



**HAL**  
open science

## Le foncier urbain entre opportunité et maîtrise. Cas de Sétif (Algérie).

Khaled Chorfi, Kamel Younesi

► **To cite this version:**

Khaled Chorfi, Kamel Younesi. Le foncier urbain entre opportunité et maîtrise. Cas de Sétif (Algérie).. Penser la ville – approches comparatives, Oct 2008, Khenchela, Algérie. pp.247. halshs-00382600

**HAL Id: halshs-00382600**

**<https://shs.hal.science/halshs-00382600>**

Submitted on 9 May 2009

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# **Le foncier urbain entre opportunité et maîtrise**

## **Cas de Sétif – Algérie**

**CHORFI Khaled<sup>1</sup>, YOUNESI Kamel<sup>2</sup>**

Dans le respect de l'intérêt général et de la recherche d'équilibres territoriaux, l'urbanisme reste une pratique qui a pour objet de proposer une organisation réfléchie et responsable des espaces naturels, ruraux et urbains. Il étudie les enjeux dans la durée et propose notamment les traductions spatiales des politiques sociales, économiques, environnementales et culturelles. Cette dimension recoupe la maîtrise foncière à la planification urbaine, en rationalisant le potentiel du sol. De ces considérations émerge donc l'interaction de la question foncière et du phénomène d'urbanisation.

L'action foncière est l'un des facteurs essentiels dans la production urbaine. Aborder la problématique du foncier en Algérie a toujours conduit à relever le problème du foncier et par conséquent les variations incertaines et incohérentes des diverses conditions qui ont marqué l'histoire du pays. Les grandes orientations des actes d'aménagement et d'urbanisation futurs dépendront de la façon de gérer et de maîtriser l'assiette foncière. Or, dans ce domaine l'Algérie accuse un certain déficit et le cadastre, malgré son importance capitale dans la maîtrise foncière, n'a jamais été une priorité.

Depuis l'indépendance, le patrimoine foncier urbain, ressource rare et non renouvelable, a connu une consommation abusive. Les pratiques d'urbanisation ont souvent reposé sur l'opportunité au lieu de la maîtrise et de l'action foncière. Le diagnostic de la situation actuelle de nos villes présente presque le même tableau clinique et fait ressortir les indicateurs de difficulté se caractérisant essentiellement par le rythme d'urbanisation très élevé, la forte consommation foncière et le déséquilibre ville/campagne des principaux centres de vie.

Depuis l'indépendance, l'urbanisation est souvent décidée dans l'urgence, la précipitation ou par le jeu des pressions qui s'exercent ; ce qui engendre des dysfonctionnements importants. Cette situation rend la ville algérienne très vulnérable dans la mesure où elle ne répond à aucun projet urbain à long terme. Le désordre urbain observé dans certaines d'entre elles accentue cette vulnérabilité.

---

<sup>1</sup> Département d'Architecture, Université de Sétif

<sup>2</sup> Directeur du Cadastre, Wilaya de Sétif

Dans la pratique, l'espace urbain et sa périphérie sont livrés à des décisions ponctuelles d'autorités locales ou centrales faisant fi de la planification urbaine qui s'avère dépassée sous l'effet d'opérations volontaristes ou spontanées, en dehors et/ou en anticipation du plan d'urbanisme. La politique algérienne en matière d'urbanisation et par conséquent de gestion foncière a souvent privilégié l'étalement urbain consommateur de sol. Cet étalement, décidé ou subi, est la conséquence, surtout, d'une politique d'habitat qui a réduit le logement à sa seule dimension quantitative. Cette tendance s'est exprimée par un urbanisme de zoning en périphérie qui a ignoré la ville centre et ses faubourgs immédiats.

Nous constatons qu'une phase de la réalité urbaine s'achève, celle où l'on a fait du fait urbain, un motif d'industrialisation d'abord, un tremplin pour des politiques centrées sur la question du logement ensuite, puis un objet social ouvert à l'initiative individuelle et au "laisser-faire" pour convenir en finalité au besoin de limiter l'extension par des mesures de maîtrise.<sup>3</sup>

Une nouvelle phase, caractérisée par la remise en cause de l'option de maîtrise et de préservation des terres agricoles et l'autorisation de nouvelles extensions, se met en place.

