

## **LOI DE L'ORIENTATION FONCIERE 90-25 DU 18/11/1990**

### **Libération foncière en Algérie après 1990**

.1)- La loi de l'orientation foncière avait comme objectif principal : harmoniser la législation foncière avec les nouvelles dispositions constitutionnelles.

La nouvelle politique foncière instaurée après 1990 consacre la rupture avec le modèle socialiste

-les communes cessent de détenir le monopole du patrimoine foncier tel que tel que conféraient les réserves foncières communales.

-Les deux éléments majeurs sont la loi portant orientation foncière (loi N° 90--25 du 18/11/1990) ainsi que d'autres instructions et décrets (notamment les décrets n° 177 et 178 du 28 mai 1991.cette nouvelle politique se base sur un certain nombre de points qui sont comme surit :

.2) statut des sols au niveau de l'usage et de la propriété

Une classification des sols et entreprise, ce qui distingue les terrains du point de vue de l'usage : terre agricole définie selon ses potentialités et devant être protégée de la menace de l'urbanisation.

.3) Adoption des règles d'expropriation plus stricte protégeant les droits de propriété

L'expropriation pour cause d'utilité publique est désormais conditionnée par l'existence des instruments d'urbanisme qui la justifie car l'état n'est plus le seul acteur légitime de l'urbanisation. Cette conception représente sur le plan respect des droits de propriété un progrès par rapport à la situation avant 1990 ou l'existence d'un simple périmètre d'urbanisation n'empêchait pas des expropriations abusives, parfois irréfléchies et irrationnelles à des prix dérisoires.

.4) Des instruments d'urbanisme orientés vers l'économie des sols urbains l'institution des instruments d'urbanisme plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et plan d'occupation des sols (POS), constituent un cadre réglementaire qui à pour but de rationaliser les actes de l'urbanisme pour la création de (constructions, lotissements, etc.) -

.5) Apparition de nouveaux acteurs dans la gestion du foncier. La libération du marché foncier a donné naissance à de nouveaux acteurs dans la gestion et la

production urbaine. • Agences privées de promotion immobilière qui peut acquérir des terrains, les construire et éventuellement les commercialiser

- Les agences de gestion et de régulation foncière dont le principal objectif est la rentabilisation de la valeur du sol notamment pour l'établissement de lotissements économiques ou promotionnels
- Les agences d'amélioration et de développement du logement (A.A.D.L) (**décret exclusif N°91-148 du 12/05/91**) chargé de la promotion foncière et immobilière dans le cadre de développement de l'habitat social.

## 5) Régularisation de la situation des terrains

- Les situations des terrains inclus dans les périmètres d'urbanisation par application des dispositions des articles 2,3,4 et 6 de l'ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974 susvisée, et non intégrés définitivement dans les réserves foncières communales seront réglées comme suit :

1) les terrains inclus dans les périmètres d'opérations d'urbanisme sous forme de zones d'habitat urbain nouvelles, de zones industrielles, de zones d'activités et autres programmes d'habitat et d'équipements lancés avant la promulgation de la présente loi et ayant fait l'objet, selon les cas, de délibérations dûment approuvées, de permis de construire ou de permis de lotir et/ou de création, feront l'objet d'une intégration définitive dans les réserves foncières de la commune concernée. Ces terrains sont de plein droit transférés par celle-ci à des organismes publics existants ou à créer, pour permettre la poursuite des opérations conformément aux plans établis.

Les autres modalités pour la régularisation des opérations d'acquisition et de cession de terrains sus considérés sont celles prévues pour l'application de l'ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974 susvisée. Les frais des opérations, y compris le paiement éventuel d'indemnisation, sont à la charge de l'utilisateur du terrain.

2) les autres terrains non bâtis demeurent à la disposition de leurs propriétaires et sont régis par les dispositions de la présente loi et celles de la législation en vigueur.

3) Dans les régions où le cadastre n'a pas encore été établi, toute personne qui, au sens de l'article 823 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 susvisée exerce, sur les terres de propriété privée non titrée, une possession continue non interrompue,

paisible, publique et non équivoque peut obtenir la délivrance d'un titre possessoire, dénommé