

La mise en œuvre de la loi 08-15 relative à l'achèvement et la mise en conformité des constructions inachevées dans la wilaya de Mila

Date de réception : 26/12/2020 ; Date d'acceptation : 25/07/2021

Résumé

leur achèvement décrétée pour de mettre fin à un paysage urbain dominé par des habitations inachevées, non conformes aux permis de construire et à l'anarchie qui règne dans le domaine de la construction et de l'urbanisme en Algérie.(Kheira Bachar, 2020).

Cet article essaiera d'apporter des éléments de réponse à la problématique suivante : Quelle est la nature des constructions concernées et celles exclues par la loi 08-15 ? Quels sont les actes d'urbanisme délivrés dans le cadre de cette loi, le processus de délivrance, et le rôle de chaque intervenant ? Quels sont les freins, contraintes et motifs des rejets constatés lors de l'application de cette loi et les résultats enregistrés lors de sa mise en œuvre dans la wilaya de Mila et à l'échelle nationale ? ...etc.

Mots clés: régularisation; certificat de conformité; inachevée; prolongation; loi 08-15.

NORA CHEBLI ^{1*}

HAFID LAYEB ²

1 Département De L'aménagement Du Territoire, Faculté Des Sciences de la Terre et de la Géographie, Université Constantine 1, Algérie
2 Université Constantine 1, Algérie.

Abstract

Law 08-15 of July 20, 2008 laying down the rules of conformity of the constructions and their completion decreed with the aim of putting a term to a landscape urban dominated by unfinished dwellings, not in compliance with building permits, and to the anarchy that reigns in the field of construction and urban planning in Algeria.(Kheira Bachar, 2020).

This article will try to provide some answers to the following questions : What is the nature of the constructions concerned and those excluded by the law 08-15 ? What are the town planning acts issued under this law, the issuance process, and the role of each stakeholder ? What are the obstacles, constraints and reasons for the rejections observed during the application of the law 08-15 and the results recorded during its implementation in the wilaya of Mila and at the national level ?

Keywords: regularization; certificate of conformity; uncompleted; extension; law 08-15.

ملخص

القانون 15-08 الصادر في 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة الإنشاءات وإكمالها يسمح بتسوية حالة الإنشاءات التي لا تحمل شهادة المطابقة، والتي تم تنفيذها قبل عام 2008. وقد صدر هذا المرسوم لوضع حد وإنهاء حالة الفوضى السائدة في مجال البناء والتخطيط العمراني في الجزائر، وإيجاد حل لمشكلة المناظر التي تهيمن عليها المساكن غير المكتملة بالمناطق الحضرية، التي لا تتوافق مع تصاريح البناء. (خيرة بشار، 2020)

سنحاول من خلال هذا المقال تقديم إجابات لعدة تساؤلات من بينها: ما هي طبيعة الإنشاءات المعنية وتلك المستثناة بموجب القانون 15-08؟ ما هي عقود التعمير الصادرة بموجب هذا القانون، ومجريات عملية الإصدار، ودور كل فاعل؟ ما هي العوائق والقيود وأسباب الرفض التي لوحظت أثناء تطبيق القانون 15-08 والنتائج المسجلة أثناء تنفيذه في ولاية ميلة وعلى المستوى الوطني؟ ... الخ

الكلمات المفتاحية: التسوية؛ شهادة المطابقة؛ غير المكتملة؛ تمديد؛ قانون 15-08.

* Corresponding author, e-mail: chabnora@gmail.com

I- Introduction :

Un nombre important des terrains bâtis à travers le territoire Algérien, ne dispose pas de certificat de mise en conformité, vu le fait que les citoyens n'accordent que peu d'importance au projet de régularisation de la situation des constructions inachevées. La loi 08-15 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement, promulguée en juillet 2008, a pour objet l'amélioration de la qualité urbanistique, architecturale et technique du cadre construit.(MHUV, 2015). C'est une loi qui 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-conformes¹. pour les propriétaires qui n'ont pas encore pu régulariser leur situation en achevant leur construction selon les conditions de la loi 08-15, dont le délai de dépôt des dossiers a expiré depuis le mois d'août 2016. Cette loi a été prolongée jusqu'au 02 août 2019.

Le présent article essayera d'apporter des éléments de réponse à la problématique suivante : Quelle est la nature des constructions concernées et celles qui sont exclues par la loi 08-15 ? Quels sont les actes d'urbanisme délivrés dans le cadre de cette loi, le processus de délivrance, et le rôle de chaque intervenant ? Quels sont les freins, contraintes et motifs de rejets constatés lors de l'application de la loi 08-15 dans la wilaya de Mila ? Quels sont les résultats enregistrés de la mise en œuvre de cette loi dans la wilaya de Mila et à l'échelle nationale ? ...etc.

