

La mise en conformité des constructions et leur achèvement : La loi 08/15, une loi inappliquée ou une loi inapplicable ?

**CHEBLI Nora, Doctorante a l'université De Constantine¹
BENMICIA Nawal, Doctorante a l'université De Constantine³**

Résumé :

Dans le but de mettre un terme à l'anarchie urbanistique en Algérie, s'inscrit la loi 08/15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement. Elle permet la régularisation de la situation des constructions qui sont édifiées de manière anarchique et sans aucun document justificatif de propriété ou de permis de construire pour leurs propriétaires, ou ne possédant pas de certificat de conformité.

Le présent article vise à avancer des éléments essentiels pour comprendre cette loi et son champ d'application. Il s'agit aussi tout particulièrement d'analyser les réalités de l'environnement dans lequel est conçue cette loi, de cerner de près les caractéristiques et les obstacles qui entravent son application. On a pris comme exemple la commune de Ferdjioua pour mieux démontrer l'opération de régularisation. En conclusion on essayera de connaître les causes de non application de cette loi, d'apporter des solutions, d'émettre des suggestions et de proposer des recommandations permettant une meilleure application des dispositions de cette loi dans le futur proche.

Mots clés : Régularisation, la mise en conformité, construction, achèvement, contraintes, inachevée.

Abstract:

In order to put an end to urban anarchy in Algeria, Law 08/15 of 20 July 2008 lays down the rules for the conformity of buildings and their completion. It permits the regularization of the situation of buildings without a certificate of conformity.

The purpose of this article is to provide essential elements to understand this law and its scope. It is also a question of analyzing the realities of the environment in which this law is being drafted, and of identifying the characteristics and obstacles that impede its application. The example of the commune of Ferdjioua has been taken to better demonstrate the regularization operation. In conclusion, an attempt will be made to find solutions, to make suggestions and to propose recommendations for better implementation of the provisions of this law in the soon future.

Key Words: Regularization, conformity, construction, completion-constraints, unfinished

ملخص :

من أجل وضع حد للفوضى والبناءات اللا شرعية وتصحيح الوضعية العمرانية في الجزائر، جاء القانون 15/08 المؤرخ 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها. حيث كان الهدف منه السماح بتنظيم حالة الإنشاءات التي يتم بناؤها بطريقة فوضوية ودون أي أدلة أو سند قانوني على ملكيتها أو تصاريح بناء لأصحابها أو عدم تحصلها على رخصة بناء أو شهادة المطابقة. والغرض من هذه المادة هو توفير عناصر أساسية لفهم هذا القانون ونطاقه. وهي أيضا مسألة تحليل واقع البيئة التي يجري فيها صياغة هذا القانون، وتحديد الخصائص والعقبات التي تعرقل تطبيقه. وقد أخذت بلدية فيردجيو كمثال لإثبات عملية التسوية بشكل أفضل. وختاما، سنحاول معرفة أسباب عدم تطبيق هذا القانون، وإيجاد الحلول، وتقديم الاقتراحات، واقتراح توصيات تسمح بتطبيق أحكام هذا القانون على نحو أفضل في المستقبل القريب.

الكلمات المفتاحية : التسوية، المطابقة ، البناءية ، إتمام الإنجاز، العراقيل ، غير منتهية .

INTRODUCTION :

Le paysage urbain est dominé par des constructions inachevés, non conformes aux permis de construire lorsqu'ils existent, ce qui n'est pas toujours le cas, car bien souvent l'habitat individuel auto-construit est produit en dehors des lois et des réglementations, et ce, même dans les quartiers d'habitat et les lotissements légaux.

La loi 08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement, a été promulguée dans le but de mettre un terme à l'anarchie qui règne dans le secteur de la construction et de l'urbanisme en Algérie, elle permet la régularisation de la situation des constructions achevées et inachevées avec ou sans permis de construire à la condition qu'elles aient existés à la date de publication de cette loi, celles débutées après la promulgation de cette loi en sont donc exclues. La réception des demandes de régularisation a été entamée, pour rappel, en 2008 en application de la loi 08 /15 qui fixe les règles de conformité des constructions, l'opération devait prendre fin en août 2012 mais le délai a été prolongé jusqu'à août 2013 puis au 03 Août 2016.

Dans les faits, le permis de construire est réduit à une autorisation administrative rarement respectée, les propriétaires procédant à de multiples changements et construisant finalement sans se référer aux plans établis. En même temps, l'investissement dans l'immobilier est le placement qui paraît le plus sûr, c'est pourquoi les constructions restent

inachevées, avec l'idée de rajouter un étage ou une aile ultérieurement pour agrandir la propriété, sans respect des règles de l'urbanisme et de la construction (le coefficient d'emprise au sol CES et le coefficient d'occupation du sol COS). Dans ce cadre bâti médiocre, il n'est pas rare de voir même des « villas » de plusieurs étages, habitées sans finitions, avec ferrailage toujours en attente et sans aucun document administratif. Les pratiques informelles ne sont pas le monopole des couches populaires, même les couches les plus aisées y ont recours pour satisfaire des ambitions économiques.

