

## LE FONCIER: UNE DIMENSION IMPORTANTE DANS LE PROCESSUS D'RENOUVELLEMENT URBAIN Cas du site de bardo à Constantine (Algérie)

BENAISSA Maya Ines

Institut de Gestion des Techniques Urbaines, Université Larbi Ben M'hidi, Oum El  
Bouaghi, Algérie. [benaissa-maya@hotmail.com](mailto:benaissa-maya@hotmail.com)

Date de réception 17/01/2020 Date de révision JJ/MM/AA Date d'acceptation 03/07/2020

### Résumé

La ville de Constantine de part son statut de capitale de l'Est Algérien, exerce une influence digne d'une grande métropole depuis des siècles, et cela en raison de son passé (ville millénaire), sa localisation géographique et son poids démographique.

Cependant, plusieurs contraintes physiques caractérisent l'espace aggloméré de Constantine notamment, la rareté du foncier urbanisable qui se trouve être une situation délicate et inconfortable pour le bon fonctionnement de cette ville.

Le renouvellement du quartier « Bardo » est une opération inscrite dans le cadre du plan de mise à niveau de la ville de Constantine, son site est unique juxtaposant le noyau originel de la ville, traversé par le fleuve le Rhumel, limité au nord par le rocher avec le pont de Sidi Rached et au Sud par le futur pont le Trans Rhumel.

Toutefois, la projection puis la concrétisation d'un projet de développement global implique une transformation et/ou une adaptation de l'espace concerné selon plusieurs indicateurs [1]; Afin d'assurer au projet de Bardo toute la maîtrise nécessaire pour sa concrétisation, l'Etat est sollicité pour mettre en place une stratégie foncière étant donné que toute défaillance peut se révéler contraignante pour sa réalisation.

**Mots clés :** Renouvellement Urbain, Foncier, Expropriation, Propriété Privée ,Constantine.

### ملخص

باعتبار مدينة قسنطينة عاصمة للشرق الجزائري منذ قرون عديدة، وكغيرها من المدن الكبرى فإنها تمارس تأثيرها بارزا يعود سببه بالدرجة الأولى إلى تاريخها العريق، وموقعها الجغرافيا لمميز و وزنها الديموغرافي. ورغم ذلك، هناك العديد من العوائق المادية التي تميز المجال العمراني لقسنطينة لاسيما ندرة الأراضي القابلة للتعمير، وهو أمر معيق للسير الحسن للمدينة. تندرج عملية تجديد حي باردو في إطار مخطط تأهيل مدينة قسنطينة؛ فموقعه المميز بمحاذاة النواة الأصلية للمدينة، ويقطعه واد الرمال، كما يحده شمالا الصخر الذي يمتد من جسر سيدي راشد وجنوبا الجسر العملاق القائم فوق واد الرمال . و مع ذلك، فإن دراسة و تجسيد مشروع تنمية شامل مهمة تقتضي تحويلا و /أو تكييف الموقع المشروع [1]. ولضمان التحكم الجيد في تجسيد مشروع باردو، يجدر بالسلطات الوصية وضع إستراتيجية عقارية، لأن كل خلل قد يتحول إلى عقبة أمام إنجازه.

**كلمات البحث :** التجديد الحضري، العقار، نزع الملكية، الملكية الخاصة، قسنطينة.

### Introduction :

L'urbanisme se définit comme étant l'art de mettre de l'ordre dans la ville et de développer et aménager le territoire dans un cadre durable.

Depuis la période coloniale, l'Algérie fut confrontée au double problème du sous-développement de la désarticulation territoriale, imposée par la colonisation.

L'industrialisation entreprise dès les premières années de l'indépendance, comme une première réponse au sous-développement, a privilégié les pôles urbains littoraux et a de ce fait accentué le déséquilibre d'un réseau urbain extraverti. De plus, suite à un rythme d'urbanisation accéléré, à un flux migratoire important et à un surpeuplement, les signes de dysfonctionnement apparaissent accentués par une dégradation rapide et une vétusté du cadre bâti existant.

L'Algérie souffre de son urbanisme. L'anarchie, qui affecte pratiquement tous les maillons de-là construction et de l'aménagement urbain, n'aide pas les autorités en charge du secteur, à y mettre de l'ordre.

Le pillage des réserves foncières et l'extension anarchique des villes constituent, les plus lourdes conséquences du peu d'intérêt qu'avaient porté les pouvoirs publics à l'urbanisme et plus largement encore à l'aménagement du territoire. Les choses semblaient, cependant, s'être améliorées depuis la promulgation de lois (loi 90-29 de décembre 1990 et amendements apportés en avril 2004) et de règlements censés instaurer un peu plus d'ordre en matière d'occupation des sols, de qualité du bâti et d'aménagement urbain.