## **1. Évolution spatiale et gestion foncière – cas de Sétif-**

Notre réflexion prend comme exemple la ville de Sétif. Sétif s'étend sur l'un des couloirs dynamiques du pays : Alger – Constantine. Elle concentre nombre d'atouts économiques. Sétif est un pôle industriel et universitaire, un centre tertiaire et commercial important, une ville culturelle et sportive. Elle constitue une véritable plaque tournante assurant les complémentarités nécessaires entre les sous ensembles (le littoral, les Hautes plaines et le Sud du pays).

La ville s'est développée à partir du noyau colonial par des extensions successives d'urbanisation, laissant chaque fois des vides sur les lesquels il fallait revenir pour les urbaniser. Cet état de fait va devenir une caractéristique de la structure urbaine sétifienne.

### **- L'intra-muros et les faubourgs dans la ville coloniale**

Le noyau initial de la ville de Sétif, datant de la période coloniale, est constitué de la ville intra-muros ne communiquant avec l'extérieur qu'avec ses quatre portes. Après 1925, le chemin de fer a engendré l'apparition des faubourgs. La ville franchit ses portes et murailles. La particularité de cette ville est que les extensions accordées à l'époque se trouvent

---

<sup>3</sup> Khaled CHORFI, "SÉTIF, DE LA VILLE ÉTALEE À LA VILLE DENSE", dans "Villes intermédiaires dans le monde arabe", GREMAMO, Cahier N°19. Laboratoire SEDET-CNRS, édition L'Harmattan, Paris, 2007.

implantées à une distance bien mesurée de l'intra-muros laissant derrière une bande importante et de valeur.

Cette bande qualifiée de zone *non aedificandi*<sup>4</sup> est en réalité une réserve foncière. Elle constitue une zone intermédiaire où seront réalisés les équipements du centre ville et répondra aux besoins de la nouvelle zone résidentielle. Elle a été tempérée, entre l'intra-muros et les faubourgs, à un nouveau centre de la ville. La municipalité de l'époque cherche à relier le centre historique avec le faubourg de la gare. Lucien MUNSELOT, maire de Sétif dira en 1939: "...au-delà des anciennes portes de Constantine, un grand vide sépare la cité des faubourgs de la gare, C'est ce vide qu'il va falloir combler afin de le consacrer au centre naturel et définitif de la Sétif moderne"<sup>5</sup>

Un autre élément dans la fabrication de la ville coloniale retiendra notre attention ; c'est la combinaison entre maîtrise foncière et de composition urbaine qui peut se lire dans le cadre du plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement comportant une action foncière. "*La construction des galeries à arcades est obligatoirement dans la rue Sillègue ainsi que dans la grande rue de (...).* L'autorité locale arrêtera le modèle type définitif de ces galeries. Les terrains nécessaires pour asseoir les galeries à arcades seront concédés gratuitement aux propriétaires des maisons longeant les dites rues...».<sup>6</sup> Une pratique tolérable qui est toujours en vigueur. Elle a laissé ses empreintes dans des actions similaires, même dans les nouvelles extensions.

### **- La ville et l'afflux de nouvelles populations**

La ville subit ses premières transformations sous l'effet de l'exode rural et de la politique d'industrialisation entre 1962 et 1975. La création de la deuxième couronne constitue une rupture avec la ville coloniale. Cette période voit l'apparition des quartiers spontanés et le développement d'une trame urbaine irrégulière. Pour faire face à cette prolifération et densification des quartiers spontanés et souvent illicites, une deuxième rocade<sup>7</sup> a été réalisée dans le souci d'arrêter l'extension et de cantonner ces quartiers.

Sur le plan de la réglementation foncière, c'est aussi la période où une série de mesures seront prises. La plus importante concernera la constitution des réserves foncières communales qui

---

4 Xavier MALVERTI et Aleth PICARD in "*LES TRACES DE VILLE ET LE SAVOIR DES INGENIEURS DU GENIE ALGERIE 1830-1870*, Ecole d'Architecture de Grenoble, France

5 Yves BASSARD et Maurice VILLARD "*LES HAUTS PLATEAUX SÉTIENS LEURS HISTOIRE DES TEMPS IMMÉMORIAUX à 1962 SÉTIF TOME I*" Editions Ateliers des presses littéraires, Saint-Estève, 2002.

