveau mesurage du terrain au frais exclusifs de la partie demanderesse pendant un mois à compter de la date du contrat authentique. Ce délai passé, chacune des parties se trouvera forclosée du droit d'exercer cette faculté, la contenance indiquée au contrat de vente sera considérée comme exacte et tous recours éteints entre les parties. L'AGERFA interdit formellement à ses acquéreurs et à tous autres tiers détenteurs, de morceler les lots figurant au plan de lotissement ou de les réduire à une superficie inférieure à celle indiquée sur le plan.

ARTICLE XII -alignement et nivellement

En bordure des voies, les alignements et nivellements seront tracés conformément aux indications des services de l'urbanisme.

Toute contravention à l'alignement, au nivellement et au respect de recul entraînera l'obligation immédiate de démolir les travaux faits aux frais des propriétaires défaillants.

ARTICLE XIII-Cloture

Les lots devront être clôturés par les acquéreurs dans un délai de 03 mois à dater de leur acquisition.

Les plans de clôtures devront être joints à la demande d'autorisation de bâtir suivant les dispositions ci-dessous.

En bordure des voies de desserts, les clôtures seront obligatoirement constituées par un mur bahut en maçonnerie, béton ou aggrès, enduit, d'une hauteur de 0,80 m surmonté d'un treillage métallique d'une hauteur de 1,00m ajouté sur au moins les 4/5 ème de sa surface. Les portillons d'accès et portail seront à monture tubulaire et treillage métallique.

Entre chaque lot les acquéreurs seront tenus d'édifier un mur de clôture de mitoyenneté en aggrès de 0,20 m d'une hauteur de 1,80 m enduit au mortier.

الصفحة الثالثة



ARTICLE XIV -Entretien Des Lots

Le surplus de la superficie des lots pour villas est réservé à la création :——
-De jardins d'agrément pour les surfaces comprises entre la construction et la voirie qui la dessert . Les jardins d'agrément seront obligatoirement plantés d'arbres par les soins et aux frais des acquéreurs ———
-De jardins familiaux et cours fermés par les murs de 1,80 m de hauteur pour les surfaces ne se trouvant pas en façade . L'ensemble devra être maintenu en parfait état d'entretien .

ARTICLE XV -Constructions

Les constructions à édifier sur les lots devront être implantées conformément aux prescriptions contenues dans l'arrêté de permis de lotir———

Le Lotissement Comporte

-Les lots destinés à l'implantation d'habitations individuelles numérotées de ——
1 à 113 ———

-des lots destinés à l'implantation d'immeubles d'habitations collectives numérotées de A1 à A3 ,de B1 à B3 ,et de C1 à C3 .

1)HABITATIONS INDIVIDUELLES

La vocation principale de ce lotissement est l'habitat.———

Néanmoins des locaux à usage commercial ,professionnel ou artisanal peuvent être admis et ce dans le cadre de la réglementation en vigueur———

La hauteur des constructions à y édifier ne pourra pas dépasser deux étages sur rez-de -chaussée ,représentant une hauteur de 10m mesurée du niveau moyen de la chaussée au sommet de l'acrotère ou du cheneau .

Le recul minimum à respecter par rapport aux limites des lots donnant sur voie sera de deux (2m)mètres .

La contiguïté des constructions est à encourager . La surface bâtie pourra pas excéder 60 %.

Les garages seront incorporés à la masse de la construction ———

Aucune autre construction de quelque type que ce soit ,provisoire ou non ne sera admise en dehors des limites ci-dessus définies ———

2)- immeubles d'habitations collectives

Les constructions à y édifier sur les lots devront être implantées conformément aux emprises portées sur le plan de lotissement (alignement et contiguïté obligatoires)———

La hauteur des constructions à y édifier ne pourra pas dépasser quatre étages sur rez-de-chaussée (R+4)représentant une hauteur de 18 mètres mesurée du niveau moyen de la chaussée au sommet de l'acrotère au du cheneau ———

Les constructions devront s'implanter directement sur la limite du lot donnant sur la voie principale desservant le lot ———

La contiguïté des constructions sur les deux limites latérales est obligatoire

La surface bâtie maximale par rapport à la surface du lot ne pourra pas 50%———

Pour les parcelles d'angle ,elle pourra atteindre 75% de la surface du lot ———

Les villas seront couvertes en tuiles ,de préférence des tuiles mécaniques rondes ,ou traitées en terrasse et devront respecter obligatoirement le caractère architectural propre à une zone résidentielle ———

Les enduits de murs y compris ceux des clôtures ferronneries pourront être



au choix de couleur vert foncé ,brun,rouge,basque bleu foncé .Les menuiseries extérieures seront de teinte bois vernis .

Les fermetures seront réalisées soit en volets classiques ,bois ou métal soit en volets roulants ,ceux -ci devant être de couleur bois vernis

Toutes les constructions à édifier seront obligatoirement construites en matériaux durs,pierres ,béton ou briques .

Tous hangars ou barraques provisoires ou non en planches ou en matériaux légers étant interdits dans l'ensemble du lotissement

L'installation d'habitations préfabriquées est cependant admises sous réserve que ces habitations soient d'un type agréé par les services Administratifs et Techniques de la Wilaya d'Alger

Pour toutes les constructions à édifier ,les acquéreurs sont soumis dans toute l'étendue du lotissement à l'application des prescriptions des réglement par la police de la voirie et la police sanitaire de la ville actuellement en vigueur ou qui interviendra ultérieurement et ce,que les voies du lotissement soient ou non classées

ARTICLES XVI- Délais de Construction

L'acheteur est tenu d'édifier sur le terrain dont il s'agit un immeuble qui sera affecté à l'habitation et d'effectuer les travaux de construction dans un délais de cinq ans à compter de la date de son acquisition ,étant bien entendu qu'en cas d'inexécution de cette condition l'AGERFA se réserve le droit de reprendre le terrain à son prix initial .

ARTICLE XVII - Hygiène et sécurité du Lotissement

Les constructions édifiées sur les lots ,ne pourront être utilisées qu'à usage principal d'habitation .

