

LE FONCIER DANS L'HABITAT ILICITE EN DUR CAS DE CONSTANTINE INTRAMUROS

BENAISSA Maya Inès¹, KASSAH LAOUAR Inès²

^{1,2}Maitre de conférence « B », institut de Gestion des Techniques Urbaines, université
Larbi Ben M'hidi, Oum El Bouaghi, Algérie.

Résumé :

Au lendemain de l'indépendance et le départ massif des colonisateurs qui constituaient, à l'époque, l'essentiel des cadres de l'administration et, au même titre que tous les autres secteurs, l'éducation, les usines, les transports, l'énergie, etc..., l'urbanisme a connu, en Algérie, de grands problèmes dans sa gestion, dans la planification et aussi dans les réalisations.

Le défi était immense, les nationaux avec le manque d'expérience et surtout une formation insuffisante et inadaptée s'imaginaient pouvoir répondre correctement aux attentes avec leurs volontés. L'improvisation dans ce domaine entraîne vers le chaos.

Les problèmes de l'époque concernaient tous les secteurs, l'école, le travail, la santé et aussi le logement. Les quelques premiers programmes de logement qui étaient pris en charge par l'Etat ainsi que les lotissements de logements individuels s'avérèrent très insuffisants.

Cette situation engendra l'apparition des bidonvilles qui avec le temps commencèrent à prendre de l'ampleur se métamorphoser en quartiers illicites en dures.

Nos villes ressemblent aujourd'hui à un grand amoncellement de chantiers inachevés.

Une observation de la carte globale de la ville de Constantine permet de constater que ces quartiers se localisent souvent sur des parcelles dont les statuts juridiques se ressemblent.

C'est à ce titre qu'il est important de s'intéresser à la question de l'habitat illicite en dur sous l'angle du "foncier". Le but étant de l'étudier et d'essayer de comprendre comment il a influencé le développement de ce type d'habitat.

Mots clés : Foncier, habitat illicite, croissance urbaine, Constantine.

Introduction :

L'urbanisme est l'art de mettre de l'ordre dans la ville et de développer et aménager le territoire dans un cadre durable. La réussite pour un tel objectif s'appuie sur trois piliers essentiels que sont : La bonne gouvernance, l'engagement de compétences pour son application et enfin la disponibilité des moyens pour sa concrétisation.

Notre pays souffre beaucoup de son urbanisme. La précipitation dans l'action a souvent créé l'anarchie. Celle-ci affecte pratiquement tous les maillons de la construction et de l'aménagement urbain.

Un projet d'aménagement urbain se construit en plusieurs étapes. Il engage des professionnels de diverses spécialités qui ont besoins d'observer, analyser, imaginer des solutions, tester et évaluer ces dernières pour enfin passer à l'étape de la planification de sa concrétisation.

Parmi tous les éléments constitutifs d'un projet, la connaissance du foncier (sa consistance, sa nature juridique, ces moyens d'intervention juridique, les règlements qui l'affectent, sa morphologie et sa constructibilité) est essentielle. Le quartier de « Bardo » à Constantine en est l'exemple type, car il représente une expérience unique au niveau national et même maghrébin, par son importance, d'éradication du site qui autre fois abritait l'habitat illicite en dur.

Le site de « Bardo » s'étend sur une superficie de 155 ha dont 106,50 ha composés des différents sites habités et le reste est composé par les espaces boisés, la traversée du Rhumel et les routes publiques.

Ce site de « Bardo » est situé sur le territoire de la ville de Constantine, au sud du cœur urbain de l'agglomération constantinoise. Il se juxtapose au noyau de la ville et il est accolé à la médina.

Au Nord : Par le pont de Sidi Rached.

A l'Est : Par la route du Chalet des pins qui fait séparation avec la voie ferrée et le quartier de Sidi Mabrouk.

Au Sud : Par le quartier de la cité des muriers ainsi que le stade olympique et la voie express.

A l'Ouest : Par la cité Djenane Zitoune et les constructions en contre bas de l'avenue Aouati Mostefa.

Figure 01: limites du site « Bardo », commune de Constantine

Source: URBACO, 2011

1. Historique et évolution de l'urbanisation du site :

La précarité constatée sur le site de « Bardo » n'est pas récente. Elle date de l'époque coloniale puisque la première infrastructure construite sur une superficie de 5,6 ha de ce site est une caserne militaire et elle a tout de suite été suivie par l'implantation anarchiques et des bidonvilles. Cet habitat spontané qui a commencé à apparaître à partir de 1930 va se développer pendant la guerre de libération et accueillir les populations chassées de la campagne et des montagnes devenues zonées insécurisées. C'est déjà la nouvelle périphérie de Constantine qui est née avec ce type de quartier. Un groupement de constructions à haute qualité architecturale surplombe ce site aux abords de l'avenue Aouati Mostefa (ex Anato le France) mais le reste des habitations quoique récentes (20 % des constructions ont été construites entre 1949 et 1954 et 40 % entre 1954 et 1959) se caractérisent par un grand dénuement (la plupart ne comporte pas les quelques équipements nécessaires à l'obtention d'un minimum de confort).

La formation de ce nouveau quartier a vu par la suite les routes s'hiérarchiser et les commerces surtout de type artisanat s'installer le long des voies principales.