En retirant les documents auprès des administrations habilitées (DUAC, APC), le citoyen est invité à remplir des formulaires et compléter un dossier. Tout cela devait permettre de régulariser les habitations et obliger les propriétaires à achever leurs bâtisses. Les dossiers déposés avant le 03Août 2016 ne seront pas sanctionnés, et leur traitement reste en cours.

Le 03 Août 2016 représente la date de la clôture de l'opération de la régularisation.

Pour l'application de cette loi, des commissions œuvrent sur les lieux pour enquêter, et même donner des avertissements pour passer enfin à la sanction, mais en réalité l'ensemble des acteurs urbains semble rester impuissant devant l'ampleur du phénomène.

La promulgation de la loi semble n'avoir rien changé dans les pratiques, bien que les agents de la police de l'urbanisme soient sensés vérifier les constructions en cours, et qu'aucun raccordement aux réseaux divers (électricité, eau, gaz) ne doive être effectué, sans présentation des documents techniques, et vérification de leur conformité (des mesures apparemment très peu dissuasives...).

L'échec de l'application de cette loi est incontestable, puisque depuis son application, très peu de constructions ont été régularisées ou achevées. Bien que la date butoir soit fixée à fin août 2016 pour l'achèvement des constructions et la régularisation, opération qui venait d'être facilitée par la loi 08/15, les choses demeurent où elles étaient et On y continue à constater des bâtisses en briques rouges ou en parpaing apparent sans enduits ni peinture visibles et au bas de ces mêmes constructions, des commerces sont ouverts.

De ce fait l'objectif principal de cet article est donc d'essayer de répondre à la problématique suivante :

- Quel est le contenu de la loi 08/15 ?son champ d'application ?
- Qu'elles sont les types de constructions concernés par cette loi et les non concernés ?
- Quels sont les objectifs visés par cette loi ?

- Quelles sont les contraintes et les problèmes rencontrés ? Est-ce le manque de moyen humain et matériel, le manque de motivation, ou le manque d'information et de sensibilisation ?
- Pourquoi les architectes n'ont pas été associés dans l'élaboration de cette nouvelle loi ?

Certainement toutes ces raisons et bien d'autres pourraient être avancées pour expliquer la non application d'une loi, qui de toutes façons paraissait dès le départ difficilement applicable sans un bouleversement total des mentalités.

1. ESSAI DE DEFINITION DE QUELQUES CONCEPTS:

- **Construction** : tout édifice ou ouvrage dont l'usage est destiné à l'habitation, à l'équipement, à l'activité commerciale, à la production industrielle et traditionnelle, à la production agricole ou aux services.
- **Achèvement de la construction** : la réalisation complète de l'ossature, des façades, des viabilités et des aménagements y afférents.
- **Mise en conformité** : c'est l'acte administratif par lequel est régularisé toute construction achevée ou non achevée au regard de la législation et de la réglementation relative à l'occupation des sols et aux règles d'urbanisme.
- **Permis d'achèvement** : l'acte d'urbanisme nécessaire pour procéder à l'achèvement d'une construction avant son occupation ou son exploitation¹.

2. LE CONTENU DE LA LOI 08/15 :

La présente loi a pour objet l'amélioration de la qualité urbanistique, architecturale et technique du cadre bâti, et donner une meilleure image des villes et des campagnes qui ne cessent de se dégrader au fil des jours, des mois et des années. Elle a pour objectifs notamment ² :

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

¹ Article 1 de la loi 08/15 du 20 Juillet 2008.

² Article 1 de la loi 08/15 du 20 Juillet 2008.

Cette loi vise d'une part l'obligation de finaliser la réalisation des constructions restées durant plusieurs années inachevées et d'autre part de régulariser celles non-conformes définies dans son article 15.

3. LES CONSTRUCTIONS CONCERNEES PAR LA LOI 08/15 :

Face à cette transgression quasi-généralisée dans le milieu urbain, l'Etat a décidé d'agir par l'intermédiaire de la loi 08/15 qui prévoit la prise en charge de quatre cas¹ :

- les constructions disposant d'un permis de construire et non achevées.
- les constructions disposant d'un permis de construire mais non conformes au permis de construire délivré.
- Les constructions achevées, réalisées sans permis de construire.
- Les constructions non achevées, réalisées sans permis de construire.