Le lotissement étant destiné à l'habitation ,tout établissement classé comme insalubre ,malodorant ou immoral est rigoureusement interdit

L'installation d'étables,d'écuries ,de dépôts d'os ,de chiffons ,détritus fumiers ou ordures ménagères dont l'odeur ou la seule présence pourrait être une cause de trouble de jouissance ou danger pour les voisins est rigoureusement interdit

D'une façon générale ,les acquéreurs sont soumis à toutes les prescriptions du réglement de police sanitaire ,et à tous les règlements municipaux actuels ou futurs qui pourraient entrer en vigueur

ARTICLE XVII -Alimentation en eau potable

Un réseau de canalisation d'eau potable branché sur le réseau de la ville est établi par le lotisseur de façon à desservir tous les lots

L'arrivée en eau potable au niveau des lots se fera dans des boîtes de branchement avec compteurs et robinets d'arrêt

Les acquéreurs devront procéder à leur frais au branchement depuis les constructions futures jusqu'aux boîtes de branchement

Les branchement seront établis suivant les règlements du service des eaux communales ,et suivant les plans et indications fournis

ARTICLES XIX -Egouts

Les acquéreurs ne pourront en aucun cas ,faire écouler ,sur les voies ou terrains ,des eaux de ménages ,eaux de ruissellement et eaux usées

Le branchement au réseau du lotissement est installé par le lotisseur . Le



racordement des évacuations de la construction à ce branchement est à la charge de l'acquéreur et devra être établi conformément aux prescriptions d'hygiène de la ville ; les acquéreurs seront responsables de toutes détériorations des revêtement de trottoirs lors du racordement _____

ARTICLE XX- Gaz et Electricité -Branchements -Eclairage de Voies

Les acquéreurs devront procéder au branchement ,à leurs frais ,sur le réseau général d'alimentation de courant électrique ,établi par le lotisseur _____

L'éclairage public des voies est installé par le lotisseur _____

ARTICLE XXI -Servitudes Générales

Independamment des servitudes générales de construction ou autres énoncées au présent cahier des charges ,les acquéreurs supporteront les servitudes apparentes ou occultes ,continues ou discontinues pouvant grever les terrains mis en vente et profiteront de celles actives ,s'il en existe ,le tout à leurs risques et périls ,sans que la présente clause ne puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il ne justifierait en avoir _____

ARTICLE XXII -Conditions Générales

REVENTE

L'acheteur ne pourra aliéner ,à titre onéreux ou échanger sous quelque forme que ce soit le terrain par lui acquis ainsi sans l'accord de l'AGERFA qui se réserve un droit de préemption sur le terrain à céder .La demande de cession éventuelle devra comporter le prix de vente du terrain _____

IMPOTS ET CONTRIBUTIONS

Les acquéreurs supporteront à compter du jour de leur entrée en jouissance ,tous les impôts ,taxes de balayage et autres ainsi que toutes contributions de toutes natures pouvant grever les lots par eux acquis _____

ARTICLE XXIII- Domicile

Pour l'exécution du présent cahier des charges ,l'organisme lotisseur élit domicile en son siège social à Birmouradrais ;les acquéreurs éliront domicile de plein droit dans l'Etude Notariale à désigner _____

ARTICLE XXIV- Etat Civil -Situation Hypothécaire

L'AGERFA déclare que la propriété mise en vente est franche et libre de toutes dettes ,et charges quelconques _____

LE LOTISSEUR

الإشهاد

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية للحراش ،بسمي من الموثق وعلى

نفقة المائتة لـ _____

التأشير

بوضي تأشير هذا العقد لحامل نسخة منه أينما اقتضى الامر _____

اثباتا لما ذكر _____

حرر و انعقد بالتب _____



== بمكتب الموثق الموقع أدناه
== سنة ألف و تسعمائة وثمانية وتسعين
== و في يوم السادس من أي
== وبعد النلاوة أمضى المتدخل مع الموثق
التسجيل

سجل بمفتشية الضرائب القبة بن عمر بتاريخ 1998/05/10 حسب توصيل رقم 101519، مجلد
02، فوليو 52، عن رئيس المفتشية: الإمضاء غيسر مقروؤ

نسخة للنقطة

الموثق

عقد مشهور في مكتب المحافظة العقارية لدائرة الحراش

بتاريخ 24 ماي 1998، مجلد 128، رقم 11، إمضاء المحافظ

العقاري ر. بومدين . /



Handwritten signature and a rectangular stamp, likely an official seal or approval mark.

بعة من سبع صفحات بدون

ليب ولا احالة بالهامش

Annexe n°3 modèle-type de déclaration (source JO n° 27, 2009)

11 جمادى الأولى عام 1430 هـ 6 مايو سنة 2009 م	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 27
ANNEXE 1 : MODELE-TYPE DE DECLARATION	
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE	
DECLARATION	
الملاحق الأول : نموذج التصريح	
Wilaya de : Daira/Circonscription administrative : 1- IDENTIFICATION DU DECLARANT : Nom : Prénom : Raison sociale : Né(e) le : A : Wilaya de : Fils/Fille de et de Adresse : 2- IDENTIFICATION DE LA CONSTRUCTION : Déclare avoir entrepris une construction : - Nature : - A l'adresse : • commune : • wilaya : ☐ Non achevée avec permis de construire. - Nature juridique du terrain* : - Références du permis de construire : • N° de l'arrêté : • Etabli par : • Date de délivrance : • Date d'expiration du délai accordé : - Travaux : conformes au permis délivré ☐ Non conformes au permis délivré ☐ • Structure ☐ • Etages ☐ • Façade ☐ - Etat d'avancement des travaux : • Structure : achevée ☐ non achevée ☐ • Façades : achevées ☐ non achevées ☐ • Aménagements extérieurs : achevés ☐ non achevés ☐ ☐ Achevée non conforme au permis délivré. - Nature juridique du terrain : - Références du permis délivré : • N° de l'arrêté : • Etabli par : • Date de délivrance : • Date d'expiration : - Parties non conformes : • Emprise au sol ☐ • Structure ☐ • Nombre d'étages ☐	ولاية : دائرة / المنطقة الإدارية : 1. تعريف المصريح : الاسم : اسم الشركة : المولد(ة) في : ب : ولاية : ابن (ة) : و : لعران : 2. تعريف البناء : أصيح التي شريحت في إطار بلدية : الطبيعة : لعران : بلدية : ولاية : ☐ غير متصلة مع وجود رخصة بناء. - الطبيعة القانونية للأرضية : - مراجع رخصة البناء : • رقم القرار : • من طرف : • تاريخ التسليم : • تاريخ انتهاء الأجل الممنوح : - الأختال : مطابقة لرخصة البناء السليمة ☐ غير مطابقة لرخصة البناء السليمة ☐ • الهيكل : ☐ • الطوابق : ☐ • التجهيزات : ☐ - حالة تقدم الأختال : • الهيكل : متعم ☐ غير متعم ☐ • التجهيزات : متعم ☐ غير متعم ☐ • التجهيزات الخارجية : متعم ☐ غير متعم ☐ ☐ متصلة غير مطابقة للرخصة السليمة. - الطبيعة القانونية للأرضية : - مراجع رخصة البناء : • رقم القرار : • من طرف : • تاريخ التسليم : • تاريخ انتهاء الصلاحية : - الأجزاء غير المطابقة : • مسطحة الأرضية الجنية ☐ • الهيكل ☐ • عدد الطوابق ☐