La position centrale du Bardo lui a permis de jouer le rôle de centre d'activité complémentaire au centre principal qu'est le Rocher¹.

¹DIRA (D.J.), BERDOUDI(A.K), le Bardo, projet de fin d'étude de l'obtention de diplôme d'architecte d'état, université Constantine, juin 2008, 4,5p.

A partir des années 2000, l'analyse urbaine du site de Bardo a fait ressortir un état de fait caractérisé par la présence d'habitat spontané, des bidonvilles, des cités de recasement, de l'habitat collectif composant une douzaine de quartiers de taille variable et hébergeant 28141 habitants², aux origines sociales et géographiques diverses, soit 6,50% de la population constantinoise.

A juste titre, ce projet de renouvellement urbain n'avait donc comme seule ligne directrice que la démolition des constructions sur plusieurs tranches avec le relogement de la population dans des logements sociaux nouveaux situées au niveau de la ville nouvelle Ali Mendjeli.

Le nombre très important de citoyens concernés par cette opération et la multiplication des avis et obstructions naissantes ont poussés les autorités locales à passer par une opération D'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE de grande envergure. Cette dernière permettait de récupérer les assiettes foncières et libérer le site pour ensuite programmer sa transformation radicale qui modifiera la fonctionnalité initiale de ces espaces fragiles et dégradés.

Il s'agit là d'un pôle de Bardo qui offre des potentialités foncières et paysagères considérables à savoir: 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) et un patrimoine forestier à protéger et à mettre en valeur (forêt mixte d'âge adulte, pépinière, bouquets d'arbre et petits bosquets en eucalyptus et cyprès).

❖ **Présentation des tranches expropriées du projet « Bardo » :**

Le site du grand Bardo en général et les tranches déjà expropriées en particulier ont connues des mutations importantes depuis l'origine à nos jours.

Globalement les terrains d'assiettes de tous les sites appartenaient à l'origine à l'État (le gouvernement occupant l'Algérie autrefois).

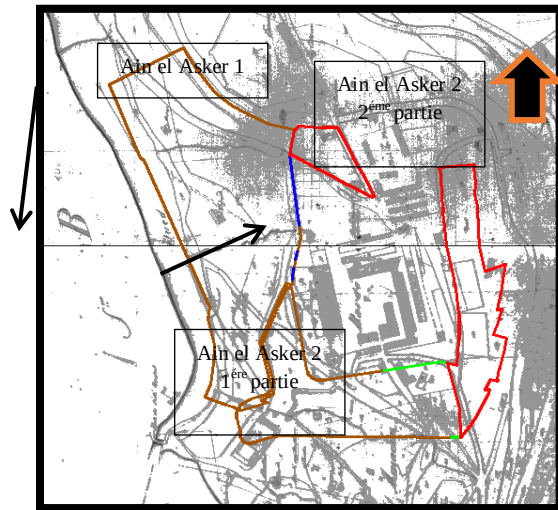
Tableau 01:Présentation des tranches expropriées de Bardo avec leurs lots cadastraux

²Données RGPH 2008, « Nombre de constructions 2825, Nombre de logements 4854, Nombre de ménages 5706, population 28141 ».

Désignation des tranches	Numéros de lots cadastraux
Zone d'Ain el Asker 1 et 2	41 pie, 41 bis, 42 pie, 46, 49, 50, 51, 52, 53, 54 pie, 55 pie, 56 pie, 58, 59, 60 pie, 93 pie, 95, 97 pie, 98, 99 pie, 121, 121 bis, 126 pie, 127 pie, 128, 129, 178, 179, 180, 183, 184, 185, 186, 187 pie, 188, 188 bis.
zone de Benzouid 1	711, 712, 713, 714, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 733, 735, 736 pie, 737 pie, 738, 739 pie, 742 pie.
zone de Benzouid 2	689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 699, 699 bis, 700, 701, 709, 682, 683, 684, 685, 686, 687.
zone de l'Avenue de Roumanie 2	675 pie, 676, 678, 680, 681, 697.
Source	Les plans cadastraux de la section D dite d'Oued Mellah dressés en mai 1867.

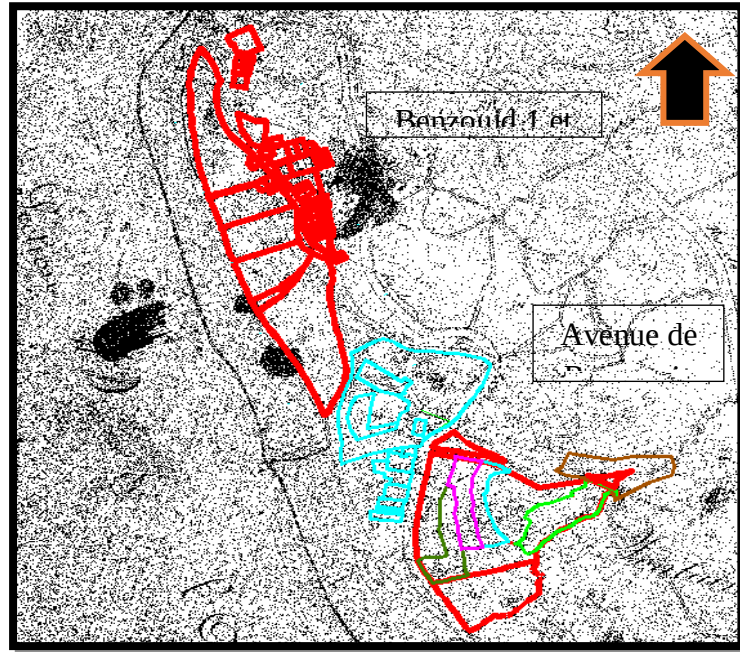
Les différentes tranches déjà expropriées sont représentés dans les figures ci-dessous qui font ressortir pour chacune d'elles les lots cadastraux qui constituent leurs contenances.