On constate, que depuis 2005 et grâce au contexte économique favorable, qu'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 des opérations de requalification urbaine, de renouvellement urbain ou mise en valeur de sites non exploités, générant ainsi de nouvelles centralités urbaine.

Ainsi, des politiques publiques volontaristes complexes ont été initiées pour réparer ce qu'on regarde aujourd'hui comme les erreurs des dernières décennies, pour requalifier les quartiers dégradés et reconstruire, en mieux, « la ville sur la ville ». Il s'agit en définitive d'humaniser la ville plus solidaire, de recomposer les équilibres sociaux et urbains à l'échelle de l'agglomération et de conforter la paix sociale.

Le foncier est au cœur de la stratégie de développement du territoire. Il est le support géographique de toutes les activités humaines (l'habitat, les loisirs, l'activité économique, les transports, le commerce...).

Sa maîtrise est donc la condition première de réalisation du projet urbain, tant lors de la reconquête de la ville sur elle-même, l'État intervient, dans ce cas là, par des mesures législatives et financières pour faciliter les interventions foncières et des outils fonciers adaptés que lors de la conception de quartiers nouveaux.

Le foncier se situe aussi à la croisée des intérêts individuels et collectifs. Pour les pouvoirs publics, le but est de maîtriser la question foncière pour produire des logements, accueillir des entreprises, développer des activités, sauvegarder des sites tout en maîtrisant l'étalement urbain. Pour les citoyens, se loger devient une préoccupation majeure dans une période où les prix de l'immobilier ne cessent d'augmenter. Souvent, la tentation de la périurbanisation vient des niveaux de prix atteints dans les agglomérations, poussant de nombreux ménages à quitter le cœur des villes pour s'installer là où les terrains sont plus facilement disponibles et moins chers.

Le renouvellement urbain est un processus plus complexe que le développement urbain en périphérie. Partant de ce constat, et dans le cadre d'un projet de recherche en cours d'élaboration, nous nous sommes intéressés au foncier urbain dans ses aspects techniques et juridiques qui demeurent essentiels dans la problématique du développement urbain.

- Qu'est-ce que le foncier en général et le foncier urbain en particulier ?
- Quel est l'impact sur les différentes opérations engagées et qui entrent dans le cadre de l'urbanité de la ville de Constantine ?
- Quel est la part des différents acteurs sur la consommation du foncier urbain ?

**Objectifs et méthodes d'approche :**

L'objectif principale de notre réflexion vise à améliorer la connaissance du foncier, de son importance dans la réalisation d'un projet de territoire, de sa répartition dans la ville, et de ces moyens d'intervention juridique ( expropriation pour cause d'utilité publique, le droit de préemption, etc.....) afin de mieux anticiper et intégrer la question foncière, et cela dès la définition du projet urbain, ainsi que tout au long de sa maturation et de son élaboration stratégique et opérationnelle. Le quartier de Bardo à Constantine en est l'exemple type. Ce dernier est inscrit dans le cadre du projet de modernisation urbaine (PMU). Nous recherchons à travers cette thématique originale, le rôle du foncier dans l'opération de renouvellement urbain de ce site.

Il s'agit là d'une opération unique en Algérie qui a consisté à délocaliser des milliers d'habitants qui n'ont, pour la plus part, connu que ce site. Ils y sont nés et y ont vécu et c'est ce qui entraîne donc le sentiment, pour ces citoyens d'être les acteurs d'une opération de déracinement.

Afin d'atteindre notre objectif, d'importantes données ont été collectées: *la consultation d'ouvrages et différents documents académiques (thèses doctorale, magister, mémoire d'ingéniorats), les projets de recherche, les revues, les archives, la réglementation (lois, décret exécutif, ordonnance), et des sorties sur terrain pour : la collecte des plans cadastraux et des titres de propriété, la vérification de la conformité des plans avec l'état des lieux et faire l'enquête foncière.*

L'exploitation de toutes les données s'effectuera aussi par des enquêtes auprès des différents administrations notamment (APC, DUC, Cadastre, Domaines, Conservation foncière, Agence foncière, DPAT), mais encore la consultation d'études faite par des bureaux d'étude, principalement l'URBACO, ainsi qu'une observation directe qui sera compléter par des entretiens avec certains acteurs de la ville de Constantine.

**Résultats et discussion****1-Moderniser la ville de Constantine à travers un programme phare «le projet BARDO»:**

L'acte du renouvellement urbain, préconisé par les gestionnaires de la ville de Constantine, est de doter cette dernière des attributs et des caractéristiques d'une métropole régionale. Il doit nécessairement engager des projets alliant la qualité et la performance par la greffe d'équipements et de services adaptés pour susciter un environnement rénové, animé et fonctionnel.

Parmi les nouveaux pôles concernés et destinés à ancrer les nouvelles fonctions métropolitaines, Bardo, par ses jonctions avec la Médina et le Koudiat, fait parti d'un pôle touristique patrimonial, administratif et de services.