- ☐ - التوقيع على شهادة الطاعة
- ☐ - إذا لم يكن أو استحال التوقيع الحصول على شهادة الطاعة

Annexe n°3 modèle-type de déclaration (suite) (source JO n° 27, 2009)

11 جملتي الأولى عام 1430 هـ 6 مايو سنة 2009 م	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 27
ANNEXE 1 (Suite)	
Pour les constructions non achevées : - à procéder au dépôt de la demande d'ouverture de chantier ; ☐ - à procéder à la pose de la clôture et à la plaque signalétique du chantier durant toute la durée des travaux ; ☐ - à maintenir le chantier en état de propreté, à ne pas déposer les matériaux de construction sur la voie publique et à évacuer les gravats vers la décharge publique à l'achèvement des travaux ; ☐ - à démarrer les travaux dans un délai de trois (3) mois après l'obtention du permis d'achèvement ; ☐ - à préserver le voisinage de toutes pollutions et nuisances ; ☐ - à demander le certificat de conformité dans un délai qui ne saurait dépasser trois (3) mois après achèvement des travaux ; ☐ - à ne pas procéder au branchement provisoire ou définitif aux réseaux de viabilité, en infraction aux dispositions de la loi ; ☐ Je déclare avoir lu la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008 et le décret exécutif n° 09-154 du 2 mai 2009. SIGNATURE LEGALISEE DU DECLARANT DATE :	بالنسبة للبيانات على الخدمة : - القيام بإيداع طلب فتح ورشة ☐ - الشروع في وضع السياج واللائحة الرسمية للورشة طبقاً لما في الأفعال. ☐ - إبقاء الورشة على حالة نظافة وعدم وضع مواد البناء على الشارع لطريق وإفراغ الحصاد في الفرقة العمومية فور إتمام الأفعال. ☐ - الانتظام في الأفعال في أجل ثلاثة (3) أشهر بعد الحصول على رخصة الإتمام. ☐ - الحفاظ على نظافة من كل تلوث أو انحراف. ☐ - طلب شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر بعد إتمام الأفعال. ☐ - عدم القيام بالربط المؤقت أو النهائي بشبكات الشفح، غرقاً بالأحكام القانون. ☐ أصرح أنني أعلمت على القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009. - الإمضاء للمصادق عليه للمصرح : التاريخ :
6 - AVIS MOTIVE DES SERVICES DE L'URBANISME DE LA COMMUNE :	
- SIGNATURE DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE POPULAIRE COMMUNALE	
- إمضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي	
DATE :	
☐ Mettre une croix (X) dans la case correspondante. • Propriété du constructeur ☐ • Certificat de possession ☐ • Droit de jouissance (EAI - EAC) ☐ • Acte administratif ☐ • Terrain domanial ☐ • Terrain communal ☐ • Terrain privé appartenant à tiers. ☐	☐ وضع علامة (X) في الخانة المناسبة • ملكية صاحب البناء ☐ • شهادة الحيازة ☐ • حق الانتفاع (م ف ف - م ف ج) ☐ • عقد إداري ☐ • أرضية تابعة للأقاليم الوطنية ☐ • أرضية تابعة لأقاليم البلدية ☐ • أرضية خاصة بملكها الغير ☐

Annexe n°4 modèle-type d'attestation d'arrêt des travaux (source JO n° 27)

30

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 27

11 Joumada El Oula 1430
6 mai 2009

ANNEXE 2

MODELE-TYPE D'ATTESTATION D'ARRET DES TRAVAUX
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

ATTESTATION D'ARRET
DES TRAVAUX

Le Président de l'assemblée populaire communale de

Vu la loi n°90-08 du 7 avril 1990 complétée, relative à la commune ;

Vu la loi n°08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement ;

Vu le décret exécutif n° 09-154 du 2 mai 2009 fixant les procédures de mise en œuvre de la déclaration de mise en conformité des constructions ;

- ATTESTE -

Par la présente que les travaux de la construction :

• non achevés entrepris :

avec un permis de construire délivré par arrêté n° en date du pour une durée de ans sont :

- ☐ conformes aux prescriptions du permis de construire ;
☐ non conformes aux prescriptions du permis de construire.

• non achevés entrepris :

- ☐ sans permis de construire.

situés à l'adresse ci-après :

sont à l'arrêt, en application de la déclaration de mise en conformité enregistrée sous le n° introduite par :

- Nom et prénom :

- Raison sociale :

- Adresse :

- L'arrêt des travaux a été confirmé par suite de la visite des lieux en date du par les agents de l'urbanisme de l'Etat/services de l'urbanisme de la commune.