I.1. Quelques repères, méthodes et définitions²:

La loi 08-15 relative à la mise en conformité des constructions et leur achèvement a retenu les principales définitions suivantes :

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 régularisée 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 ;

Cadre bâti : ensemble de constructions et d'espaces extérieurs publics, agencés selon les dispositions des instruments d'urbanisme ;

Esthétique : l'harmonie des formes et la qualité des façades d'une construction y compris celle des espaces extérieurs ;

Surface bâtie : la surface au sol construite augmentée de la voie d'accès et des aires de dépendance extérieures ;

Permis d'achèvement : l'acte d'urbanisme nécessaire pour procéder à l'achèvement d'une construction avant son occupation ou son exploitation.

2- Objet de la loi 08-15

La loi 08-15 du 20 juillet 2008 concerne les constructions, à usage d'habitation ou professionnel, achevées sans permis de construire ou non conformes (ajout d'étage, ...) au permis de construire délivré par l'assemblée populaire communale (APC). Elle a

pour objet de fixer les règles de mise en conformité des constructions et de leur achèvement.

3-Prolongation de la loi 08-15

Suite aux difficultés rencontrées par différents walis et élus quant aux interprétations faites de l'instruction N°445 du 6 novembre 2016, notamment de la fin des délais de mise en œuvre des dispositions de la loi 08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement, dont les délais ont expiré le 2 août 2016, non prorogés par la loi de finances 2017. Une instruction de prolongation relative à la prorogation des dispositions de la loi 08-15, de 3 années à partir du 02 août 2016, date d'expiration des délais de la loi soit jusqu'au 02 août 2019, le délai a été prorogé une première fois jusqu'à août 2013, puis une deuxième fois jusqu'à août 2016.

4-Les principaux objectifs de la loi 08-15

Elle a pour objectifs³ notamment de:

- Mettre un terme à l'état de non achèvement des constructions ;
- Mettre en conformité les constructions réalisées ou en cours de réalisation avant à la promulgation de l'actuelle loi ;
- Établir les conditions d'occupation et/ou d'exploitation des constructions ;
- Inciter un cadre bâti esthétique et harmonieusement aménagé ;
- Instaurer des mesures coercitives en matière de non-respect des délais de construction et des règles d'urbanisme.

5-Nature des constructions concernées par la loi 08-15

- L'application de la loi 08-15 inclus quatre cas qui sont :
- Le premier, concerne les constructions disposant d'un permis de construire et non achevées à la date du 20 juillet 2008 ;
- Le deuxième, concerne les constructions disposant d'un permis de construire, mais non conformes au permis de construire délivré ;
- Le troisième cas, se rapporte à la conformité des constructions achevées, réalisées sans permis de construire ;
- Quant au quatrième, il concerne les constructions non achevées, réalisées sans permis de construire.
- Les bâtisses peuvent faire objet de régularisation si elles honorent :
- Les droits de voisinage en termes d'implantation et d'ouvertures,
- Les normes de constructions et de sécurités,
- Les délais d'achèvement des travaux fixés par le permis de construire modificatif à titre de régularisation accordé après accord de la commission instituée pour se prononcer sur les demandes de régularisation.

6-Nature des constructions exclues par la loi 08-15 :

Les constructions qui sont exclues par la loi 08-15 sont :

- 1- Les constructions réalisées sur des sites d'expansion touristique, culturelle, archéologique, historique, portuaire et aéroportuaire,
- 2- Les constructions réalisées sur des terres agricoles ou forestières.

- 3- Les constructions réalisées en violation des règles de sécurité ou gênant la réalisation d'un ouvrage ou infrastructure publique.
- 4- Les bâtisses réalisées sur les zones à risque et les constructions érigées sur le littoral, sans oublier les bidonvilles.

7-Motifs des rejets dans le cadre de la loi 08-15

Dans le cadre des dispositions de la loi 08-15, ne sont pas susceptibles de mise en conformité, les constructions⁴ :

- 1) Edifiées sur des parcelles réservées aux servitudes et non⁵ ;
- 2) Existant 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 la protection de l'environnement et du littoral, y compris les sites portuaires et aéroportuaires ainsi que les zones de servitude qui leur sont rattachées ;
- 3) Edifiées sur des terres agricoles ou à vocation agricole ou à vocation forestière, à l'exception de celles pouvant être intégrées dans l'environnement urbanistique ;
- 4) Edifiées en violation des règles de sécurité ou qui affectent gravement leur environnement et l'aspect général du site ;
- 5) les constructions qui ont pour effet de gêner ou de nuire la construction d'ouvrages d'intérêt public dont le transfert de l'implantation est impraticable.