Comme programme phare du processus de modernisation, le projet urbain de Bardo génère une nouvelle centralité et participe à la requalification des tissus urbains dans un contexte global répondant aux enjeux de la métropole.

**2-Contexte et Généralités sur le projet du grand Bardo :**

Le site de Bardo est localisé sur le territoire de la ville de Constantine, au sud du coeur urbain de l'agglomération constantinoise. Il est accolé à la médina (fig n° 1).

A l'origine, Bardo était occupé par une caserne de cavalerie et un parc à fourrage construit à l'époque coloniale, en 1882.

Aujourd'hui, ce site s'étend sur une surface urbanisée de 155ha et il est limité:

- Au Nord par la vieille ville,
- À l'Est par le quartier de Sidi Mabrouk,
- À l'Ouest par la rue Aouati Mostapha, la cité la Loum, et la cité Kouhil Lakhdar,

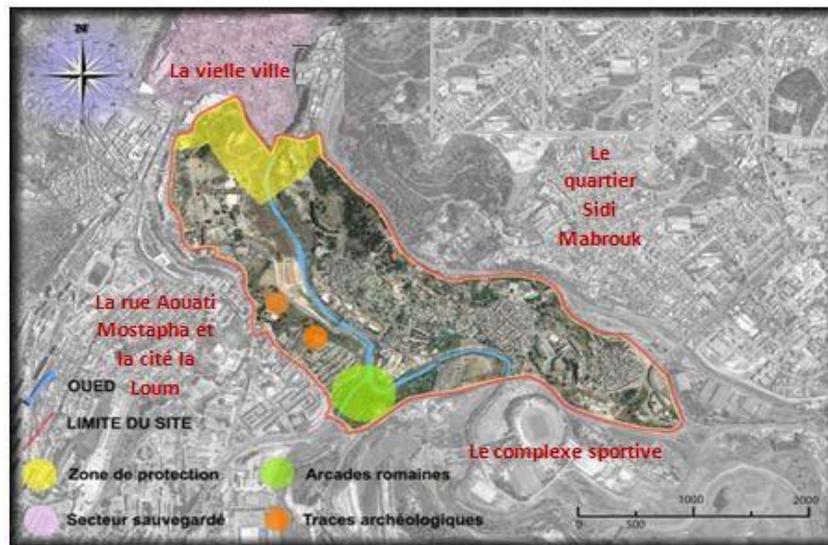
-Au Sud parle complexe sportif.

Ce site est occupé par de l'habitat spontané, des bidonvilles, des cités de recasement, de l'habitat collectif. Il se compose une douzaine de zones variable qui hébergent 28141 habitants [2] (RGPH2008) aux origines sociales et géographiques diverses, soit 6,50% de la population constantinoise.

Dès 2005, la wilaya, avec l'ensemble des directions et services, ont commencé à travailler en collaboration sur le projet de renouvellement urbain de ce quartier avec, comme ligne directrice : la démolition des constructions dégradées sur plusieurs tranches et le relogement de la population dans des logements sociaux nouveaux situées au niveau de la ville nouvelle Ali Mendjlie.

Une opération d'expropriation pour cause d'utilité publique de grande envergure a été menée en vue de récupérer les assiettes foncières et libérer le site.

**Fig n° 1 : limites du site et zones de protection « Bardo »**



Source : Centre d'étude d'urbanisme, URBA Constantine+ traitement personnel.

Le pole de Bardo, de part sa situation à proximité immédiate du centre ville de Constantine, offre des potentialités foncières et paysagères considérables :

- Des friches urbaines à reconquérir,
- Un patrimoine historique et naturel à préserver et à valoriser (Zaouïa, Pont Sidi Rached, Pont de Diable, arcades Romains, traces archéologiques, Oued Rhumel),
- Une activité artisanale à promouvoir (la dinanderie).
- Un patrimoine forestier à protéger et à mettre en valeur (fig n° 1).

Cependant, toute opération de renouvellement urbain opérer sur un site donné, se trouve dans la plus part des cas confrontée à des contraintes à ne pas négliger dans la réalisation du projet. Le cas de Bardo présente:

- Un glissement de terrain étendu sur une superficie de 14 hectares, toujours actif, il progresse par affaissements successifs vers l'aval de la section de l'oued Rhumel.
- Des risques d'inondations de l'oued Rhumel, qui peuvent provoquer des dégâts matériels et humaines importantes, comme c'était le cas lors de la catastrophe du 19 janvier 1958, des inondations d'avril 1979 ainsi que les violentes pluies d'hiver de 1984-1985 [3].

- La présence d'un taux de pollution élevée et d'un délaissement totale de l'oued Rhumel et de ses berges, un atout environnementale et pays ager pour ce site.
- Une mauvaise accessibilité aux espaces urbains et aux services.
- La réalisation du projet nécessite l'expropriation dans le cadre de l'utilité publique des terrains privés, cette opération à jusqu'à présent était exécuté sur une surface de 22 ha 05ares 87 ca [4].