Fait à le

Le président de l'assemblée populaire communale

- ☐ Mettre une croix (X) dans la case correspondante



Annexe n°5 modèle-type de procès-verbal (source JO n° 27)

11 Joumada El Oula 1430
6 mai 2009

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 27

31

ANNEXE 5

**MODELE-TYPE DE PROCES-VERBAL DE NON CONFORMITE
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE**

Wilaya de

Direction de l'urbanisme et de la construction

Daira /Circonscription administrative :

Commune de

Procès-verbal : n° date

**CONSTAT DE NON-CONFORMITE DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION
A LA LEGISLATION ET A LA REGLEMENTATION EN MATIERE D'URBANISME**

L'an et le du mois de à h mn, nous, agents (nom(s), prénom(s), qualité
commission(s) d'emploi n°, agissant en vertu de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008
fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement, avons constaté la non-conformité des travaux
de construction dont les informations y afférentes sont décrites ci-dessous :

- Auteur de la construction :

Nom :

Prénom :

Raison sociale :

Date et lieu de naissance :

Adresse de résidence :

1. NON-CONFORMITE DE LA CONSTRUCTION

- Nature de la construction :

- | | |
|---|--|
| ☐ habitation | ☐ production agricole |
| ☐ équipement | ☐ services |
| ☐ habitation et commerce | ☐ autres |
| ☐ industrielle ou artisanale | |

- Sise à : (adresse, quartier, ville)
.....

- Etat des travaux :

- ☐ Conformes au permis de construire n° délivré le
- ☐ Non achevés, non conformes au permis de construire n° délivré le
- ☐ Achevés mais non conformes au permis de construire n° délivré le
- ☐ Achevés sans permis de construire
- ☐ Non achevés sans permis de construire

- Nature des travaux non conformes au permis :

- | | |
|---|---------------------------------------|
| ☐ Hauteur | ☐ Façades |
| ☐ Infrastructure | ☐ Implantation |
| ☐ Gros ouvrages | ☐ Autres |

Annexe n°5 modèle-type de procès-verbal (suite) (source JO n° 27)

32

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 27

**11 Joumada El Oula 1430
6 mai 2009**

2. CONSTATATIONS DES INFRACTIONS A LA LOI

- ☐ Création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations sans permis de lotir.
- ☐ Edification d'une construction dans un lotissement pourvu d'un permis de lotir.
- ☐ Vente d'un lot dans un lotissement ou un groupe d'habitations non autorisés ou dont les travaux de viabilité non réceptionnés.
- ☐ Construction non achevée dans le délai fixé par le permis de construire.
- ☐ Edification d'une construction sans permis de construire.
- ☐ Non achèvement des travaux dans le délai imparti par le permis d'achèvement.
- ☐ Non mise en conformité de la construction par le délai fixé.
- ☐ Occupation ou exploitation d'une construction avant la délivrance du certificat de conformité.
- ☐ Non déclaration d'une construction non achevée ou non conforme.
- ☐ Fausse déclaration relative à l'achèvement des travaux.
- ☐ Reprise des travaux avant la mise en conformité.
- ☐ Non arrêt immédiat des travaux.
- ☐ Non dépôt de permis d'achèvement ou de permis de construire à titre de régularisation dans le délai fixé après la régularisation.
- ☐ Branchement illégal, provisoire ou définitif d'une construction aux réseaux de viabilité avant délivrance selon le cas du permis de construire et du certificat de conformité.
- ☐ Ouverture de chantier d'achèvement sans autorisation.
- ☐ Absence de clôture ou de panneau signalétique.
- ☐ Non démarrage des travaux dans le délai fixé par le permis d'achèvement.
- ☐ Dépôt de matériaux de construction, de gravats ou de détritus sur la voie publique.
- ☐ Non dépôt de demande de certificat de conformité à l'achèvement des travaux.

Signature de l'auteur de la construction

Fait à :

Le chef de Brigade

NB : - Mettre une croix (X) dans la case correspondante

Observation : Refus de signature ☐

Annexe n° 6 Liste des Tableaux :

N°	page	Titre du tableau	Source
1.		Récapitulatif du bilan de l'opération de la mise en œuvre de la loi n°08-15 arrêté fin mars 2013	Ministère de l'habitat et de l'urbanisme
2.		Récapitulatif du bilan de l'opération de mise en œuvre de la LOI N°08-15 du 20/07/2008/11/2009 arrêté fin septembre 2013	Wilaya d'Alger
3.		Articles traitants la loi n°08-15	Elaboré par auteur
4.		Intervention en rapport avec la loi n°08-15 dans la journée d'étude organisée par Le centre de presse d'El Moudjahid le 1er juillet 2009	Elaboré par auteur
5.	47	Répartition des lots en fonction de la surface dans le lotissement extension les Mandariniers	Commune d'El Mohammedia
6.	48	Répartition des fonctions en pourcentage	Commune d'El Mohammedia
7.	51	l'état d'avancement des travaux dans le lotissement extension les Mandariniers	enquête sur terrain élaborée par auteur
8.	53	Bilan de l'opération de la mise en conformité des constructions et leur achèvement pour l'année 2012	Commune d'El Mohammedia
9.	53	Bilan annuel du 01/01/2011 au 29/12/2011 de l'opération de la mise en conformité des constructions et leur achèvement	Commune d'El Mohammedia
10.	54	Bilan de l'opération de la mise en conformité des constructions et leur achèvement pour le premier semestre de l'année 2013	Commune d'El Mohammedia
11.	55	Bilan d'activité chiffré depuis le début de l'application du message ministériel relatif à l'allègement de la procédure d'instruction des dossiers au 30 novembre 2013	la C.D de Dar El Beida
12.	56	Bilan des travaux de la commission de mise en conformité des constructions et leur achèvement durant l'année 2013 Source daïra de Dar El Beida	la C.D de Dar El Beida
13.	56	L'évolution de l'application de la LOI N°08-15 au niveau de la commune d'El Mohammedia du 2011 jusqu'à la fin du premier semestre du 2013	Commune d'El Mohammedia
14.	57	Type d'acte demandé	Commune d'El Mohammedia
15.	58	Relation entre dossiers transmis et décisions prises à la CA daïra de Dar El Bida du début de l'opération jusqu'à la fin du premier semestre du 2013	Commune d'El Mohammedia
16.	60	relation entre le nombre des dossiers déposés au niveau de l'APC d'el Mohammedia l'activité chiffré des commissions depuis le début de l'application du message ministériel relatif à	Source : la C.D de Dar El Beida