4. LES CONSTRUCTIONS NON CONCERNEES PAR LA LOI 08/15 :

Toutes les constructions sont régularisables sauf²:

- Les constructions édifiées sur des parcelles réservées aux servitudes et non aedificandi.
- Les constructions existées habituellement sur les sites et les zones protégées prévus dans la législation relative à l'expansion touristique, aux sites et monuments historiques et archéologiques et à la protection de l'environnement et du littoral, y compris les sites portuaires et aéroportuaires ainsi que les zones de servitudes qui leur sont rattachées.
- Les constructions réalisées sur des terres agricoles ou forestières à l'exception de celles pouvant être intégrées dans l'environnement urbanistique.
- Les constructions réalisées en violation des règles de sécurité ou gênant la réalisation d'un ouvrage ou infrastructure publique.
- Les constructions qui ont pour effet de gêner ou de nuire à l'édification d'ouvrages d'intérêt public dont le transfert de l'implantation est impossible.
- Les conditions de réalisation, d'aménagement et de mise en exploitation des constructions militaires, entreprises par le ministère de la défense nationale ou pour son compte, ne sont pas soumises aux dispositions de la présente loi³.

¹ Article 15 de la loi 08/15 du 20 Juillet 2008.

² Article 16 de la loi 08/15 du 20 Juillet 2008.

³ Article 13 de la loi 08/15 du 20 Juillet 2008.

Ces constructions visées doivent faire l'objet de démolition, après leur visite par les agents habilités, conformément aux dispositions de l'article 76 de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, et les frais de la démolition sont à la charge du contrevenant¹.

5. LES PERMIS ETABLIS DANS LE CADRE DE CETTE LOI :

Après le permis de construire, valide pour un délai de trois ans, la nouvelle loi 08/15 est venue donner naissance au permis d'achèvement et permet de délivrer des certificats de conformité par tranche (étage). Aussi, obligation est faite d'engager les travaux de construction dans l'année suivante de la délivrance d'un permis et de les achever avant toute occupation.

Au titre de la loi 08/15 fixant les règles de conformité des constructions et leur achèvement, les habitations ont obtenu, des actes de propriété, et des permis de construire ou permis d'achèvement :

▪ Permis d'achèvement² :

Le propriétaire de la construction non achevée mais qui a obtenu un permis de construire peut bénéficier, selon les modalités prévues par la présente loi d'un permis d'achèvement.

Dans le cadre de cette loi, la déclaration de mise en conformité de la construction doit être accompagnée d'un dossier comprenant³ :

✓ Pour la construction non achevée et conforme au permis de construire délivré :

- Les pièces graphiques ayant accompagné le permis de construire délivré.
- Un Etat descriptif des travaux à réaliser établi par un architecte agréé.
- Des prises de vues photographiques des façades et des espaces extérieurs de la construction.
- Le délai d'achèvement de la construction évalué par l'architecte agréé.

✓ Pour la construction non achevée mais non conforme au permis de construire délivré :

- Les pièces graphiques ayant accompagné le permis de construire délivré.
- Des plans de génie civil des travaux déjà réalisés.
- Des pièces écrites et graphiques établies par un architecte et un ingénieur en génie civil agréés pour les parties ayant subies une modification.
- Des prises de vues photographiques des façades et des espaces extérieurs.
- Le délai d'achèvement de la construction évaluée par un architecte agréé.

¹ Article 76 de la loi 90/29 du 1^{er} décembre 1990.

² Article 19 de la loi 08/15 du 20 Juillet 2008.

³ Article 4 du décret exécutif n° 09/154 du 2 mai 2009.

▪ **Permis d'achèvement à titre de régularisation ¹ :**

Le propriétaire de la construction non achevée n'ayant pas obtenu auparavant un permis de construire peut bénéficier, à titre de régularisation, d'un permis d'achèvement, dans les conditions et les modalités prévues par la présente loi.

Pour Ces constructions non achevées, le délai qui doit être accordé par le permis d'achèvement est évalué par un architecte agréé et ce, en fonction de la consistance des travaux restant à réaliser. Ces délais susvisés courent à compter de la date de notification au concerné par le président de l'assemblée populaire communale, et ils sont fixés comme suit :

- Vingt-quatre (24) mois pour la construction à usage d'habitation.
- Douze (12) mois pour la construction à usage commercial, de services ou artisanal
- Vingt-quatre (24) mois pour la construction à usage mixte d'habitation et de commerce ou de services.
- Vingt-quatre (24) mois pour la construction d'un équipement public².

La déclaration de mise en conformité de la construction doit être accompagnée d'un dossier comprenant ³:

- Les pièces écrites et graphiques et les plans de génie civil de la construction, précisant les parties restant à réaliser, établis conjointement par un architecte et un Ingénieur en génie civil agréés, tel que prévu pour la délivrance du permis de construire.

- Le délai d'achèvement de la construction évalué par un architecte agréé.
- Des prises de vues photographiques des façades et des espaces extérieurs.

▪ **Certificat de conformité ⁴:**

La construction achevée ayant obtenu un permis de construire mais qui est non conforme aux prescriptions de celui-ci peut bénéficier d'un certificat de conformité.