<sup>6</sup> Bulletin officiel du 04/03/1849, in Denis Millet (1986), « Tensions urbaines et architecturales à Sétif ».

<sup>7</sup> le boulevard 20 aout 55

aura un impact très fort sur le régime foncier privé et du domaine de l'Etat et dont les effets sont encore importants.

### **- La ville et l'habitat planifié**

C'est la ville de la deuxième forme d'urbanisation créant la troisième couronne de la ville durant la période de 1976 jusqu'à 1986. Pour répondre à la forte demande de logements, de grands programmes de construction d'habitat collectif sont lancés.

Ainsi les interventions urbaines durant cette période ont été marquées, par une politique dirigiste. Elles ont pour conséquences de donner une forme éclatée au tissu urbain de la ville par l'urbanisation ponctuelle des poches vides et la création de nouveaux secteurs et qui sont autant d'amorces pour une future densification.

Ces opérations étaient directement prises en charge par l'État comme procédure d'aménagement. D'abord sous forme de grands ensembles dans le cadre du programme spécial, puis avec des outils d'urbanisme appelé Z.H.U.N (Zone d'Habitat Urbaine Nouvelle). Cette politique a été confortée par la mise en place d'un porte feuille foncier dans le cadre des réserves foncières communales pour faire face au programme important et notamment la création de la ZHUN de Sétif sur des territoires au début non définis comme zones urbaines par le PUD (Plan d'Urbanisme Directeur).

Le zoning a permis le passage d'une trame viaire définie dans le PUD comme "structure fermée" en une "structure ouverte" pour répondre, dans l'urgence, aux besoins en logement de type collectif. Cette mesure a eu des répercussions importantes sur les terres environnantes à haute valeur agricole et les extensions urbaines futures. Ainsi elle a accentué le principe de développement radioconcentrique de la croissance spatiale de la ville de Sétif.

Les réserves foncières communales (RFC) ont constitué durant cette période, le principal moteur de l'urbanisation. Elles ont pu effacer la contrainte foncière dans le processus d'urbanisation et masquer la valeur réelle des terrains urbanisés et urbanisables. Ce patrimoine acquis qui devait être constitué en vue d'assurer une utilisation rationnelle des sols et un développement harmonieux de tissu urbain<sup>8</sup>, a été vidé de son sens, en se limitant à la satisfaction des particuliers en matière de terrain à bâtir et en provoquant un gaspillage de terrain par les pratiques urbaines de zoning.

### **- La ville et la pratique du laisser-faire**

---

8 Selon les objectifs Affirmés dans l'ordonnance N°74/26 du 20/02/1974 relatif à la constitution des réserves foncières communales.

Avec la mise en place d'une nouvelle politique à caractère libéral à partir de la fin des années 80 l'État manifeste son désengagement dans le domaine de l'habitat en prônant une attitude du "laisser-faire" par la promotion à outrance du logement individuel.

La conjoncture politique variable, le portefeuille foncier important acquis dans le cadre des réserves foncières communales et le patrimoine de sols doté de toutes les commodités viaires dans le cadre de l'unique opération d'urbanisme d'aménagement appelée ZHUN, ont été les ingrédients de la ville du laisser-faire par l'habitat individuel et la promotion immobilière jusqu'aux années 1995.

C'est une troisième forme d'urbanisation qui a donné naissance à une véritable anarchie foncière, laissant libre court aux initiatives privées. Elle a été singulièrement marquée par la très forte consommation du foncier, en l'absence de toute planification et de stratégie urbaine. L'objectif était de permettre l'acquisition de lots de terrains aux plus grand nombre ouvrant ainsi la brèche à toutes les formes de dilapidation et spéculation informelle et rentière.

La confection des PDAU va subir les contraintes de cette période transitoire et conjoncturelle. La tension foncière trouve aboutissement dans les rares poches vides des secteurs urbanisés d'où une nouvelle carte d'urbanisme qui sera élaborée et qualifiée de "carte des poches vides". Elle est la conséquence de la rareté foncière disponible et de la forte demande issue de la politique du laisser faire par l'auto construction individuelle et collective.