10.	26	Extrait du JO. Relatif au décret exécutif n° 09-276 publié au JO. 50
11.	26	Extrait du JO. 44 Relatif à la loi n°08-15 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.
12.	32	Extrait du JO 68 du 31 décembre 2013 relatif à l'article 79
13.	35	Extrait du JO. 44 relatif à la loi n°08-15 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.
14.	36	Photo de démolition de 35 villas construites illicitement à Tipaza en Avril 2013 tirée d'un article du journal consulté en ligne(www.algerie1.com) titre: Tipasa : Démolition de 35 villas construites illicitement, Par Abbès Zineb le 27/04/2013
15.	36	Extrait du JO. 44 relatif à la loi n°08-15 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.
16.	43	Extrait du JO. 27 du 6mai 2012 Relatif au décret exécutif n° 09-154
17.	43	Extrait du JO. 27 du 6mai 2012 Relatif au décret exécutif n° 09-154
18.	44	Plan de situation de la commune d'El Mohammedia
19.	45	Plan représentant la première phase du processus d'appropriation du territoire
20.	45	Plan représentant la deuxième phase du processus d'appropriation du territoire
21.	45	Plan représentant la troisième phase du processus d'appropriation du territoire
22.	45	Plan représentant la quatrième phase du processus d'appropriation du territoire
23.	46	Plan de situation du lotissement extension les Mandariniers Source : P.O.S de la commune d'El Mohammedia interprété par l'auteur
24.	46	Plan d'accessibilité au lotissement extension les Mandariniers Source : P.O.S de la commune d'El Mohammedia interprété par l'auteur
25.	47	Surface des lots de terrain élaboré par auteur
26.	47	Typologie d'habitat élaboré par auteur
27.	48	Photos montrant la juxtaposition de plusieurs styles architecturaux Source : photos prises par auteur décembre 2013
28.	48	
29.	49	Une incohérence relative au non-respect des exigences du cahier des charges Source : photos prises par auteur décembre 2013

30.	49	Une incohérence relative au non-respect des exigences du cahier des charges Source : photos prises par auteur décembre 2013
31.	50	La promotion immobilière AZIRI Source : photos prises par auteur décembre 2013
32.	50	Image satellite du lotissement ; Source : google earth interprétée par auteur
33.	51	Une incohérence relative à la diversité des taux d'avancement dans la réalisation des constructions ; Source : photos prises par auteur décembre 2013
34.	52	Une incohérence relative à la diversité des taux d'avancement dans la réalisation des constructions ; Source : photo prise par auteur décembre 2013
35.	66	Numérotation des ilots du lotissement extension les mandarine s/ Source : élaboré par auteur
36.	67	Plan du lotissement extension les Mandariniers montrant la typologie des demandes déposées ; Source : élaboré par auteur

Annexe n° 8 Liste des organigrammes

N°	Page	Titre de l'organigramme
1.	16	Organigramme récapitulatif des différentes étapes de l'application de la LOI N°08-15 Telles que publiées dans le JO n°44 du 03 août 2008
2.	21	Calendrier de l'évolution de l'opération lancée par la promulgation de la loi n° 08-15, élaborée par auteur
3.	23	organigramme récapitulatif des différentes étapes de l'application de la loi n°08-15 Telles que publiés dans le JO n°44 du 03 août 2008
4.	27	organigrammes récapitulatif de l'arrêté ministérielle fixant le règlement intérieur régissant les réunions de la commission de daïra chargée de se prononcer sur la mise en conformité des constructions ; dans le journal officiel n°55.
5.	28	Organigramme récapitulatif des différentes étapes de l'application de la LOI N°08-15 Apparues dans L'instruction interministérielle n°01 promulguée le 13 janvier 2012
6.	29	organigrammes récapitulatif des mesures d'allégement des modalités d'instruction des dossiers de demande de mise en conformité des constructions et leur achèvement
7.	30	organigramme récapitulatif des mesures organisationnelles d'accompagnement
8.	31	organigramme récapitulatif des mesures de régularisation des assiettes de

		terrains bâtis
9.	32	organigramme récapitulatif des modes de financement des travaux d'achèvement des constructions
10.	41	Organigramme récapitulatif des différentes étapes de l'application de la loi n°08-15
11.	72	proposition pour les cas des lotissements d'une démarche de mise en œuvre d'une opération qui vise les mêmes objectifs que la loi n ° 08-15

Annexe n° 9 Liste des graphes

N°	Page	Titre des graphes
1.	34	La date de la publication des textes d'application de la loi n° 08-15 par rapport au délai de cinq ans ; élaboré par auteur
2.	51	% des terrains construits et des terrains nu dans le lotissement extension les Mandariniers
3.	56	L'évolution de l'application de la LOI N°08-15 au niveau de la commune d'El Mohammedia du 2011 jusqu'à la fin du premier semestre du 2013, élaboré par auteur
4.	57	% Des différents types d'actes demandés, élaboré par auteur
5.	59	Relation entre dossiers transmis et décisions prises à la CA daïra de Dar El Bida du début de l'opération jusqu' au premier semestre de l'année 2013, élaboré par auteur
6.	60	Relation entre le nombre des dossiers déposés au niveau de l'APC d'el Mohammedia et l'activité chiffrée des commissions depuis le début de l'application du message ministériel relatif à l'allègement de la procédure d'instruction des dossiers au 30 novembre 2013 dans la commune d'el Mohammedia
7.	62	% des commissions par rapport à leur période de planification
8.	62	% des dossiers traités dans les commissions par rapport la période de planification de ces dernières
9.	64	l'évolution des décisions de la commission de daïra depuis la publication des décrets d'application de la loi n°08-15 jusqu'au 30 novembre 2013
10.	65	les types d'actes délivrés par rapport aux dossiers traités par les commissions aux niveaux de la commune d'El Mohammedia durant l'année 2013
11.	67	Participation des habitants du lotissement extension les Mandariniers à l'application de la loi n° 08-15
12.	68	Type d'acte demandé, élaboré par auteur

Annexe n°10 articles de presse

Titre: *Constructions illicites et/ou inachevées : La loi 2008 n'a servi à rien, Auteur: Nadir Iddir, Publié dans: el watan, Le 14/09/2013*

El Watan Samedi 14 septembre 2013 4

L'ACTUALITÉ

MESURES CONTRE LES CONSTRUCTIONS ILLICITES ET/OU INACHEVÉES

LA LOI 2008 N'A SERVI À RIEN

● La loi 08-15, qui a dû être explicitée par des textes d'application plusieurs mois après sa promulgation, a buté sur plusieurs écueils (absence de communication, lourdeurs administratives...) ● La promulgation du texte n'a pas permis de mettre un terme au phénomène des constructions inachevées.