Les procédures d'acquisition de ces terrains a été prise dans le cadre de la loi n° 91.11 du 27Avril 1991 définissant les règles relatives à l'expropriation d'utilité publique et du décret exécutif n° 93-186 déterminent les modalités d'application de cette loi) doivent être engagée savant le commencement même des travaux. L'aménagement du territoire est devenu une dimension incontournable du droit algérien de l'urbanisme, surtout après la promulgation de la loi n°01-20 du 12/12/2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire.

Ainsi, l'aménagement désigne selon les propos de l'article 1 de la loi précitée « l'ensemble des orientations et des instruments de nature à garantir un développement harmonieux et durable de l'espace fondé sur :

- Les choix stratégiques que requiert un développement de cette nature.
- Les politiques qui contribuent à la réalisation de ces choix.
- La hiérarchisation des instruments de mise en œuvre de la politique d'aménagement et de développement durable du territoire » [5].

A ce titre, l'aménagement vise un développement harmonieux de l'ensemble du territoire national (article 1 de la loi n°01-20 précitée). Dans ce cadre, la maîtrise foncière constitue un préalable nécessaire à la réalisation des opérations d'aménagement, tandis que les techniques de réalisation des opérations d'aménagement qualifiées d'urbanisme opérationnel permettent de finaliser les projets. En effet, l'action d'aménagement démarre bien en amont et consiste à préparer sa réalisation dans le cadre d'une politique foncière. C'est pourquoi toute volonté d'aménagement exige que la collectivité publique dispose des instruments de nature à lui permettre de s'assurer la maîtrise des espaces à aménager [6].

A cet égard, la collectivité publique qualifiée de puissance publique dispose d'instruments juridiques pour la mise en œuvre de sa politique d'aménagement des territoires [7]. Devant les contraintes de l'environnement urbain (humaines ou naturelles), les pouvoirs publics utilisent souvent des techniques à caractère coercitif et obligatoire, qui sont :

- L'expropriation pour cause d'utilité publique;
- Le droit de préemption [8].

Les procédures d'expropriation et de la préemption utilisés pour permettre la réalisation des projets sont quasi-universelles : elles existent dans toutes les législations du monde sous diverses formes. Elles ont existé par le passé, les Etats les utilisaient comme moyen de violence contre des populations, comme c'est le cas lors de la colonisation.

Le droit de préemption a existé dans des sociétés de civilisation différentes, comme « hakchafaa » dans les sociétés musulmanes. Les Etats moderne l'ont apprivoisé pour se garantir une position forte dans le marché foncier.

En Algérie, l'exercice du droit de préemption est régit par l'article 71 de la loi n°90-25 de la 01/12/1990 portant orientation foncière qui institue les droits de préemption en matière d'aménagement et d'urbanisme. Cet article énonce que « pour les besoins d'intérêt général et d'utilité publique et nonobstant le recours éventuel à la procédure d'expropriation, il est institué un droit de préemption au profit de l'Etat et des collectivités locales ».

La mise en œuvre de ce droit de préemption est confiée à des services comme le stipule l'article 795 de l'ordonnance n° 75-58 du 26/09/1975 portant code civil. Par ailleurs, l'article

16 de la loi n°90-30 du 01/12/1990 (loi domaniale) confirme ce droit, à condition qu'il soit utilisé à des fins d'utilité publique, vu sa nature ou sa destination.

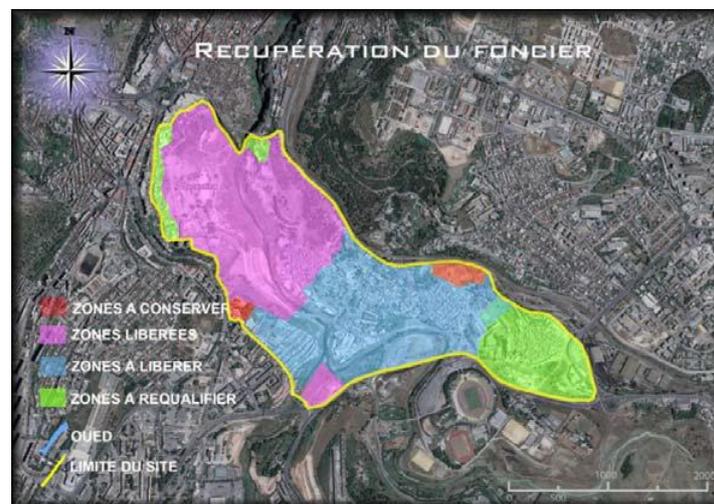
L'expropriation a pour but de transférer la propriété du bien exproprié de la personne privée à la personne publique [9]. Elle est régie par la loi n°91-11 du 27/04/1991 qui fixe les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique et le décret exécutif n°93-186 du 27/07/1993 qui détermine les modalités d'application de cette loi.

Pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de Bardo, l'Etat s'est retrouvé contraint donc contraint de procéder par expropriation.

Ce quartier de Bardo a été divisé en quatre (04) zones :

- **Une zone à conserver**, qui s'étale sur une superficie totale d'environ 04 hectares et qui concerne : (l'usine Comamo et la banque CPA).
- **Une zone déjà libérée** par une opération d'expropriation pour cause d'utilité publique pour une superficie estimée à 20 hectares, il s'agit des cités (d'Ain El Asker, Benzouid, et Avenue de Roumanie).
- **Une zone à libérer** pour une superficie estimée à 60 hectares, les secteurs concernés par la démolition et la libération de l'emprise du sol étant : la cité Bentellis, le quartier Chalet des pins, la gare routière et la cité BidiLouiza.
- **Une zone à requalifier** qui touche la cité des muriers et l'avenue Kitouni sur une superficie estimée à 22 hectares 50 ares (fig n° 3).

**Fig n° 2 : Récupération du Foncier « Site du Bardo ».**



Source : Centre d'étude d'urbanisme, URBA Constantine

### 3-Démarches et moyens d'acquisition des terrains :

La réalisation concrète de ce projet nouveau à Constantine nécessite des études d'urbanisme, des investissements, des compétences en matière d'approches nouvelles, mais aussi une emprise foncière. La mise en œuvre d'une opération d'expropriation pour cause d'utilité publique obéit à une démarche organisée où toutes les étapes sont importantes et réglementairement obligatoires entreprendre. Des recours peuvent être introduits au niveau de toutes les phases de la procédure.



### 3-2- L'évaluation des biens et droits immobiliers :

L'action de l'évaluation des biens et droits immobiliers a fait l'objet de négociations préliminaires avec les propriétaires concernés dès le lancement de l'enquête sociale et technique.

En effet, et dans le cadre de la réalisation du projet de rénovation du quartier de « Bardo », un document a été dressé par la direction des domaines de la wilaya de Constantine, fixant la valeur des biens à exproprier en faisant référence au texte réglementaire suivant :

- La loi n°90-30 du 1er décembre 1990 portant loi domaniale ;
- Le décret exécutif n°91-454 du 23 /11/1991 fixant les conditions et modalités d'administration et de gestion des biens du domaine privé et du domaine public de l'Etat.
- La loi 91-11 du 27 /04/1991 fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- Le décret 93-186 du 26/07/1993 déterminant les modalités d'application de la loi 91-11 du 27/04/1991.
- L'Arrêté n°238 du 06/02/ 2008 de Monsieur le Wali de la wilaya de Constantine portant déclaration d'utilité publique, l'opération portant la rénovation du quartier de «Bardo».
- Les Arrêté n° 620 du 12/04/ 2008 portant désignation d'un expert foncier en qualité d'un commissaire enquêteur chargé de l'enquête parcellaire du quartier de Bardo.
- L'arrêté n°55 du 14/01/ 2009 modifiant et complétant l'arrêté n°620 du 12/04/ 2008indiqué ci-dessus.
- L'arrêté n°1816 modifiant et complétant l'arrêté n°620 du 12/04/2008 indiqué ci-dessus.

La valeur des biens à exproprier a été fixée selon l'arrêté du Wal, par une commission chargée de négocier l'indemnisation et la compensation foncière et immobilière[11]sur la base des résultats de l'enquête parcellaire et aussi des valeurs arrêtées par la Direction des domaines suivant le marché et tenant compte de la situation, l'état, l'âge et statut de la construction.

Le tableau ci-dessous illustre la variation des prix unitaires des constructions, ainsi que la valeur totale des terrains expropriés dans chaque tranche du quartier de Bardo.

Tableau n° 02 : total des indemnisations proposées par tranche.

Sections Urbaines	Terrains (DA/m <sup>2</sup> )	Bâtie (DA)	
		de	à
Bardo « Ain Asker 1 zone 1 »	9 000,00	4000,00	35 000,00
Bardo « Ain Asker 1 zone2 »	7 000 ,00	4000,00	35 000,00
Bardo « Ain Asker 2 »	12 500,00	4000,00	35 000,00
Bardo « Benzouid »	11 000,00	4000,00	35 000,00
Bardo « Avenue de Roumanie »	11 000,00	4000,00	35 000,00

Source : la direction des domaines de la Wilaya de Constantine.

### 3-4- La cession des biens et des droits et transfert de propriété :

Sur la base du rapport d'évaluation établi par les services des domaines, le wali dressera un arrêté de cessibilité des biens et droits à exproprier ; l'arrêté de cessibilité devant être notifié à chacun des propriétaires ou titulaires des droits réels.