### **- La ville et la pratique de la maîtrise**

A partir de 1995, la question de la maîtrise de la croissance des grandes villes redevient une préoccupation des pouvoirs publics. Une instruction présidentielle et différentes mesures permettent de limiter les effets préjudiciables de l'urbanisation, notamment dans la préservation des terres agricoles.

A ce titre il faut noter que dans le bilan national relatif aux réserves foncières pour l'urbanisation par secteur dans les PDAU approuvés, la wilaya de Sétif n'a pas pu dégager plus de 10% de ces besoins en matière d'urbanisation, ce qui la classait au premier rang en matière de saturation

Ainsi le besoin en foncier urbanisable avait trouvé satisfaction dans les rares poches vides des Secteurs urbanisés. L'instrument d'urbanisme en cours d'étude devait alors procéder au recollement de ce qui se faisait sur le terrain durant le long processus de son élaboration. L'attitude adoptée a été celle du fait accompli. Lancé en mars 1992 le PDAU sera approuvé par le Ministère de l'Habitat en février 1997.

Dans ce contexte, le PDAU initial de la commune de Sétif a opté pour la limitation de l'urbanisation sans aucune préoccupation des besoins réels de la commune évalués à presque 2500 Ha. Seuls 300 ha ont été consentis par les services de l'agriculture, soit 12% du besoin réel.<sup>9</sup> Le secteur à urbaniser des 300 ha, situés au lieu-dit Gaoua, constitue la fermeture de la dernière couronne sur un site très accidenté, de nature juridique privé à 95% et dont le POS prévoit de l'habitat individuel exactement où des coopératives immobilières privées envisageaient de s'installer.

L'adoption du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) comme nouvel instrument d'urbanisme dans la commune de Sétif n'a, en réalité, servi qu'à régulariser les actions accomplies qui ont largement entamé le foncier urbanisable à moyen et long terme. Le désir, profondément affiché, de préserver les terres à haute valeur agricole ferme définitivement les possibilités futures d'extension spatiale.

Durant cette même période, l'urbanisation s'est caractérisée par la consommation des réserves foncières disponibles engendrant une tension foncière et par conséquent un recours forcé à des opérations de densification des tissus existants. Gérer la ville de Sétif sans disponibilité foncière d'extension mérite d'être souligné comme étant une nouvelle approche d'urbanisme. Une série d'interventions sur le tissu urbain existant ont été recensés d'une manière dirigiste et inattendue. On citera à titre d'exemple, les opérations de la densification de la ZHUN par les différents programmes de logements sociaux dans le cadre du plan d'urgence de 1997 qui a fait passer les capacités d'accueil de la ZHUN d'un nombre de 9327 à 12065 logements. Opération qui se fera au détriment des équipements de proximité programmés et non réalisés et empiétera considérablement l'espace public<sup>10</sup>.

### **- La ville et le retour aux pratiques d'extensions urbaines**

Après cette période de non extension, qui a mis fin aux pratiques de consommation abusive des réserves foncières communales et de l'étalement urbain, les gestionnaires et acteurs de la ville ne disposent plus de marge de manœuvre pour programmer leurs nouveaux besoins. Cette limitation est vécue comme une sanction et les PDAU, trop restrictifs, seront des outils mort-né.

La ville de la cinquième forme d'urbanisation, conséquence d'une saturation foncière, est caractérisée par un retour de l'Etat comme constructeur et investisseur et ce en réponse au souci des autorités locales en matière de pouvoir de réalisation du programme.

---

<sup>9</sup> Chiffres communiqués par la direction de l'Urbanisme et de la Construction (DUC) de la wilaya de Sétif.

<sup>10</sup> CHORFI Khaled "PROCESSUS DE REQUALIFICATION DE LA ZHUN CAS DE SÉTIF" 2001.

Ainsi les premiers bilans effectués au lendemain du programme du Plan de Soutien à la Relance Economique (PSRE) 2001/2004 ont obligé l'Etat à revenir sur les mesures prises pour protéger les terres agricoles. La raréfaction foncière ne peut être un outil de relance.