Figure 02: fond cadastral de la zone d'Ain el Asker 1 et 2



Source : cadastre + traitement de l'auteur

Figure 03: fond cadastral de la zone de Benzouid 1, 2 et de l'Avenue de Roumanie 2



Source : cadastre + traitement de l'auteur

Par la suite, des cessions et concessions ont été attribuées à des colons consécutivement et essentiellement à des adjudications aux enchères publiques.

2. Problématique du foncier dans le quartier de Bardo :

a) Acquisition des terrains dans le quartier de Bardo :

Aujourd'hui, les situations sociales et de l'aménagement du territoire (qui sont indissociables) sont devenues 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 territoire³.

³ADJA .D, DROBENKO .B [2007], « Droit de l'Urbanisme », éditions BERTI, collection Droit Pratique, Alger, p. 153.

A ce titre, l'aménagement vise un développement harmonieux de l'ensemble du territoire national, selon les spécificités et les atouts de chaque espace régional (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.

Les procédures d'expropriation et de la préemption utilisées pour permettre la réalisation des projets et des programmes d'urbanisme relevant de l'intérêt général sont opposables aux tiers. Malgré le fait qu'ils ne sont pas très développés en Algérie, ces procédures sont par ailleurs quasi-universels. Elles existent dans les législations du monde entier sous diverses formes. Elles ont existé par le passé, les Etats les utilisaient comme moyen de violence contre des populations opposantes, comme c'est le cas de l'expropriation dans les occupations de pays, ou comme outil économique nécessaire aux réalisations économiques, sociales ou éducatives importantes.

Pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de Bardo, l'Etat s'est retrouvé contraint d'exproprier la majorité des propriétaires privés du quartier et cela dans un but relevant de l'intérêt général.

b) Démarches et moyens d'acquisition des terrains :

La réalisation concrète de ce nouveau projet à Constantine nécessite des études d'urbanisme, des investissements, des compétences en matière d'approches nouvelles, mais aussi une emprise foncière importante. Dans le but de mobiliser cette emprise l'Etat était contraint de procéder à une opération d'expropriation pour cause d'utilité publique.

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 à entreprendre. Des recours peuvent être introduits au niveau de toutes les phases de la procédure.

c) L'enquête préalable :

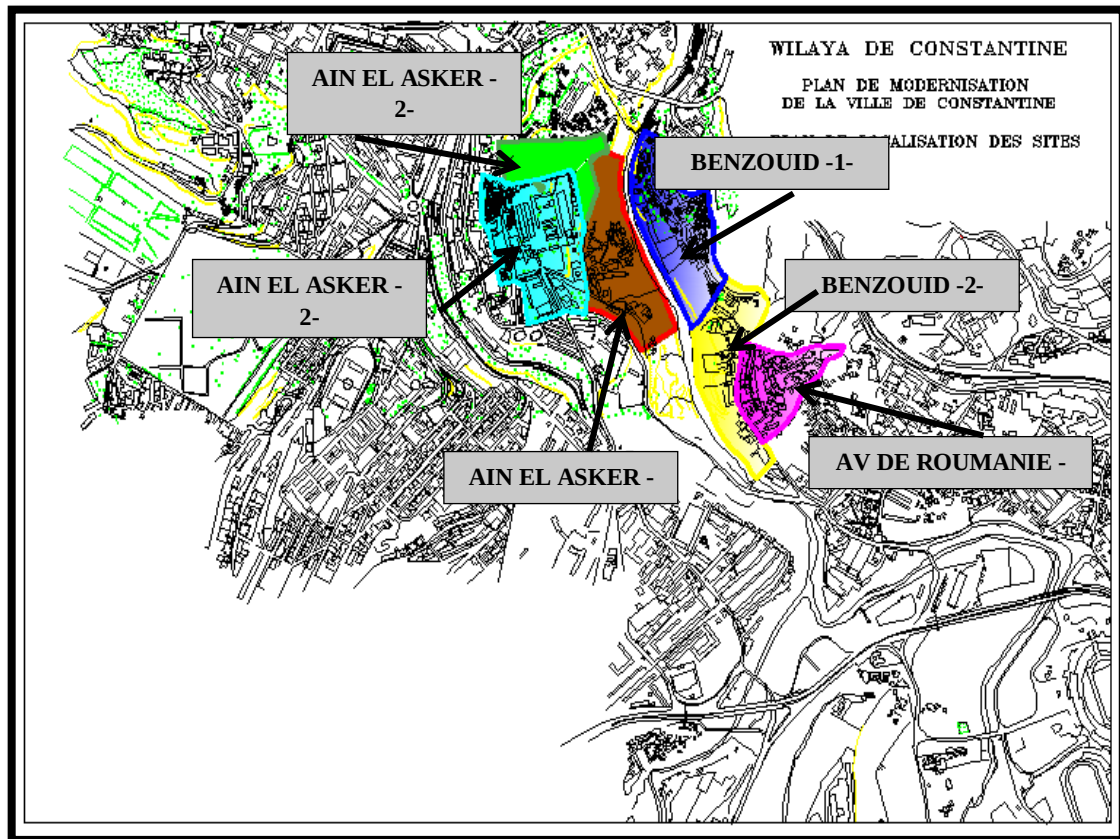
Cette enquête préalable a considéré que Bardo constitue un quartier important de par sa composante (habitat, équipement, activités), qu'il est également un site stratégique vue sa situation géographique (zone de centralité). Qu'il doit faire l'objet d'une opération de restructuration avec comme principaux axes: transfert de toutes les activités existantes, la projection de nouveaux éléments urbains tels qu'équipements structurants, activités tertiaires et de service, habitat de haut standing ceci pour la rive droite de l'Oued.