Le certificat de conformité est obligatoire pour l'établissement du titre de propriété de la construction réalisée. Une fois la construction achevée, on constate la concordance des travaux avec le permis de construire par un certificat de conformité.

Le maire (P/APC) adresse au demandeur un avis de passage, 8 jours à l'avance. À l'issue du contrôle de conformité, un Procès verbale (P.V) de récolement est établi par une commission comprenant les services concernés qui inclue la protection civile. La délivrance du certificat de conformité se fera :

¹ Article 22 de la loi 08/15 du 20 Juillet 2008.

² Article 29 de la loi 08/15 du 20 Juillet 2008.

³ Article 4 du décret exécutif n° 09/154 du 2 mai 2009.

⁴ Article 20 de la loi 08/15 du 20 Juillet 2008.

- Par le maire de la commune territorialement compétent ayant délivré le permis de construire de la construction concernée.
- Par le wali territorialement compétent pour les autres cas.

Dans le cadre de cette loi, la déclaration de mise en conformité de la construction doit être accompagnée d'un dossier comprenant ¹ :

- Les pièces graphiques ayant accompagné le permis de construire délivré.
- Un plan de masse de la construction telle qu'achevée, à l'échelle 1/500.
- Des plans de chaque étage et des façades tels qu'achevés, à l'échelle 1/50.
- Des plans de génie civil des travaux tels que réalisés tenant compte des caractéristiques physiques et mécaniques des sols.
- Des prises de vues photographiques des façades et des espaces extérieurs.

▪ **Permis de construire à titre de régularisation ² :**

Le propriétaire de la construction achevée n'ayant pas obtenu auparavant un permis de construire, peut bénéficier d'un permis de construire, à titre de régularisation.

La déclaration de mise en conformité de la construction doit être accompagnée d'un dossier comprenant ³ :

- Les pièces écrites et graphiques et les plans de génie civil de la construction, telle qu'achevée, établis conjointement par un architecte et un ingénieur en génie civil agréés, tel que prévu pour la délivrance du permis de construire.
- Un état descriptif des travaux réalisés.
- Des prises de vues photographiques des façades et des espaces extérieurs.

6. LE RECOURS :

Le demandeur peut introduire un recours écrit auprès de la commission de recours créée en vertu de l'article 47, dans le délai de trente (30) jours à compter de la notification de la décision de refus. Cette commission de recours de wilaya est présidée par le wali. Ceci atteste clairement de la volonté de l'État de résoudre cet épineux problème qui dure depuis bien des décennies. Malgré les résultats assez satisfaisant enregistrés par la loi 08 /15 du 20 juillet 2008 avec ces décrets suivants :

- Décret exécutif 09/154 fixant les procédures de mise en œuvre de la déclaration de mise en conformité des constructions.

¹ Article 2 du décret exécutif n° 09/154 du 2 mai 2009.

² Article 21 de la loi 08/15 du 20 Juillet 2008.

³ Article 3 du décret exécutif n° 09/154 du 2 mai 2009.

- Décret exécutif 09/155 fixant la composition et les modalités de fonctionnement des commissions des daïras et de recours chargées de se prononcer sur la mise en conformité des constructions.

Quant à la régularisation de la situation des habitations et équipements, les délais de procédures ont été prolongés jusqu'au 03 Août 2016. Une fois ce délai expiré, des sanctions sont envisagées. En plus des amendes, cette loi prévoit des sanctions allant de 06 mois à 02 ans de prison ferme avec une peine qui sera doublée en cas de récidive.

7. L'INSTRUCTION MINISTERIELLE N° 02 DU 21 FEVRIER 2016 :

Avec le phénomène des constructions inachevées qui défigurent les villes et les campagnes algériennes. Le ministère de l'Habitat, de l'urbanisme et de la ville exprime son intention d'en finir définitivement et pour ce faire, la mise en place d'une stratégie axée principalement sur la création d'équipes de travail pluridisciplinaires qui se déplaceront sur le terrain pour s'enquérir de l'avancement des travaux et surtout, de leur conformité aux normes urbanistiques, et exige leur achèvement dans les délais fixés. Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'instruction interministérielle n° 02 du 21 février 2016 fixant les modalités du traitement des travaux d'achèvement de l'enveloppe externe des constructions concernées par la mise en conformité et/ou d'achèvement.

Cette instruction a pour but de mettre un terme au phénomène des constructions inachevées et à promouvoir un cadre bâti esthétique et harmonieusement aménagé. Ce sont des centaines de milliers d'habitations dont les travaux n'ont pas été achevés qui enlaidissent l'aspect architectural des villes et autres contrées du pays. Les descentes sur le terrain se feront suivant les priorités définies par les collectivités locales, précisant qu'elles concerneront, dans une première étape, constructions situées dans des sites classés prioritaires, soit celles sises aux entrées des villes et des agglomérations en milieu urbain et rural.