En 2003, une nouvelle réglementation redéfinit les conditions et les modalités de reprise des terres agricoles du domaine public. Le principe étant d'assurer une disponibilité foncière en intégrant les terres agricoles nécessaires à la réalisation des nouveaux programmes. Une fois de plus, l'action de l'Etat remet en cause les instruments en vigueur.

La conséquence est rapide, la quasi-totalité des PDAU, à travers le territoire national, ont adoptés le principe de révision pour une reconquête du foncier à urbaniser. A Sétif, les effets seront forts, les secteurs à urbaniser passant de 300 à 1689 hectares.

## **2. Le cadastre et la maîtrise foncière**

Le cadastre est une source d'informations foncières et économiques d'une richesse exceptionnelle pour la maîtrise foncière et la gestion urbaine. Durant les dernières décennies, la propriété foncière a connu des mutations importantes. Une importante consommation du foncier s'est faite sans qu'il n'ait été possible de suivre son évolution.

L'absence d'un cadastre et d'un organisme au niveau des collectivités locales en mesure de suivre cette évolution est responsable prive les acteurs d'un outil essentiel dans la programmation.

Par cadastre, on entend l'ensemble de documents établis méthodiquement sur la base de relevés topographiques et d'enquêtes foncières. Il est considéré comme étant, l'inventaire de la propriété foncière dont il donne une description plus au moins détaillée. Il est destiné à répondre aux besoins individuels ou collectifs notamment en matière foncière, juridique, fiscale et économique. C'est pour cette raison, que le cadastre, est considéré par certains auteurs, comme étant l'état civil de la propriété foncière, et par d'autres comme l'ADN<sup>11</sup> du pays. Le cadastre est donc un instrument de base pour stimuler un développement économique et social.

Les grandes orientations des actes d'aménagement et d'urbanisation futurs dépendront de la gestion et de la maîtrise foncière. C'est pour cela que nous pensons qu'élever la couverture cadastrale au rang de priorité nationale en donnant tous les moyens nécessaires avec fixation d'échéances d'achèvement précises est une nécessité capitale.

---

11 Makhoulouf NAIT SAADA Directeur de l'Architecture et de l'Urbanisme "EVOLUTION DE LA LEGISLATION ET DE LA REGLEMENTATION EN MATIERE D'URBANISME ET DE FONCIER URBANISABLE" Séminaire régional sur la problématique du foncier dans le développement socio-économique local Biskra, 25-26 février 2008.

### 3. Instruments d'urbanisme et action foncière

La maîtrise foncière est la clé du développement et "la question foncière est une question délicate, sensible, et bien souvent passionnelle"<sup>12</sup>. Elle est généralement au cœur de toutes les polémiques, dès que le moindre besoin d'aménagement se fait sentir. Mais force est de constater que lorsque que la puissance publique a besoin de terrains pour la réalisation d'un programme, l'opportunité foncière a été toujours la règle. Sur simple avis d'un comité d'arbitrage national et sans aucune nécessité qu'il soit intégré dans le PDAU comme secteur à urbaniser, Le foncier périurbain est approprié par les projets d'équipements publics et les infrastructures sous prétexte de l'urgence et de l'utilité publique

Aujourd'hui, il apparaît clairement que l'action foncière, telle qu'elle est pratiquée depuis le programme du soutien à la relance économique, est aussi importante que celle de l'époque des réserves foncières communales et elle constitue réellement un nouveau facteur moteur de l'étalement urbain. Ces nouvelles dispositions régissant la gestion foncière communale sont une remise en cause de la politique de maîtrise des grandes villes et de la protection des terres agricoles. Elles sont aussi perçues comme une sanction aux élus, qui n'avaient pas su faire face aux spéculations foncières de la période précédente.

Les nouvelles mesures confortent l'idée que la gestion du foncier relève du pouvoir central. Fonction qu'il assurera avec la création d'une agence foncière unique au niveau de la wilaya. Cette centralisation ; limite la marge de manœuvre des APC et renforce celle des pouvoirs de l'administration à travers l'institution de commission d'arbitrage qui doit statuer sur la cession de terrains sensibles. Par ailleurs, une commission interministérielle composée de représentants de l'administration centrale a pour mission d'identifier les terrains pour les projets d'envergure nationale.