Qu'au niveau de la rive gauche il y a lieu de restructurer les cités illicites en viabilisant et en interdisant toute surélévation, la partie affectée par des glissements et actuellement boisée doit maintenir son cachet c'est à dire espace de détente...Concernant la voirie il y a lieu de tenir compte de l'aménagement des deux axes principaux l'Avenue Rahmani Achour et de Roumanie qui sont considérés comme voies urbaines primaires de transit et de dégagement entre les différents quartiers et le centre.

L'enquête préalable constitue l'étape préliminaire, dite indispensable pour la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Elle permet aux administrations de recueillir les observations et les critiques des intéressés sur l'utilité de l'opération projetée.

Figure 04 : Plan de localisation des sites expropriés « Bardo », Constantine



Source : dossier d'expertise, enquête parcellaire, Cabinet Benaissa Ahmed, 2010

Considéré comme étant un projet d'intérêt général et d'envergure local, et dans le cadre de la modernisation de la ville de Constantine, l'opération de renouvellement urbain de Bardo été soumise à l'obligation d'une enquête préalable prononcée par l'arrêté, n°37 du 07janvier 2008.

d) La déclaration d'utilité publique :

Comme prévu par la Loi, le projet de renouvellement urbain du quartier de Bardo dans le cadre de la modernisation de la ville de Constantine est classé d'intérêt général et d'envergure locale. C'est ainsi que la déclaration d'utilité publique a été prononcée par l'arrête n°238 du 06 février 2008.

Cet arrête portant déclaration d'utilité publique indique :

- Les objectifs de l'expropriation envisagée,
- La superficie et la localisation des biens immobiliers et/ou droit réels immobiliers, objet de l'expropriation,
- La consistance des travaux à engager,
- La consignation et la disponibilité des crédits couvrant les opérations d'expropriation envisagées⁴.

e) L'enquête parcellaire :

Un commissaire enquêteur a été désigné, par le Wali de Constantine, aux fins de procéder à l'enquête parcellaire du projet de rénovation du quartier de Bardo. Ce dernier a mené ses travaux selon les prescriptions du Décret 93-186 du 26 juillet 1993 et suivant les clauses des Arrêtés ci-après :

- n° 620 du 12 avril 2008 pour l'établissement de l'enquête parcellaire de l'opération d'expropriation pour cause d'utilité publique pour le projet de rénovation du quartier de « Bardo – sites AIN EL ASKER I et II (2parties)» entrant dans le cadre du plan de modernisation de la ville de Constantine.
- n°55 du 14 janvier 2009 modifiant et complétant l'arrêté n°620 du 12 avril 2008 pour l'établissement de l'enquête parcellaire de l'opération d'expropriation pour cause d'utilité publique pour le projet de rénovation du quartier de « Bardo – sites BENZOUID I et II » entrant dans le cadre du plan de modernisation de la ville de Constantine.
- n°1816 modifiant et complétant l'arrêté n°620 du 12 avril 2008 pour l'établissement de l'enquête parcellaire de l'opération d'expropriation pour cause d'utilité publique pour le projet de rénovation du quartier de « Bardo – sites AVENUE DE ROUMANIE I et II » entrant dans le cadre du plan de modernisation de la ville de Constantine.

⁴ 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, Jora N°48 du 10 juillet 2005, page 5. Art 2.

L'enquête parcellaire qui donne lieu à l'établissement d'un plan parcellaire et d'une liste des propriétaires et autres titulaires des droits, vise à déterminer par tout moyen avec précision et de façon contradictoire le contenu des biens et droits immobiliers visés. Cette enquête vise à préciser et à vérifier l'identification des propriétaires, soit par la vérification des titres légaux de propriétaire, soit en l'absence de ces titres, par la constatation des droits de propriété sur les immeubles concernés⁵. Dans le cas où l'immeuble à exproprier est cadastré, l'extrait du plan cadastral et, le cas échéant, le document d'arpentage tient lieu de plan parcellaire⁶.