Le transfert de propriété doit être concrétisé dans un délai d'un mois à partir des dates des différents arrêtés de cessibilité. Ce transfert se réalise par la transcription des ces arrêtés au niveau de la Conservation foncière.

### 3-Les problèmes rencontrés lors du déroulement de l'opération :

Le renouvellement urbain, et plus particulièrement les opérations de construction-démolition reposent la question des sols, dans leur capacité d'urbanisation, dans leur structure de propriété et dans leur mode de gestion. Le découpage foncier reprend ainsi sa véritable place fondatrice du tissu urbain.

Le foncier est au cœur de la stratégie de développement du territoire. Il est le support géographique de toutes les activités humaines (l'habitat, les loisirs, l'activité économique, les transports, le commerce...).

Corrélativement et de manière très complémentaire, une des conditions de réussite d'un projet de renouvellement urbain réside dans l'association et la mobilisation des différents partenaires tout au long de la chaîne avec une préoccupation très forte d'implication, d'ouverture et de transparence. Parmi ces acteurs on trouve, Les acteurs locaux et nationaux, publics et privés. Les différents acteurs privés, propriétaires fonciers et immobiliers, entreprises industrielles, commerciales et de services peuvent être, selon les territoires, des acteurs fort concernés, d'une part, et fort utiles, d'autre part, du renouvellement urbain. Même si, sur les territoires à renouveler, le rôle dominant relève nécessairement des pouvoirs publics, les acteurs privés ont un rôle important à jouer :

- Ils peuvent aider et contribuer au renouvellement, à remettre ces territoires «dans le marché»,
- Ils peuvent et doivent constituer un relais et un second souffle à l'action des pouvoirs publics,
- Ils peuvent rendre crédible le renversement recherché de l'image du territoire et son «démarquage» des processus négatifs.

Cet énoncé montre que les pouvoirs publics ont besoin d'associer les acteurs privés au déroulement de la chaîne de mise en œuvre du renouvellement urbain, notamment lors de la définition des stratégies et de l'élaboration des projets et lors de concrétisation des opérations et de leur mise en œuvre [12].

Le renouvellement urbain est un processus plus complexe que le développement urbain en périphérie.

Dans un contexte où le foncier est de plus en plus difficilement maîtrisable et où les spécificités foncières doivent être analysées différemment selon le territoire en crise, la question foncière va être placée au cœur des processus de renouvellement urbain.

L'Etat intervient alors par des mesures législatives et financières pour faciliter les interventions foncières et des outils fonciers adaptés permettant de mener à bien des projets urbains sur des territoires à recycler ou à recréer.

L'expropriation pour cause d'utilité publique est définie selon l'article 2 de la loi n°91-11 du 27/04/1991, en tant que mode exceptionnel de biens ou de droits immobiliers, elle n'intervient que lorsque le recours à tous les autres moyens aboutit à un résultat négatif.

Elle n'est possible que pour la mise en œuvre d'opérations résultant de l'application des instruments réguliers d'urbanisme, d'aménagement du territoire et de planification concernant la réalisation d'équipement collectifs ou d'ouvrages d'intérêt général.

L'expropriation constitue une atteinte au droit de propriété. Sa gravité est telle que dans le système français, ce n'est pas l'administration mais un juge spécial (le juge de l'expropriation, relevant de l'ordre judiciaire) qui prononce l'ordonnance d'expropriation qui a pour effet de transférer la propriété du bien exproprié de la personne privée à la personne publique.

Par contre, en droit algérien, l'acte de transfert de propriété est un acte administratif et non juridictionnel, le juge n'intervient qu'en cas de désaccord entre l'administration expropriante et l'exproprié, soit sur le montant de l'indemnisation, soit sur la régularité de la procédure

d'expropriation, selon que le contentieux soit de nature indemnitaire ou qu'il relève du contentieux de l'annulation [13].

Comme dans toute opération d'expropriation les citoyens concernés émettent des requêtes.

Ces requêtes sont transmises à la wilaya, la direction des travaux publics et aussi directement au niveau du cabinet du commissaire enquêteur pour divers motifs.

Le cas de Bardo, a présenté une diversité en matière de requêtes introduites par les citoyens du quartier il s'agit :

- *des problèmes de succession de droits de propriété (héritages)* ; les héritiers doivent établir des Fridas pour pouvoir bénéficier de l'indemnisation du bien exproprier.

- *des problèmes d'authentification du droit de propriété (acte sous-seing privé)*, l'article 12, de l'ordonnance n° 70-91 du 15/12/1970 portant organisation du notariat qui a pris effet à compter du 1er Janvier 1971, a cet égard , et selon l'article 328 du code civil : « l'acte sous seing privé ne fait foi de sa date à l'égard des tiers, qu'à partir du moment ou il acquiert date certaine. L'acte acquiert date certaine à partir :

- De sa date d'enregistrement,

- du jour ou sa substance est constatée dans un autre acte dressé par un fonctionnaire public,

- Du jour du visa apposé sur le titre par un officier public compétent,

- Du jour du décès de l'un de ceux dont il porte l'écriture et la signature.