Cette vaste opération qui touche plusieurs wilayas a fait l'objet d'instructions strictes des walis qui veillent personnellement au suivi rigoureux de cette importante action pour laquelle des moyens humains et matériels conséquents ont été mobilisés à l'effet de conférer à nos quartiers et cités l'image d'un environnemental respectable.

Dans ce contexte, des agents habilités, des architectes et ingénieurs sont à l'œuvre sur le terrain et accompagnent l'action des brigades mixtes mobilisées à travers les communes.

▪ LA LOCATION DES LOCAUX SELON L'INSTRUCTION N° 02 :

La mise en œuvre de l'instruction interministérielle n°02 du 21 février 2016 relative à l'achèvement de l'enveloppe extérieure de la construction, fait l'objet d'une activité intense sur le terrain et se traduit déjà par des résultats appréciables qui vont dans le sens des objectifs fixés conjointement par les ministères de l'Intérieur et des Collectivités locales, du Commerce et de l'Habitat.

Pour enrayer définitivement ce phénomène de l'inachevé, des décisions sont autant de mesures prévues par le ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville : les propriétaires des constructions inachevées sont passibles des sanctions sévères incluant des amendes avec interdiction de passation de contrats de vente ou de location de ces constructions ainsi que l'interdiction de renouvellement de tout contrat de location pour enrayer définitivement ce phénomène. Outre ces peines, les propriétaires des constructions inachevées ne pourront pas renouveler le registre de commerce si la construction comprend un local commercial.

Concernant les locaux non-conformes, le premier responsable du secteur de l'habitat a confirmé que : *«tous les locaux non conformes, même ceux qui sont occupés seront fermés jusqu'à l'obtention de certificat de conformité»*¹, à ce propos, il a noté que les notaires sont interdits de rédiger tout contrat de location sans la présence du certificat de conformité qui leur donne droit à la location, à la vente et à l'exploitation. Par ailleurs, il a rappelé la nouvelle circulaire portant la fermeture de tous les locaux situés dans les bâtisses inachevées pour amener les propriétaires à finaliser les façades de leurs bâtisses qui restent une propriété publique, avant de mettre leurs locaux en exploitation commerciale. Il a précisé aussi que plus le citoyen accélère la finalisation de son immeuble, plus ses services accélèrent la réouverture des locaux.

8. CAS D'ETUDE : L'APPLICATION DE LA LOI 08/15 DANS LA COMMUNE DE FERDJIOUA :

D'après les données du tableau n° 01, le nombre de constructions mises en conformité au niveau de la commune de Ferdjioua sont au total de 112 constructions individuelles régularisées, vu le nombre réduit de dossiers réceptionnés, l'opération n'a commencée réellement qu'en 2012.

Tableau n° 01 : état de l'application de la loi dans la daïra de Ferdjioua.

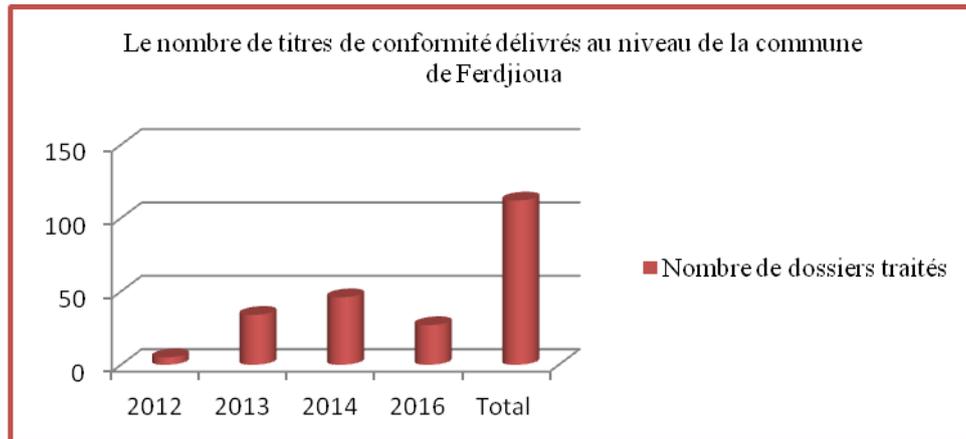
Année	Nombre de dossiers traités	Type de constructions
-------	----------------------------	-----------------------

¹<http://www.latribunedz.com/article/19524-Des-instructions-fermes-pour-la-regularisation-des-constructions-inachevees>

2012	05	Habitat individuel
2013	34	Habitat individuel
2014	46	Habitat individuel
2016	27	Habitat individuel
Total	112	

Source : SUAC, Ferdjioua 2017(traitement de l'auteur).

Graphe n°01 : le nombre de titres de conformité délivrés au niveau de l'APC de Ferdjioua .



Le manque d'intérêt en matière de régularisation des constructions dans la commune de Ferdjioua s'explique par le nombre réduit de dossiers déposés.