Clés

460 000

dossiers ont été déposés depuis le lancement de l'opération d'achèvement des constructions dont plus de 320 000 ont été traités, soit 327 000 logements et 5500 équipements.

220 200

dossiers concernant des constructions étatiques inachevées ont été déposés.

Plus de 5400

constructions étatiques inachevées sont des équipements publics.

Plus de 170 000

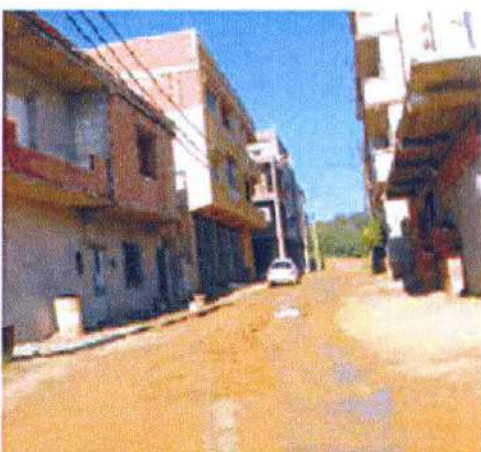
logements publics ont été régularisés.

Le délai de 5 ans prévu par la loi n°08-15 de 2008 portant sur la mise en conformité des constructions et leur achèvement a expiré le 20 juillet dernier. Puisse cette date, les citoyens ne peuvent plus, aux termes de ce texte, déposer de dossier pour régulariser leurs constructions. La DUC, instance, toutefois, d'étudier les dossiers transmis par les services techniques des APC, chargés d'accueillir les demandeurs. Les commissions de délai, qui reçoivent en dernier ressort les demandes, après avis technique de la DUC, pourrissent aussi leur travail. Aucun bilan exhaustif de l'opération, finie du temps de l'ancien ministre de l'Urbanisme, Noureddine Bouamra, n'a été rendu public au lendemain de la fin de l'échéance.

Quelques chiffres (voir l'encadré) sont néanmoins disponibles : 460 000 dossiers ont été déposés dont plus de 320 000 ont été traités par les services de l'urbanisme, nous assure-t-on. Ces chiffres restent en deçà d'une réalité difficile à cerner.

Les cas traités par la loi 08-15 sont très importants et leur prise en charge s'avère ardue : constructions non achevées, pourvu d'un permis de construire, constructions pourvu d'un permis de construire et non conformes aux prescriptions du permis, constructions achevées dont le propriétaire n'a pas obtenu de permis de construire, constructions inachevées dont le propriétaire n'a pas obtenu de permis de construire.

Aucune mesure coercitive (art 1 de la loi) n'a été mise en place : la promulgation du texte n'a pas permis de mettre un terme au glissement des constructions inachevées ou qui ne disposent pas de permis de construire. Des lotissements continuent de sortir de terre depuis la promulgation de la loi.



Les constructions illicites ont profité même après la promulgation de la loi

réviser les services de l'urbanisme ou des APC, chargés de démolir toute bâtisse illicite.

LOI INAPPLICABLE ?

Les citoyens qui ont déposé leur dossier de mise en conformité ont attendu longtemps une réponse. « La loi ne facilite pas la tâche aux nouveaux citoyens qui ont attendu de s'y conformer. En plus de payer mille par l'angle l'indécision, il faut attendre plusieurs mois pour recevoir une réponse de la commission de délai. Les heures passent, aucun beaucoup de temps. Les pouvoirs publics doivent faciliter la tâche aux nouveaux gens, entre un résident d'Alger-Ouest, qui ne peut pas se permettre de payer son loyer, et un résident d'Alger-Centre, qui ne peut pas se permettre de payer son loyer. »

les procédures de mise en œuvre de la déclaration de mise en conformité des constructions, décret exécutif 09/155 fixant la composition et les modalités de fonctionnement des commissions de délai et de recours chargées de se prononcer sur la mise en conformité des constructions, instruction interministérielle n°04 du 6 septembre 2012. Les autorités prendront-elles la décision de démolir les constructions qui ne sont plus aux normes ? Amenderont-elles la loi 08-15 ? Sauront-elles prendre une décision pour prendre en charge les « cas spécifiques » prévus dans l'article 16 ? Il semblerait que le ministère de l'Habitat ait décidé de proroger la loi 08-15 et même son amendement pour la rendre plus facile à appliquer. Les autorités locales ont même suggéré de prendre en charge les cas prévus par l'article 16, surtout pour les citoyens qui ont construit sur des terres à forte potentialité agricole ou même dans le périmètre de sécurité des aéroports.

Des lotissements ont été construits, avant la promulgation de la loi, dans le périmètre immédiat de l'aéroport Houari Boumedienne et prendre la décision d'expulser les occupants provoquerait leur colère. « Il est impossible de démolir toutes ces constructions. Le code actuel d'une telle opération sera très important. Les autorités doivent prendre une décision politique franche. La régularisation de ces logements s'impose. Les services de l'urbanisme ont déjà régularisé des habitations dans des zones non urbanisables (NU) tels que Thénia, Casbah d'El Hamach, en ramenant dans la zone, ils peuvent aussi régulariser les habitations de Lar El Hadja, Kouba ou autres dont les occupants n'ont pas eu d'ailleurs, suggère une source à la wilaya d'Alger.

KAMEL TOUATI. Directeur général de l'urbanisme et de l'architecture au ministère de l'Habitat «L'ampleur du phénomène des constructions inachevées mérite des délais plus importants»

Dans cet entretien, Kamel Touati, directeur général de l'urbanisme et de l'architecture, évalue l'opération de mise en conformité des constructions et leur achèvement. Selon ce responsable, qui a qualifié cette opération de « réussite », les difficultés rencontrées dans l'application de la loi n°08-15 de 2008 résultent de « l'ampleur du phénomène » qui touche toutes les wilayas du pays. M. Touati estime qu'il reste beaucoup à faire pour atteindre l'effet escompté. Il suggère que les délais soient prolongés.