- *Des problèmes liés aux biens Habous* : Les biens Habous dans le cas d'une expropriation pour cause d'utilité publique sont indemnisés par un bien d'égale valeur, à défaut et dans l'impossibilité de trouver un bien d'égale valeur, les propriétaires seront indemnisés, et cela suivant les closes de l'article 24 de la loi n° 91-10 du 27 avril 1991 qui stipule que : « nul ne peut échanger l'essence d'un bien Wakf ou de la troquer contre un autre bien, sauf dans [.....]le cas de l'annulation de la jouissance portant sur l'immeuble constitué en fondation, et l'impossibilité d'en tirer un quelconque profit, sous réserve qu'il soit remplacé par un bien immeuble similaire ou meilleurs que lui ».

L'expropriation pour cause d'utilité publique porte essentiellement sur les immeubles faisant l'objet d'une propriété et sur les droits réels immobiliers. On ne peut exproprier les biens du domaine de l'Etat.

Dans le cas de Bardo, la zone concernée par l'opération d'expropriation est constituée dans sa majorité par l'habitat illicite ; L'habitat illicite est en Algérie, comme dans d'autres pays, à l'origine de la constitution de véritables quartiers, Selon le ministère de l'Urbanisme de la Construction et de l'Habitat, il y aurait, en 1986, environ 500 000 logements illicites en Algérie.

Une construction est déclarée illicite dans deux cas : soit elle est érigée sur un terrain public, sans permis de lotir, intégré dans la réserve foncière communale; soit elle se trouve sur un terrain privé sans permis de construire, Bardo fait partie de cette catégorie de quartiers. Dans le but de réussir l'intervention foncière et d'aboutir au renouvellement urbain de Bardo, l'Etat s'est retrouvé contraint d'indemniser les propriétaires privé du quartier malgré le fait que leurs constructions n'ont pas bénéficié de permis de construire, ce qui a permis la concrétisation de l'opération mais qui a influé sur le bilan financier compte tenu le cout d'acquisition du terrain et de la démolition de l'immeuble. Si toute l'opération, expropriation – indemnisation – démolition – relogement, a été finalisée, il y a lieu de relever que le transfert de propriété n'a pas encore été réalisé.

Cette situation engendre une impossibilité d'un quelconque projet de construction étant donné que l'Etat ne disposera pas de permis de construire, car la demande de ce dernier doit contenir un acte de propriété, certificat de possession, ou mandat, ou acte administratif ,et cela conformément à la loi n° 90-29 du 1/12/1990 modifiant et complétant par la loi n° 04-05 du

14/08/2004 relative à l'aménagement et l'urbanisme, et au Décret exécutif n° 91-176 du 28/05/1991 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.

Enfin, la problématique posée par « l'expropriation, et les indemnités entre les lois et la réalité » à toujours existé dans notre pays. Le cas du Bardo est à cet égard exemplaire en ce qu'il souligne d'un trait noir l'application autoritaire de l'expropriation, par la prise de possession du lot de terrain ou la bâtisse et qui s'est faite avant la procédure d'indemnisation, laissant planer le doute d'être en bout de course inéquitable. Malgré le fait, que le directeur des domaines a déclaré que ses services ont fini par trouver un compromis et signé un accord préliminaire avec les familles concernées, la gestion du dossier des dédommagements a demeuré longtemps opaque, compte tenu des déclarations des citoyens, niant que les choses se soient vraiment décantées. Les déficits enregistrés, qui sont en relation avec la régularisation des dossiers des expropriations, sont dus au « manque d'information » des autorités envers les citoyens du quartier a déclaré le maître Beghidja, avocat et membre de la commission de l'urbanisme de l'APW de Constantine.

Ces dysfonctionnements enregistrés lors du déroulement de l'opération d'expropriation, entraînent un retard considérable pour mobiliser le terrain et concrétiser les projets. Cependant, et malgré les problèmes engendrés lors du bras de fer qui a opposé l'Etat au privés, beaucoup de gens qui vivaient dans ce quartier insalubre caractérisée par, une absence totale ou partielle du réseau d'assainissement, une insuffisance en approvisionnement en eau potable et en électricité, une absence des équipements sociaux, un niveau social économique défavorisé, la fragilité des constructions, l'exposition aux risques naturels, et le statut du foncier (terrains communaux, terrain privés) étaient bien content que leurs qualité de vie soit améliorer, même si pour cela il fallait quitter leurs quartier pour un autre situé à plus de 20Km du centre ville.