Avec ce nouvel arsenal juridique, les instruments d'urbanisme perdent leur légitimité. Les différents comités ad hoc ont les compétences pour statuer, même sur les terrains situés dans des périmètres de PDAU et/ou de POS non urbanisables ou non encore déjà approuvés. Ainsi, les extensions urbaines seront programmées sur les terres agricoles du domaine privé de l'Etat généralement au détriment des exploitations agricoles qui pourtant disposent d'actes de jouissance.

---

12 J.L. DUMONT, "LA QUESTION FONCIERE", conseil économique et social, 1996 p8.

Aujourd'hui les compétences de recyclage foncier et de remembrement par les outils en vigueur font défaut en Algérie. Après une décennie de mise en application des nouveaux instruments, les décalages entre les textes et la réalité locale sont toujours aussi importants.

En effet, les modalités de programmation, de conception, de financement, de réalisation et de gestion ne sont pas suffisamment clarifiées. Les propriétaires de terrains (domaines, collectivités locales ou particuliers), auxquels il est fait obligation d'un aménagement préalable avant leur affectation aux différents utilisateurs, n'assument pas encore réellement cette responsabilité. L'opérationnel et la maîtrise foncière constituent un palier de l'aménagement qui fait défaut actuellement en Algérie.

Le caractère opérationnel des instruments d'urbanisme et la nécessité de les adapter à l'évolution de l'urbanisation future sont toujours un dossier en cours de réflexion au niveau du ministère de l'habitat<sup>13</sup>. Si les instruments d'urbanisme déterminent la consistance du foncier à urbaniser et si l'Etat a mis en place un mécanisme d'intégration des terres agricoles du domaine privé de l'Etat, les projections d'implantation des équipements et de l'habitat nécessitent des travaux de viabilisation en amont. Du point de vue de la responsabilité de cette mission, les procédures actuelles n'ont pas défini le rôle de l'intervenant.

Il apparaît clairement, dans le contexte législatif foncier actuel, que l'opérationnalité des instruments d'urbanisme, c'est-à-dire l'offre de maîtrise d'une quantité suffisante de terrains à bâtir quelque soit sa nature juridique, n'est pas acquise. Par offre de maîtrise nous entendons une offre de terrains avec garantie de viabilisation d'équipement et d'un aménageur spécialisé, doté d'un règlement d'urbanisme en amont, visant à la réalisation d'un projet urbain adapté aux besoins et ressources disponibles.

## **Conclusion**

L'analyse que nous avons menée à travers l'évolution de la réglementation foncière et ses implications sur la ville de Sétif, nous a permis de mettre en relief que, de l'indépendance à nos jours, le foncier a été au cœur de tous les débats et enjeux. Il est un sujet de pouvoir, de pression politique et économique qui paradoxalement n'a jamais fait l'objet d'une priorité pour l'élaboration d'une politique urbaine claire permettant une maîtrise foncière.

L'action foncière comme outil de maîtrise pour le traitement des quartiers anciens, des friches, des grands ensembles, pour mener des actions de renouvellement et de régénération

---

13 "Gestion des villes et amélioration urbaine" Rapport final, atelier 4, réunion Gouvernement Walis, palais des Nations -Club des Pins- 25 juin 2006.

des tissus urbains existants dans le cadre d'un processus d'urbanisme de gestion, nécessite la mise en place d'une gamme d'instruments appropriés, diversifiés, incitatifs et coercitifs.

L'action foncière comme outil opérationnel d'extension urbaine constitue un palier de l'aménagement qui fait défaut actuellement. Malgré l'arsenal juridique existant sur le foncier et l'urbanisme, la question de la prise en charge demeure posée. Les modalités de programmation, de conception, de financement, de réalisation et de gestion ne sont pas suffisamment clarifiées.

Dans l'option "pragmatique du nouvel urbanisme"<sup>14</sup>, l'approche procédurale (comment faire) reste certainement plus fructueuse pour saisir le sens du projet que la perspective substantive (quoi faire) proposée par la législation en vigueur.