Le rapport définitif de l'enquête parcellaire a été précédé d'un rapport provisoire qui a fait l'objet des diffusions et affichages prévus par les textes réglementaires.

f) Les résultats de l'enquête parcellaire :

Pour rappel, cette enquête a concerné :

- Les deux sites d'Ain El Asker 1 et 2 (2 parties),
- Les deux sites de Benzouid 1 et 2,
- Le site de l'Avenue de Roumanie 2,

Ces derniers sont directement concernés par les différentes emprises de terrain nécessaires à la réalisation de l'opération de rénovation du quartier de Bardo.

L'opération d'expropriation des terrains du quartier « Bardo » a atteint réellement et jusqu'à présent une superficie totale de 20 ha 32 ares et 29 carépartis comme suit :

- Les deux tranches d'Ain El Asker 1 et 2, situées entre Oued El Rhumel et l'Avenue de Roumanie, pour une superficie totale de : 10 ha 18 ares 81 ca.
- Les deux tranches de Benzouid 1 et 2, situées entre l'avenue de Roumanie et la rive droite du Rhumel et qui sont reliées au centre-ville par l'avenue « Rahmani Achour », pour une superficie totale de: 07 ha 12 ares 53 ca.
- La tranche de l'Avenue de Roumanie 2, située entre la route nationale n°05 et l'avenue de Roumanie et qui est reliée au centre-ville par l'avenue « Rahmani Achour », pour une superficie totale de : 03 ha 00 ares 95 ca.

A titre indicatif, les surfaces indiquées ci-dessus correspondent aux assiettes de différentes tranches. La superficie expropriée est toujours inférieure puisque les terrains appartenant à l'Etat et aussi les emprises des routes, trottoirs, passages, etc....ne sont pas expropriable.

Tableau 02: Nombre d'habitations dans chaque tranche.

⁵ Décret exécutif n°93-186 du 27 juillet 1993 et d'après la loi n°91-11 du 27 Avril 1991 fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique, Jora N°51 du 1^{er} Aout 1993, page 21. Article 13

⁶ Décret exécutif n°93-186 du 27 juillet 1993 et d'après la loi n°91-11 du 27 Avril 1991 fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique, Jora N°51 du 1^{er} Aout 1993, page 21. Article 14

Bardo « Ain El Asker 1 »	197
Bardo « Ain El Asker 2 (2parties)»	145
Bardo « Benzouid 1 »	64
Bardo « Benzouid 2 »	63
Bardo « Roumanie 2 »	334
TOTAL	803

Source : dossier de l'enquête parcellaire du projet Bardo, Cabinet Benaissa Ahmed

Tableau 03: L'emprise des terrains déjà expropriés

Tranches	Surfaces des tranches	Ratios des surfaces des tranches sur la surface totale expropriée (%)
Bardo « Ain El Asker 1 »	56 139,00	27,62%
Bardo « Ain El Asker 2 partie 1 »	25 579,00	12,59%
Bardo « Ain El Asker 2 partie 2 »	20 163,00	9,92%
Bardo « Benzouid 1 »	38 506,00	18,95%
Bardo « Benzouid 2 »	32 747,00	16,11%
Bardo « Roumanie 2 »	30 095,00	14,81%
TOTAL	203 229,00	100,00%

Source : dossier de l'enquête parcellaire du projet Bardo, Cabinet Benaissa Ahmed

Tableau 04: Rappel des superficies "terrain et bâti" des tranches expropriées pour le projet "Bardo"

Tranches	Surfaces				Ratios des surf appart à l'Etat sur la surf totale de la tranche (%)	Ratios des surf privées sur la surf totale de la tranche (%)	Ratios des surfs baties sur la surf totale de la tranche (%)
	Totale	Bien de l'Etat (m²)	Biens privés (m²)	Au sol baties (m²)			
Bardo « Ain El Asker 1 »	56 139,00	19 772,00	36 367,00	19 964,00	35,22%	64,78%	35,56%
Bardo « Ain El Asker 2 partie 1 »	25 579,00	8 206,00	17 373,00	14 581,00	32,08%	67,92%	57,00%
Bardo « Ain El Asker 2 partie 2 »	20 163,00	13 224,00	6 939,00	5 604,00	65,59%	34,41%	27,79%
Bardo « Benzouid 1 »	38 506,00	12 940,00	25 566,00	7 214,00	33,61%	66,39%	18,73%
Bardo « Benzouid 2 »	32 747,00	6 111,00	26 636,00	8 329,00	18,66%	81,34%	25,43%
Bardo « Roumanie 2 »	30 095,00	8 008,00	22 087,00	27 037,00	26,61%	73,39%	89,84%
TOTAL	203 229,00	68 261,00	134 968,00	82 729,00			

Source : dossier de l'enquête parcellaire du projet Bardo, Cabinet Benaissa Ahmed

Ratio des superficies appartenant à l'Etat pour toutes les tranches	33,59%
Ratio des superficies appartenant aux privés pour toutes les tranches	66,41%
Ratio des superficies baties pour toutes les tranches	40,71%

Source : dossier de l'enquête parcellaire du projet Bardo, Cabinet Benaissa Ahmed

g) 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, et elles se sont poursuivies officiellement depuis la première phase de relogement.

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 en vigueur (cf lois en annexe).