### **Conclusion:**

Le renouvellement urbain de la ville de Constantine, repropose un thème général – la construction de la ville moderne ou contemporaine- qui fonde sa problématique sur la maturité non atteinte d'une discipline, l'urbanisme, qui s'était donnée comme objectif de pouvoir en préfigurer la forme et en garantir la qualité de réalisation. Dans les quartiers en difficulté tel que celui de Bardo, la dévalorisation urbaine est inscrite dans la structure même du foncier, bâti ou non-bâti, et se traduit par:

- Une absence de marché rendant difficile la constitution de valeurs de référence pour Les terrains concernés ;
- Une confusion foncière (droit du sol mal établi, confusion entre espaces publics et espaces privés, parcellaire mal identifié, mal réparti et imbriqué) ;
- Des coûts de libération des sols dans l'optique d'un réaménagement particulièrement élevés, incompatibles avec les capacités financières des bailleurs comme des populations en place ;
- Une absence de mixité des usages fonciers, notamment en termes d'équipement de proximité, d'espaces de loisirs, d'accès...

Le temps long et l'importance des périmètres dans lesquels s'inscrivent les opérations de renouvellement urbain, d'une part, la particularité de leur environnement social, la complexité du jeu des acteurs nouveaux et présents sur le site, d'autre part, interdisent de penser, d'un seul tenant, l'aménagement foncier de ces sites. Il est nécessaire de procéder par phasage temporel (tranches fonctionnelles) et spatial (petits périmètres) faisant apparaître, en termes de bilan, l'intervention de chaque acteur, public et/ou privé (bilan par acteur, intégré à un bilan prévisionnel global de l'ensemble de l'opération) et en s'appuyant sur l'existant. On

peut alors, sans négliger l'action sociale (accompagnement social, relogement des familles...), procéder à des opérations de restructuration foncière, notamment des opérations d'échange et de transfert des charges foncières (existantes ou à créer) entre collectivités, bailleurs existants et nouveaux, publics et privés. L'opération de démolition des constructions anarchiques du quartier de Bardo, dans la perspective de son réaménagement qui a commencé depuis plus de deux années, s'est soldée par l'élimination d'un immense bidonville et le relogement de quelque 1300 familles. Pour des raisons « objectives » et d'autres « imposées », les autorités locales avaient mis en instance le dossier de réaménagement du Bardo, estimant que l'éradication des bidonvilles qui enlaidissaient ce quartier constitue à elle seule, « une sorte de réaménagement de ce quartier ».

### Bibliographie :

- [1] -GROUPE PROJET CHARGE DES OPERATIONS D'INTERVENTIONS URBAINES ET DE L'HABITAT DE LA DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT (DGUHC) [2004], « Prendre en compte le foncier dans le projet de territoire », ministère de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer (METLTM), France.
- [2]-RGPH [2008] ,« Nombre de constructions 2825, Nombre de logements 4854, Nombre de ménages 5706, population 28141 ».
- [3]-ZEBIRI. A [2002], « Etude du fonctionnement fluviale et risque d'inondation dans Rhume-Boumezou (Amont et Aval de Constantine) » Thèse de Magister, Université de Constantine, page 31-32.
- [4]-BENAÏSSA .A [2008 - 2009 - 2010], « procès verbal définitif de l'enquête parcellaire d'expropriation pour cause d'utilité publique relatif au projet de rénovation du quartier - bardo - », Constantine.
- [5]-ADJA .D, DROBENKO .B [2007], « Droit de l'Urbanisme », éditions BERTI, collection Droit Pratique, Alger, p. 153.
- [6]-COUTEUX P.S [2000], « Droit de l'Urbanisme », Dalloz 3e édition, Paris, page.183
- [7]-DROBENKO. B [2005],« Droit de l'Urbanisme », édition Gualino, Paris, p.76.
- [8]-ADJA .D, DROBENKO .B [2007], « Droit de l'Urbanisme », éditions BERTI, collection Droit Pratique, Alger, p.155.
- [9]-CIRCULAIRE INTERMINISTERIELLE RELATIVE A L'EXPROPRIATION, « code de l'urbanisme », édition Berti 2005.
- [10]-JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE (JORA) [2005], « Décret exécutif n° 05-248 du 3 Joumada Ethania 1426 correspondant au 10 Juillet 2005 complétant le décret exécutif n°93-186 DU 27 juillet 1993 déterminant les modalités d'application de la loi n°91-11 du 27 Avril 1991 fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique », N°48 du 10 juillet 2005, p. 5, article 2.
- [11]-ARRETE DU WALI [2008], « n° 55, quartier Bardo, 07/01/2008 ; n°999 quartier Bardo partie 2 (Ain Asker 2), 28/05/2008 ».
- [12]-FEDERATION NATIONALE DES AGENCES D'URBANISME [2001], « réussir le renouvellement urbain », novembre 2001, p. 103.
- [13]-KADI H.M [2003], « le contrôle du juge en matière d'expropriation ». Revue du Conseil d'Etat n°05, p.39.