Pour Mesurer l'efficacité de cette opération dans la commune de Ferdjioua, il faut connaitre le nombre réel des constructions inachevés « donnée difficile de connaitre qui nécessite un travail de proximité énorme ».

L'opération de la régularisation des constructions inachevées au niveau de la commune de Ferdjioua, a enregistré plusieurs insuffisances et contraintes qui demeurent pour l'heure les justificatifs à l'origine des retards dans l'application de la loi sur la mise en conformité des constructions et leur achèvement dont :

- Prix élevé (près de 35 000 DA) pour constituer le dossier.
- Obligation de refaire les plans de génie civil et d'architecture pour au final recevoir un rejet, à cause du non-respect de la hauteur et de la distance séparant la maison du réseau électrique.
- Manque de sensibilisation au sein de la population concernée, ou crainte des citoyens de se plier à cette démarche.

- Manque de moyens humains, matériels et financiers pour gérer l'opération de régularisation et répondre aux demandes des citoyens.

9. LA TAXE SPECIALE SUR LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE CONFORMITE :

La délivrance du certificat de conformité donne lieu au paiement d'une taxe dont le montant est fixé selon le cas comme suit :

A. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Tableau n° 02 : taxe de la délivrance d'un certificat de conformité.

Valeur de la construction en DA	Montant de la taxe en DA
Jusqu'à 750.000 DA	1.000 DA
Jusqu'à 1.000.000 DA	1.500 DA
Jusqu'à 1.500.000 DA	1.750 DA
Jusqu'à 2.000.000 DA	2.200 DA
Jusqu'à 3.000.000 DA	3.000 DA
Jusqu'à 5.000.000 DA	3.500 DA
Jusqu'à 7.000.000 DA	4.000 DA
Jusqu'à 10.000.000 DA	6.000 DA
Jusqu'à 15.000.000 DA	8.000 DA
Jusqu'à 20.000.000 DA	9.000 DA
Au-delà de 20.000.000 DA	12.000 DA

Source : site du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville.

B. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL OU INDUSTRIEL :

Tableau n° 03 : taxe de la délivrance d'un certificat de conformité.

Valeur de la construction en DA	Montant de la taxe en DA
Jusqu'à 7000.000 DA	6.000 DA
Jusqu'à 10.000.000 DA	6.500 DA
Jusqu'à 15.000.000 DA	7.500 DA
Jusqu'à 20.000.000 DA	8.500 DA
Jusqu'à 25.000.000 DA	9.500 DA
Jusqu'à 30.000.000 DA	10.500 DA
Jusqu'à 50.000.000 DA	11.500 DA
Jusqu'à 70.000.000 DA	12.500 DA
Jusqu'à 100.000.000 DA	15.000 DA
Jusqu'à 100.000.000 DA	20.000 DA

Source : site du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville.

10.LE FONCIER CONCERNE PAR LA MISE EN CONFORMITE :

Les constructions à mettre en conformité et/ou àachever peuvent avoir été édifiées sur des terrains de natures juridiques diverses :

▪ Terrains du domaine public de l'Etat:

Conformément aux dispositions de l'article 37 de la loi n°08/15, la mise en conformité des constructions implantées sur des terrains du domaine public de l'Etat, impliquent au préalable la mise en œuvre de la procédure de déclassement conformément à la législation et la réglementation en vigueur.

A ce titre, en cas d'avis favorable de la commission de daïra pour la régularisation de l'occupation foncière, celle-ci est chargée de saisir l'administration des domaines pour procéder au déclassement du dit terrain.

▪ Terrains du domaine privé de l'Etat, de wilaya et de la commune:

Concernant les constructions érigées sur les terrains du domaine privé de l'Etat, de la wilaya et de la commune en violation des dispositions législatives et réglementaires et en application des dispositions de l'article 40 de la loi 08 /15, la commission de daïra peut

décider, en accord avec les autorités concernées, de la régularisation de l'assiette foncière par voie de cession de gré à gré conformément à la législation en vigueur. Cette cession est réalisée à un prix correspondant à la valeur vénale du bien cédé telle que déterminée par évaluation de l'administration chargée des domaines.

La surface du terrain à céder doit correspondre à la surface bâtie, au sens de l'article 03 de la présente loi, dont l'accord de régularisation est adressé à l'administration des domaines à l'effet d'établir l'acte de cession.

Le requérant ainsi régularisé, dispose d'un délai de six mois pour introduire la demande de permis de construire ou d'achèvement à titre de régularisation.

▪ **Terrains de droit privé :**

Les auteurs de constructions implantées sur des terrains de droit privé, sont tenus quant à eux de fournir un titre de propriété tel que-prévu par la réglementation en vigueur.

▪ **Terrains biens wakf :** le cas des constructions implantées sur des terrains relevant des biens wakf est régi par les dispositions législatives y afférentes.