Le délai prévu par la loi n°08-15 de 2008 portant achèvement des constructions a expiré le 20 juillet dernier. Quel bilan faites-vous de cette opération ?

Le bilan concernant cette opération est globalement positif. En effet, plus de 460 000 dossiers ont été déposés dont plus de 320 000 ont été traités, soit l'équivalent de 327 000 logements et 5500 équipements. Il y a lieu de préciser que les dossiers déposés avant l'expiration du délai prévu

par la loi continuent à être traités par les commissions concernées. Au-delà du bilan statistique, il y a lieu de noter les effets positifs induits par la mise en œuvre de cette loi. Sur le plan de la régularisation, des constructions ont été régularisées conformément aux objectifs assignés ; sur le plan économique, les constructions régularisées font partie désormais du marché immobilier légal ; sur le plan urbanistique, cette loi a donné la possibilité d'intervenir sur le cadre bâti existant, d'une part, et a permis, d'autre part, aux acteurs du bâtiment de bénéficier d'un plan de charge conséquent (architectes, ingénieurs, entrepreneurs, notaires etc) ; sur le plan social, la régularisation des constructions a permis, à travers l'obtention de documents officiels, les problèmes inhérents au partage des biens immobiliers entre héritiers et débiteur des transactions immobilières.

L'opération n'a pas connu d'engouement de la part des particuliers. Force est de constater par cette loi sera prolongé ou y aura-t-il une nouvelle loi dans ce sens ?

L'intérêt des particuliers a été progressif surtout à partir de la deuxième année, suite à une campagne de sensibilisation et de communication à l'échelle nationale et de plusieurs rencontres régionales organisées. Il y a lieu de noter qu'il reste

aux objectifs fixés par la loi, sachant que la régularisation et la mise en conformité des constructions est un acte déclaratif qui relève de l'initiative individuelle. Pour ce faire, il est proposé d'amender cette loi pour permettre la poursuite de l'opération en apportant les rectifications nécessaires sur la base du retour d'expérience capitalisé et en introduisant les allègements proposés ou à proposer.

Qu'en est-il lorsque la réunion de cette opération ?

La difficulté réside dans l'ampleur du phénomène, qui retarde des délais plus importants, et l'adhésion du citoyen qui reste réticent à l'ajout de procédures administratives à accomplir.

Y aura-t-il allègement de la procédure ?

C'est à ce titre que ces procédures (de régularisation), jugées assez lourdes, ont été allégées à la faveur de l'instruction interministérielle n°04 du 6 septembre 2012, qui a permis d'accroître la cadence de régularisation ces deux dernières années.

Quelles sont les wilayas où les régions où vous avez éprouvé le plus de difficultés pour appliquer cette loi ?

Toutes les wilayas ont connu la même situation en matière d'application de cette loi et les mêmes difficultés. Néanmoins, certaines wilayas se distinguent par le nombre de cas régularisés, d'autres par le nombre de cas non régularisés.

Ouass et Constantine. L'article 16 de la loi porte sur les constructions qui ne sont pas régularisées (terrains inconstructibles, zones protégées, terres agricoles, maisons à l'édification d'ouvrages d'intérêt public).

La décision de démolition de bâtiments construits dans ces zones sera-t-elle prise prochainement ? Qu'en est-il des cas spécifiques (constructions sur des terrains agricoles) et qui n'ont pas de permis de construire ? Y aura-t-il, à l'avenir, une loi pour régulariser leur situation ?

Il y a lieu de souligner que les constructions concernées par l'article 16, y compris celles originaires de terrains agricoles sans permis de construire, n'ont pas été régularisées, leur démolition entre dans le cadre des prérogatives des autorités locales, au même titre que les constructions illicites.

Allez-vous appliquer la loi pour les constructions inachevées concernant des projets étatiques ? Quel est leur nombre ?

Oui, les projets étatiques sont aussi concernés par la loi et l'instruction interministérielle n°01 du 3 janvier 2012. A titre indicatif, à ce jour, 220 200 dossiers ont été déposés, dont plus de 5400 équipements publics et plus de 170 000 logements.

Titre: Mise en conformité des constructions : Une loi mal expliquée qui suscite des réticences 1
Auteur S ARASLAN
Publié dans El Watan
le 04/04/2010

El Watan - Dimanche 4 avril 2010 - 11

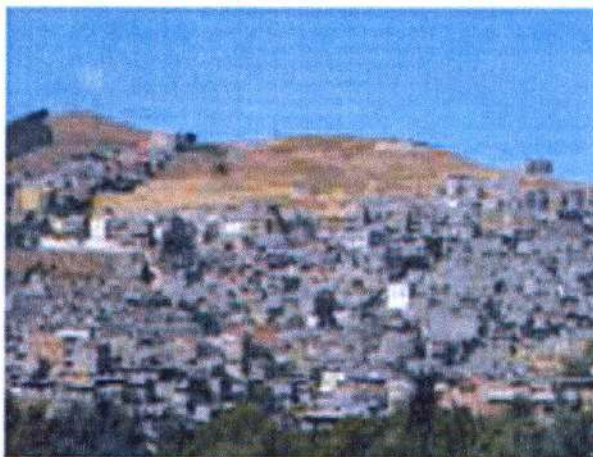
CONSTANTINE INFO

MISE EN CONFORMITÉ DES CONSTRUCTIONS

Une loi mal expliquée qui suscite des réticences

Si le recensement des habitations concernées se poursuit à une cadence remarquable, l'on notera peu d'engouement de la part des citoyens

Trois mois après le lancement des opérations de recensement des habitations concernées par l'application de la loi 08-15 du 20/7/2008, parue au journal officiel n°44 du 3/8/2008, et relative à la mise en conformité des constructions et leur achèvement, les responsables des différentes APC relèvent peu d'engouement chez les citoyens concernés par ces mesures visant à régulariser les constructions érigées sans permis de construire, ou celles dont les propriétaires y ont opéré des modifications sans certificat de conformité, ceci pour les principaux cas révélés. L'exemple de la commune de Constantine, qui compte à elle seule la part la plus importante de ce type d'habitations, est le plus illustratif. Selon une source de l'APC, les services chargés du suivi de l'opération ont recensé, en quatre mois, près de 6 000 constructions érigées en grande partie dans les cités et quartiers illégaux qui ceinturent la ville. Un nombre qui renseigne sur l'ampleur du phénomène des constructions inachevées, et autres non conformes, qui sera revu à la baisse au fur et à mesure des sorties effectuées par les différentes équipes sur terrain. Toutefois, et en dépit de toutes les assurances données par les autorités, l'on notera que peu de citoyens osent