La valeur des biens à exproprier a été fixée par une commission chargée de négocier l'indemnisation⁷ au cas par cas sur la base en présence des expropriés et présidée par le Directeur des Domaines de la wilaya. Avant d'arrêter les valeurs des indemnités il a été pris en considération:

- Les actes de propriétés authentiques, actes sous seing privé, permis de construire, registre de commerce, fournis par les propriétaires et les commerçants.

Tableau 05: Coûts unitaires d'indemnisation proposés par chacune des tranches.

<i>Sections Urbaines</i>	<i>Terrains (DA/m²)</i>	<i>Bâtie (DA)</i>		<i>Activité commerciale (DA/m²)</i>
		<i>de</i>	<i>à</i>	
Bardo « Ain Asker 1 zone 1 »	9 000,00	4000,00	35 000,00	50 000,00
Bardo « Ain Asker 1 zone2 »	7 000 ,00	4000,00	35 000,00	50 000,00
Bardo « Ain Asker 2 »	12 500,00	4000,00	35 000,00	50 000,00
Bardo « Benzouid »	11 000,00	4000,00	35 000,00	50 000,00
Bardo « Avenue de Roumanie »	11 000,00	4000,00	35 000,00	50 000,00

Source : la direction des domaines de la Wilaya de Constantine

- L'indemnité fixée par la Direction des Domaines selon la valeur vénale et tenant compte de la situation, l'état technique, l'âge et statut de la construction.
- Les tableaux ci-dessous illustrent la fourchette des prix unitaires des constructions et des terrains, ainsi que la valeur des terrains et des bâtis expropriés dans chaque tranche du quartier de Bardo.

⁷ Arrêté du Wali n° 55, quartier Bardo, 07/01/2008 ; arrêté du Wali n°999 quartier Bardo partie 2 (Ain Asker 2), 28/05/2008

Remarque: les coefficients d'élévation donnés ci-dessus reflètent une estimation globale du nombre de niveaux des constructions.

Tableau 06: Estimation des couts "terrain et bâti" engagés par l'Etat pour les tranches expropriées pour le projet "Bardo"										
N°	désignation de la tranche	superficie de la tranche (m2)	P/U (DA)	montant pour le terrain privé (DA)	Superficie bâtie au sol (m²)	Coefficient d'élévation	superficie bâtie développée (m2)	P/U (DA)	montant pour le bâtie (DA)	montant global pour la tranche (DA)
1	Ain Asker 1	56 139,00	9000	327 303 000	19 964,00	2,5	49 910	100 00	499 100 000	826 403 000
2	Ain Asker 2 – P1	25 579,00	1000 0	173 730 000	14 581,00	2,5	36 452	120 00	437 424 000	611 154 000
3	Ain Asker 2 – P2	20 163,00	1100 0	763 290 00	5 604,00	2,5	14 010	180 00	252 180 000	328 509 000
4	Benzouid 1	38 506,00	1100 0	281 226 000	7 214,00	2,5	18 035	180 00	324 630 000	605 856 000
5	Benzouid 2	32 747,00	1100 0	292 996 000	8 329,00	2,5	20 822	180 00	374 796 000	667 792 000
6	Av de Roumanie 2	30 095,00	1100 0	242 957 000	27 037,00	2,5	67 592	120 00	811 104 000	1 054 061 000
TOTAL		203 229,00	/	1 394 541 000	82 729,00	/	206 821	/	2 699 234 000	4 093 775 000

Source : la direction des domaines de la Wilaya de Constantine + Auteur

Cette opération, politique et volontariste a coûté aux contribuables près de 14446 Millions de DA, répartis comme suit :

Tableau 07: frais de libération de l'assiette foncière pour le projet "Bardo" et du relogement de la population

N°	Désignation de la tranche	Montant indemnisation des propriétaires "terrain et bati" (DA)	Nombre d'habitations	P/U Démolition (DA/lo gt)	Frais de démolitions (DA)	Nombre de logements attribués	P/U Relogement (DA/lo gt)	Cout de Relogement (DA)
1	Ain Asker 1	1 004 351 000	197	200000	394000 00	1479	35000	5176500 0
2	Ain Asker 2 – P1	693 214 000	145		290000 00			
3	Ain Asker 2 – P2	473 973 000			128000 00			
4	Benzouid 1	748 196 000	64		126000 00			
5	Benzouid 2	735 013 000	63		668000 00			
6	Av de Roumanie 2	1 142 149 000	334					
TOTAL		4 796 896 000	803	/	160600 000	2499	/	8746500 000

Source: direction des domaines+ direction de l'urbanisme + auteur

- Frais de démolitions, à la charge de l'APC : 1606 Millions de DA
- Frais d'indemnisation des propriétaires "terrain et bati" : 4093,7 Millions de DA
- Le cout des logements attribués aux habitants déplacés : 8746,5 Millions de DA

h) La cession des biens et des droits et transfert de propriété :

Sur la base du rapport d'indemnisation 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.

La cession des biens et droits peut être effectuée d'une façon globale pour l'ensemble de la zone concernée ou aussi d'une façon partielle, c'est-à-dire par groupe de propriétaires.

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

3. Les contraintes rencontrées lors du déroulement de l'opération :

Avant de présenter les contraintes rencontrées, il est très important de préciser d'après le constat de la SCET (Services, Conseil, Expertises, Territoires) que 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.