▪ **Terrains affectés par acte administratif :** l'auteur d'une construction disposant d'un document administratif délivré par une collectivité territoriale et d'un permis de construire, édictée dans le cadre d'un lotissement et lorsque celle-ci est susceptible de mise en conformité, la commission de daïra saisit l'autorité concernée pour la délivrance de l'acte authentique.

11. LES CAUSES DU NON APPLICATION DE LA LOI :

Depuis le début de l'opération en 2008, l'application de de la loi a connu plusieurs causes de la non application de cette loi dont :

- Manque de sensibilisation au sein de la population concernée, ou crainte des citoyens de se plier à cette démarche, demeurent pour l'heure les deux justificatifs à l'origine des retards dans l'application de la loi sur la mise en conformité des constructions et/ou leur achèvement.

- Eloignement des réalités sociales, dépourvue de moyens humains et logistiques et prises tardivement après des années d'anarchie, les décisions de démolition des constructions inachevées ou non conformes semblent hypothéquées par tant de dysfonctionnements.

- La passivité et l'incompétence des directions de l'urbanisme et de la construction (DUAC) lesquelles font rarement des sorties sur le terrain pour s'assurer de la conformité des constructions.

- La plupart des APC n'ont aucun architecte ou un ingénieur en urbanisme dans leurs services.

- Le nombre de constructions inachevées est tellement énorme que l'Etat n'a plus les moyens de tout contrôler.
- L'Etat a complètement abandonné durant vingt ou trente ans le suivi et le contrôle de ce secteur.
- L'Etat qui n'a, pas donné le bon exemple : Même les établissements publics ne donnent pas l'exemple en termes de régularité de la construction, beaucoup d'entre eux sont construits sans permis. L'anarchie a donc commencé par l'Etat .
- La mauvaise communication des autorités: Parmi les fausses notes de cette loi, on signale la publicité retardataire autour de ce texte, les gens ignorent tout de cette loi, ils viennent de la découvrir récemment. Par ailleurs, vu la bureaucratie et la non-prise en charge des dossiers déposés depuis plusieurs années, les gens n'ont plus confiance en l'Etat et ne prennent pas ses décisions au sérieux.

12.LES MESURES PRISES PAR L'ETAT POUR RENFORCER L'OPERATION :

- La première mesure prise a été d'allonger de trois ans, les délais de validité de cette loi pour permettre à un plus grand nombre de citoyens possible, de profiter du cadre de régularisation de leurs constructions, aussi important qu'exceptionnel introduit par cette loi. Par ailleurs, et sur la base de l'expérience capitalisée, les dispositions susceptibles de permettre l'allègement de la procédure de mise en conformité ont été engagées par le secteur.
- L'instruction de Monsieur le Premier Ministre n°219/PM du 04 septembre 2014, des mesures complémentaires au dispositif en vigueur ont été mise en place à l'effet d'inciter les citoyens à achever prioritairement, les travaux extérieurs des façades de leurs constructions.
- Une instruction interministérielle n° 02 du 21 février 2016 fixant les modalités de traitement des travaux d'achèvement de l'enveloppe externe des constructions et introduisant à la fois des mesures incitatives et coercitives visant l'amélioration de l'aspect extérieur des constructions.

CONCLUSION:

Durant les 9 ans après sa mise en œuvre, la loi 08/15 du 20 juillet 2008 enregistre des retards immenses, sachant que dans toutes les communes de la wilaya des dizaines de constructions sont restées en l'état, donnant une image des plus hideuses à ces espaces urbains. Certains propriétaires ayant bénéficié d'un permis de construire transgressent allègrement les prescriptions de mise en conformité en procédant à des constructions qui n'ont rien à voir avec le permis de construire sollicité, on constate que si les lois qui existent déjà avaient été respectées, on n'en serait jamais arrivé à cette situation .

Même avec la prolongation de trois années supplémentaires, soit jusqu'au 03 août 2016, le taux d'exécution de l'opération de régularisation est faible. Tout ceci pour souligner la nécessité de poursuivre cet effort à travers une stratégie efficace qu'il y a lieu de définir dans le détail. Si l'objectif de cette mesure est de résoudre le problème des constructions inachevées qui poussent comme des champignons dans nos villes, il n'en demeure pas moins que celle-ci peut entraîner un autre désordre en régularisant des constructions illicites, lesquelles enlaidissent le tissu urbain.

Dans ce contexte, la mission du département ministériel de l'Habitat ne devra désormais pas se limiter aux programmes neufs mais surtout à ce dossier de régularisation qui concerne un parc immobilier important. Il paraît donc évident que ce sujet renvoie à une décision politique importante qui devra être prise au niveau supérieur pour parvenir à extirper le mal à sa racine.