A ce titre, les obligations du métier de l'aménagement urbain et de la maîtrise foncière ont conduit dans les pays développés à enrichir le droit de l'urbanisme et adopter de nouvelles pratiques par la mise en place d'outils spécialisés, qui complètent ceux de la discipline. Ils se sont peu à peu accumulés dans une "boîte à outils", de politique foncière, d'urbanisme de projet et de gestion urbaine.

Une bonne politique foncière est, en effet, une politique d'anticipation fondée sur l'observation de l'évolution de la disponibilité foncière par rapport à la planification urbaine. Cette démarche concerne les différentes échelles de la planification urbaine, allant de la vision la plus macro, concernant l'aménagement du territoire, à la vision la plus micro, comme l'aménagement d'une place. Cette subordination à une politique d'aménagement devrait être traduite dans des documents d'urbanisme, du cadastre et de programmation.

Malgré les disponibilités foncières, il se trouve qu'à Sétif, la tension sur la ville persiste et la spéculation foncière agit à trois niveaux :

- un retour sur le tissu urbain existant et la reconquête du centre ancien par des opérations de rénovation,
- une forme de gentrification initiée par quelques promoteurs au niveau des anciens faubourgs de la ville, consistant en des opérations de démolition et reconstruction de « villas immeubles »,
- une périurbanisation publique et privée issue des nouvelles extensions urbaines.

Le défi majeur, pour les années à venir est de rompre avec les pratiques de zoning et de promouvoir des mécanismes de maîtrise foncière, qui dans le temps et dans l'espace permettront de faire de ces nouvelles extensions de véritables projets urbains.

---

14François ASCHER, "PROSPECTIVE DES VILLES" numéro spécial : "Fragmentation et articulation urbaines" in ARCHITECTURE ET COMPORTEMENT volume 7 1991 n° 303-494 "LES NOUVEAUX PRINCIPES DE L'URBANISME" édition de l'aube 2001.

L'intérêt doit être porté sur le rôle de la négociation foncière dans la chaîne du processus d'urbanisation et de construction, en veillant à ce que projet et foncier s'inscrive dans une même synergie.

## **Bibliographie**

**François ASCHER**, "les nouveaux principes de l'urbanisme", édition de l'aube, 2001.

**A. ALOUI**, "le régime foncier et le cadastre en Algérie", Agence Nationale du Cadastre, 1993.

**Yves BASSARD et Maurice VILLARD** "les hauts plateaux sétifiens, leurs histoire des temps immémoriaux à 196, Sétif tome1" Editions Ateliers des presses littéraires, Saint-Estève, 2002.

**Nadir BOUMAZA et al.** "Villes réelles, villes projetées, Villes maghrébines en fabrication". Ed. Maisonneuve & Larose 2005

**Claude CHALINE** "la dynamique urbaine", édition PUF, Paris, 1980. "Régénération urbaine". Editions PUF Que sais-je, Paris, 2001.

**J.L. DUMONT**, "la question foncière", conseil économique et social, 1996 p8.

**Françoise CHOAY & Pierre MERLIN** "DICTIONNAIRE DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT", édition PUF, Paris, 2000.

**Thierry PAQUOT, Denise PUMAIN et KLEINSCHMAGER Richard** "DICTIONNAIRE LA VILLE ET L'URBAIN". Collection Villes, Edition ECONOMICA Atropos.

**Jean Paul LACAZE** "les méthodes de l'urbanisme". Edition PUF, 1990.

**Pierre MERLIN** "la croissance urbaine". PUF, Paris, Juillet 1994, 128 p.

**Xavier MALVERTI & Alèthe PICARD** "les traces de ville et le savoir des ingénieurs du génie Algérie 1830-1870», Ecole d'Architecture de Grenoble.

**Gilles NOVARINA** "plan et projet. l'urbanisme en France et en Italie", Paris, édition Anthropos, [Collection Villes], 2003, 233 p.

**Michel HUET** "droit de l'urbain. de l'urbanisme à l'urbanité", édition ECONOMICA, 1999.

**Ariella MASBOUNGI** (Coordonné par) Club ville aménagement "fabriquer la ville : outils et méthodes : les aménageurs proposent", éd la documentation Française, avril 2001.

**Denis Noël MILLET** "tensions urbaines et architecturales à Sétif" Publication universitaire, Institut d'Architecture de Sétif, 1986.