Sa maîtrise est donc la condition première de réalisation du projet urbain, tant lors de la reconquête de la ville sur elle-même que lors de la conception de quartiers nouveaux.

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 privés⁸.

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

⁸ Fédération nationale des agences d'urbanisme, « réussir le renouvellement urbain », novembre 2001, page 103.

d'expropriation, selon que le contentieux soit de nature indemnitaire ou qu'il relève du contentieux de l'annulation⁹.

Comme dans toute opération d'expropriation les citoyens concernés émettent des requêtes. Ces requêtes sont transmises à la wilaya et aussi directement au niveau du Cabinet du Commissaire Enquêteur pour divers motifs.

Le cas de Bardo a donné lieu à 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 une Frida chez le notaire pour pouvoir bénéficier de l'indemnisation du bien immobilier.

- Des problèmes d'authentification du droit de propriété (acte sous-seing privé).

- 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. A défaut et dans l'impossibilité de trouver un bien d'égale valeur, les propriétaires seront indemnisés. Ceci se fera 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 national public de l'Etat, de la wilaya et de la commune.

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 eu, en 1986, environ 500 000 logements illicites en Algérie.

Une construction est déclarée illicite selon deux cas de figure. Soit elle est érigée sur un terrain public, sans permis de lotir et de construire, intégré dans la réserve foncière communale, Soit elle se trouve sur un terrain privé sans permis de lotir et de construire. Bardo

⁹ kadi Hanafi Mokhtaria « le contrôle du juge en matière d'expropriation ». Revue du Conseil d'Etat n°05/2003.p.39.

fait partie de cette dernière catégorie de quartiers, il est bâtie sur des terrains privés. Contrairement à d'autre quartier de la ville, le secteur de Bardo ne sera jamais régularisé ou restructuré et la plupart de ses habitants (dans les tranches expropriées) ne possédaient pas de permis de construire et c'est également le cas pour les tranches non entamées.

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 privés du quartier malgré le fait que leurs constructions n'avaient pas de permis de construire. Ceci a permis la concrétisation de l'opération mais a influé sur la lourde charge financière de l'opération compte tenu de l'importance des couts d'acquisitions des terrains et de la démolition des constructions.

Aussi, la prise de possession des biens expropriés, par l'administration, est prononcée par un Arrêté. Cet Arrêté d'expropriation est établi par le Wali et notifié aux expropriés et titulaires de droits. Il doit être publié dans le mois de sa notification à la Conservation foncière du ressort de laquelle relèvent les biens et droits expropriés et au recueil des actes administratifs de wilaya pour que le transfert de propriété soit établi.

Cependant, dans le cas de Bardo et jusqu'à ce jour l'Arrêté d'expropriation n'a pas été prononcé en raison des lenteurs administratives, ce qui veut dire que les personnes qui ont été expropriés sont techniquement toujours propriétaires de leurs biens malgré le fait qu'ils ont été indemnisées. Cette situation engendre, normalement, l'impossibilité de lancement d'un quelconque projet de construction étant donné que l'Etat ne possède de titre de propriété et donc ne peut bénéficier de permis de construire.

Ce dernier requiert un acte de propriété, certificat de possession, mandat ou acte administratif. Tout cela conformément à la Loi n° 90-29 du 1er décembre 1990 qui a été modifiée et complétée par la Loi n° 04-05 du 14 août 2004 relative à l'aménagement et l'urbanisme, et au Décret exécutif n° 15-19 du 25 Janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.

Enfin, la problématique posée par « l'expropriation et les indemnisations entre les Lois et la réalité » a 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 des terrains ou des constructions alors que la procédure d'indemnisation est venue bien après (et aussi toujours en cours à ce jour).

En dépit des déclarations de la direction des Domaines, 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 qui nient que les choses se soient vraiment bien déroulées.

Les déficits enregistrés, qui sont en relation avec la régularisation des dossiers des expropriations, sont dus au « manque de communication » des autorités envers les citoyens du quartier a déclaré un avocat et membre de la commission de l'urbanisme de l'APW de Constantine en 2010/2011.

Ces dysfonctionnements enregistrés lors du déroulement de l'opération d'expropriation, entraînent un retard considérable pour mobiliser le terrain et implanté le projet qui rentre dans le cadre de l'intérêt général.

Cependant, et malgré les problèmes engendrés lors du bras de fer qui a opposé l'Etat au privés, beaucoup de citadins qui vivaient dans ce quartier insalubre caractérisé 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 socio-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 réaménagement urbain passe nécessairement par l'élimination de l'habitat illicite en dur. L'exemple du quartier « Bardo » est d'actualité, le terrain récupéré présente un meilleur aspect qu'auparavant et les photos qui suivent peuvent en témoigner.

Images 14 : État des constructions du site « Bardo » avant la démolition, Constantine



Source: Belabed Sahraoui, 2008

Cela dit, même si ce quartier n'a pas connu d'implantations de nouveaux projets après sa démolition en 2009, un grand chantier a été lancé au début de l'année 2014 pour la réalisation d'un parc urbain, en plein centre-ville face à deux ponts, en l'occurrence le pont Sidi Rached et Salah Bey.