La mise en application de la loi sur le terrain bien que complexe en raison de l'ampleur du phénomène et de la diversité des cas à solutionner, a permis néanmoins d'enregistrer des résultats encourageants sur plusieurs plans:

- **Sur le plan statistique :** un nombre total de **255.301** dossiers ont été traités représentant un taux de 72% par rapport à un nombre total de 380.380 de dossiers déposés¹.

A ce titre nous constatons qu'il n'existe aucune statistique officielle sur le nombre de constructions effectivement achevées et/ou régularisées, pourtant le délai d'application de la loi est arrivé à son terme depuis plus d'un an, le minimum serait d'établir au moins un bilan de ce qui a pu être fait à l'échelle nationale, pour en tirer les enseignements et les conclusions qui s'imposent.

- **Sur le plan économique :** les constructions régularisées font désormais l'objet du marché immobilier légal.
- **Sur le plan urbanistique :** cette loi a donné la possibilité d'intervenir sur le cadre bâti existant, offrant un plan de charge aux acteurs du bâtiment et générant des emplois.
- **Sur le plan social :** la régularisation a permis de régler, à travers l'obtention de documents officiels, le problème inhérent au partage des biens immobiliers entre héritiers.

Il est vrai que malgré ces résultats, beaucoup reste à faire pour atteindre les objectifs visés par cette loi, et la première mesure prise a été d'allonger de trois ans, les délais de

¹ <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/Article.aspx?a=27>

validité de cette loi pour permettre un ciblage plus important et consistant introduit par cette loi. Dans le cadre de la capitalisation de l'expérience de la régularisation, des dispositions susceptibles de permettre l'allègement de la procédure de mise en conformité ont été engagées par les responsables du secteur concerné.

RECOMMANDATIONS :

- Faire appel à des sociologues urbains pour bien faire face à ce problème d'ordre sociologique.
- Implication de tous les acteurs concernés par ce problème.
- La loi 08-15 du 20 juillet 2008 doit être renforcée par des textes accompagnateurs «Des documents graphiques et écrits doivent être fournis lors de la demande de mise en conformité, que le citoyen doit présenter aux commissions de daïras».
- Le recensement de tous les cas d'espèces des constructions inachevées et ce afin de leur apporter les réponses appropriées.
- La création d'un secrétariat d'Etat pour gérer cette opération de mise en conformité des constructions inachevées.
- Faire imposer une charte et un bureau d'architecture serait une solution au problème des bâtisses non régularisées.
- L'intégration et l'association des architectes dans l'élaboration de cette nouvelle loi (loi amendée).
- Faire un vrai travail de proximité, régler les problèmes et améliorer la qualité de vie, parce que tout le monde est en situation de faiblesse face à l'Etat.
- Le grand manque de la loi et que le législateur a considéré qu'il fallait régulariser des cas individuels et non pas des situations un peu plus complexes.
- La marginalisation des professionnels dans toutes les étapes de la construction ce qui fait que la mission de suivi et de contrôle des travaux de construction est négligée.
- Il faut se mettre en garde contre les risques découlant des catastrophes naturelles, notamment les séismes et les inondations qui ne sont pas pris en compte malgré les expériences douloureuses survenues ces dernières années.
- L'intervention de l'Etat est considérée comme urgente pour freiner toutes ces dérives qui ont engendrés des villes sauvages au mépris de la loi et du bien-être du citoyen.
- Une stratégie rigoureuse élaborée par des experts du secteur est recommandée pour redresser la situation.

- Les responsables des domaines devront tenir compte du prix du mètre carré de l'époque réelle d'acquisition du terrain avec une pondération objective tenant compte de l'inflation.
- Il est aussi recommandé aux communes de réaliser un diagnostic exhaustif de l'application de la loi 08/15 et d'en tirer toutes les conséquences, comme elles devront être en possession d'un fichier en la matière. Elles devront aussi disposer de la cartographie des zones à risque de catastrophes naturelles car sans informations précises et détaillées « **aucune action préventive ne peut être garantie en matière de programmation des constructions** ».

BIBLIOGRAPHIE :

1. Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville, politique gouvernementale dans le domaine de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville, Septembre 2015 :<http://www.mhuv.gov.dz/Pages/Article.aspx?a=27> Visité le 20/08/2017 .
2. La loi 08/15 du 20 Juillet 2008 ,Article : 1 ,5,6,7,8 ,9,10,13,15,16 ,19,20,21,22,29, 76.
3. Article 76 de la loi 90/29 du 1er décembre 1990.
4. Le décret exécutif n° 09/154 du 2 mai 2009 ,Article : 2,3,4.
5. Boukraâ .J ,publié dans le quotidien d'Oran le 16 - 03 - 2015
6. <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/Article.aspx?a=27>
7. <https://www.lkeria.com/certificat-de-conformite-Algerie.html>
8. <http://www.latribunedz.com/article/19524-Des-instructions-fermes-pour-la-regularisation-des-constructions-inachevees>.
9. Subdivision d'urbanisme d'architecture et de construction, Ferdjioua 2017.