La ville compte 23 quartiers érigés d'une manière illégitime

s'aventurer pour procéder à la régularisation de leur situation vis-à-vis de l'administration. L'on avance même le chiffre de 20 dossiers déposés auprès des services de l'APC, qui a procédé, il y a trois mois, à l'installation de bureaux d'accueil au niveau des nouveaux secteurs urbains de la commune de Constantine. L'on se rappelle que des campagnes d'information et de vulgarisation ont été lancées à travers les médias pour expliquer les nouvelles mesures, mais cela est resté insuffisant au vu de certains responsables locaux qui ne manquent pas de noter la difficulté de la mission, surtout que les

textes d'application de la loi ne sont parvenus qu'une année après sa promulgation. « Il faut dire aussi que nombreux propriétaires de maisons hésitent encore à se rapprocher de nos services par méconnaissance, alors que d'autres redoutent des mesures administratives parce qu'ils sont mal informés », a noté un architecte qui ne manquera pas de préciser que la relation entre le citoyen et l'administration a toujours été marquée par des suspensions. Pour certains citoyens rencontrés à une antenne de l'APC, « la procédure demeure assez compliquée et la constitution d'un dossier est à elle seule une véritable épreuve dans les couloirs de l'administration, ce qui finit par décourager plus d'un ». D'autres propriétaires révéleront que le flou enveloppe toujours cette loi. « Nous ignorons encore si des mesures répressives seront prises à notre encontre au vu de cette loi », feront remarquer certains. Ces appréhensions sont le principal obstacle rencontré actuellement par les services de l'APC dont la mission s'annonce difficile, sachant que le délai fixé par la loi ira jusqu'à 2013. Un délai qu'il sera impossible de respecter dans une ville comme Constantine qui compte à elle seule 54 lotissements, 23 quartiers et 16 sites érigés de manière illégitime. S. Arslan

¹ Voir annexe n°10

Titre: la loi sur les constructions non conformes prorogée de 3 ans

Auteur nadir iddir

Publié dans el watan

le 18.11.13

L'APN A ADOPTÉ L'AMENDEMENT DE L'HABITAT

La loi sur les constructions non conformes prorogée de 3 ans

● Le délai de 5 ans pour l'exécution des dispositions de la loi relative à la conformité des constructions et à leur finalisation promulguée en 2008 a expiré en juillet dernier.

L'Assemblée populaire nationale (APN) a adopté, mardi dernier, lors du vote du projet de loi de finances (PLF) 2014, 14 des 30 amendements examinés par la commission des finances et du budget de l'APN.

L'APN a préconisé d'introduire un nouvel article portant prorogation de trois ans des procédures de l'enquête de conformité des constructions et leur finalisation à compter du 3 août 2013 «vu l'urgence induite par le vide juridique créé à l'expiration du délai accordé». Les dispositions de la loi relative à la conformité des constructions et à leur finalisation promulguée en 2008 ne sont plus en vigueur depuis août dernier.

La prorogation des procédures, réclamée par le ministre de l'Habitat, était prévisible vu le faible taux de dossiers réceptionnés par la Direction de l'urbanisme et de la construction (DUC) et les daira (wilayas déléguées pour Alger).

L'opération, qui a été lancée plusieurs mois après la promulgation de la loi 08-15, a nécessité l'adoption de plusieurs textes d'application pour, espérait-on, accélérer la cadence de la régularisation : décret exécutif 09/154 fixant les procédures de mise en œuvre de la déclaration de mise en conformité des constructions, décret exécutif 09/155 fixant la composition et les modalités de fonctionnement des commissions de daira et de recours chargées de se prononcer sur la mise en conformité des constructions et instruction interministérielle n°4 du 6 septembre 2012.



Les constructions inachevées sort légal

Plusieurs raisons ont bloqué l'application de ces mesures. Il s'agissait, en plus des lourdeurs administratives de l'article 16 qui prévoit plusieurs cas «spécifiques» impossibles à régulariser (terrains inconstructibles, zones protégées, terres agricoles, nuisance à l'édification d'ouvrages d'intérêt public, etc.). Les propriétaires n'ont entrepris aucune démarche, des cités entières n'ont pas été régularisées vu qu'elles sont concernées par l'article 16. Donc, la démolition était l'unique solution qui s'offrait aux autorités. Les demandeurs réclament un allègement des procédures et une prise en compte de certains cas de figure.

Les demandeurs d'assiette de terrain, dont la vocation agricole a disparu depuis des années, souhaitent avoir la possibilité de bénéficier de la mesure et ainsi obtenir un titre de propriété.

Autre cas de figure, les constructions réalisées dans le périmètre de sécurité de l'aéroport (Houari Boumediène) ne devraient pas être démolies.

L'Etat ne pourrait pas, signalent des sources locales, prendre la décision de détruire des dizaines de lotissements aménagés sous la période des DEC principalement.

L'allègement des procédures est aussi souhaité par les demandeurs découragés par les files d'attente interminables devant les guichets des APC.

Plus de 460 000 dossiers ont été déposés, dont plus de 320 000 ont été traités, soit l'équivalent de 327 000 logements et 5500 équipements, a indiqué Kamel Touati, directeur général de l'urbanisme et de l'architecture au ministère de l'Habitat.

Quelque 60 000 dossiers avaient été traités par la direction de l'urbanisme dans la seule wilaya d'Alger. La DUC attend l'instruction (promulgation d'une réglementation) pour relancer l'opération. «La loi a été prorogée à la demande du ministre. Nous n'avons pas de texte pour relancer l'opération. Aucun dossier n'a été reçu au-delà de la date», nous a affirmé Ali Bensaâd, DUC d'Alger.

Nadir Iddir