Images 15 : État actuel du site « Bardo » après la démolition, Constantine



source: Rafik Boudiadia, EPAU, Alger 2014

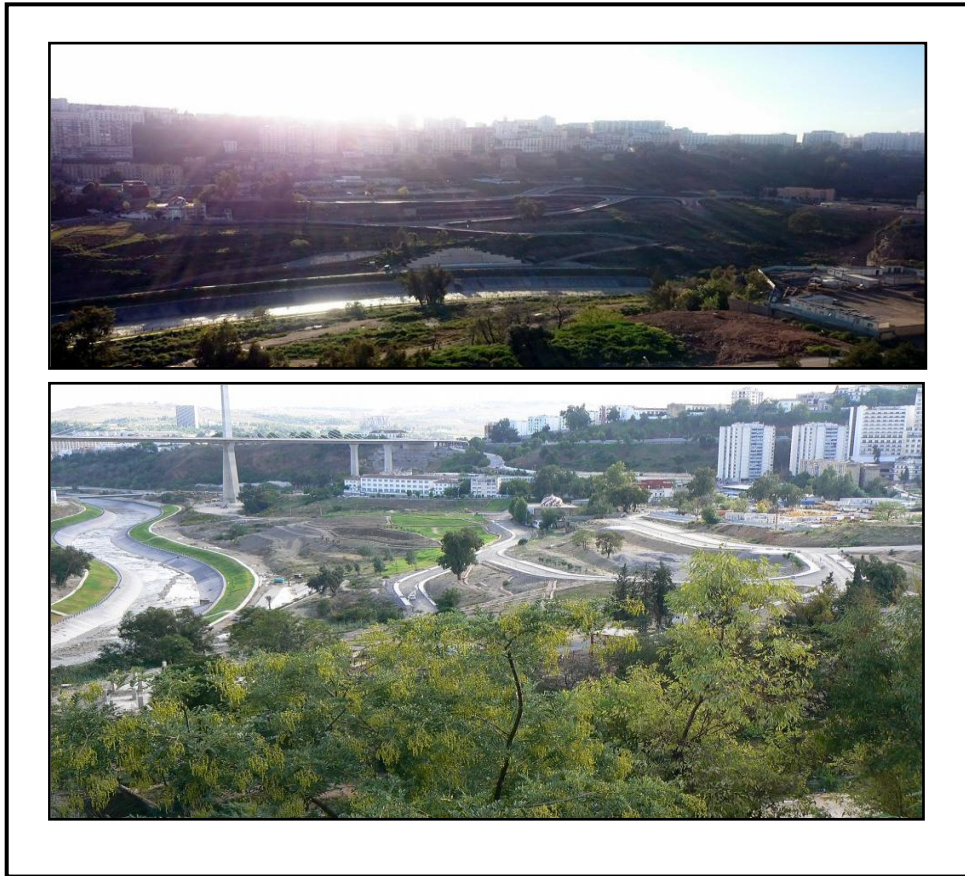


Source : Antoine 2008

S'étendant sur une superficie de 65 hectares, le projet en cours de réalisation s'inscrit dans le cadre d'un aménagement récréatif.

La réalisation de ce projet a été confiée à un groupement algéro-italien constitué par trois entreprises et son coût financier a été fixé à 30 milliards de centimes avec un délai de réalisation de 18 mois.

Images 16 : Parc Citadin, Bardo, Constantine



Source: Auteur, 2016

Le parc urbain de Constantine en construction sur le terrain où étaient implantées des habitations aujourd'hui éradiquées aura un impact dans "le développement de la ville sur le plan du design". Les photos ci-dessous, nous montrent l'état d'avancement des travaux.

Bibliographie :

- ADJA .D, DROBENKO .B [2007], « *Droit de l'Urbanisme* », éditions BERTI, collection Droit Pratique, Alger, p. 153.
- ADJA .D, DROBENKO .B [2007], « *Droit de l'Urbanisme* », éditions BERTI, collection Droit Pratique, Alger, p.155.
- ARRETE DU WALI [2008], « n° 55, quartier Bardo, 07/01/2008 ; n°999 quartier Bardo partie 2 (Ain Asker 2), 28/05/2008 ».
- 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.
- COUTEUX P.S [2000], « *Droit de l'Urbanisme* », Dalloz 3^e édition, Paris, page.183.
- CIRCULAIRE INTERMINISTERIELLE RELATIVE A L'EXPROPRIATION, « *code de l'urbanisme* », édition Berti 2005.
- DROBENKO. B [2005],« *Droit de l'Urbanisme* », édition Gualino, Paris, p.76.
- FEDERATION NATIONALE DES AGENCES D'URBANISME [2001], « *réussir le renouvellement urbain* », novembre 2001, p. 103.
- GROUPE PROJET CHARGE DES OPERATIONS D'INTERVENTIONS URBAINES ET DE L'HABITAT DE LA DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT (DGUIHC) [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, Mars 2004.
- 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.
- KADI H.M [2003], « *le contrôle du juge en matière d'expropriation* ». Revue du Conseil d'Etat n°05, p.39 .
- RGPH [2008] ,« *Nombre de constructions 2825, Nombre de logements 4854, Nombre de ménages 5706, population28141* ».
- ZEBIRI. A [2002], « *Etude du fonctionnement fluviale et risque d'inondation dans Rhumel-Boumerzoug (Amont et Aval de Constantine)* » Thèse de Magister, Université de Constantine, page 31-32.