8-La taxe sur la délivrance du certificat de conformité

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

8-1-Pour les constructions à usage d'habitation

Tableau n° 01 : La taxe sur la délivrance du certificat de conformité aux constructions à usage d'habitation

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 : <https://www.lkeria.com/certificat-de-conformite-Algerie.html>, Date de consultation le 05/04/2018

8-2-Pour les constructions à usage commercial ou industriel

Tableau n° 02 : La taxe sur la délivrance du certificat de conformité aux constructions à usage commercial ou industriel

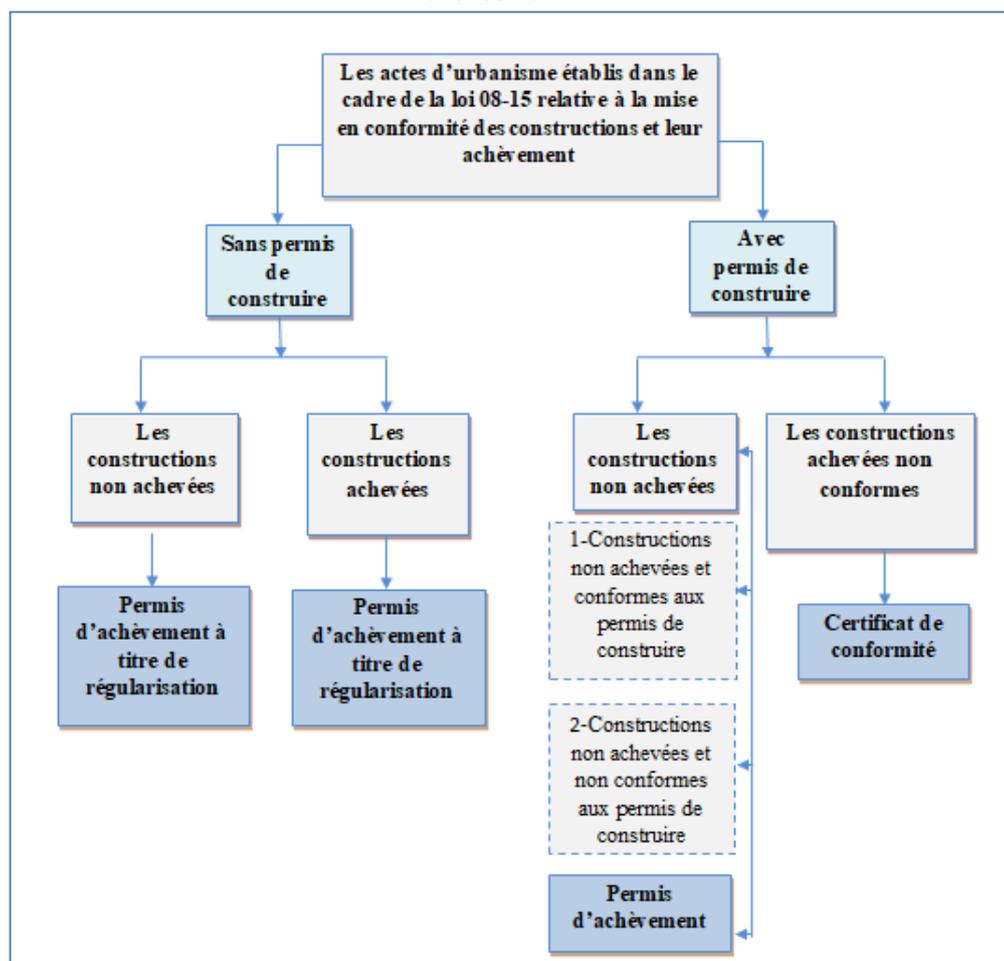
Valeur de la construction en DA	Montant de la taxe en DA
Jusqu'à 7000.000 DA	6.000 DA
Jusqu'à 10.000.000 DA	6.500 DA
Jusqu'à 15.000.000 DA	7.500 DA
Jusqu'à 20.000.000 DA	8.500 DA
Jusqu'à 25.000.000 DA	9.500 DA
Jusqu'à 30.000.000 DA	10.500 DA
Jusqu'à 50.000.000 DA	11.500 DA
Jusqu'à 70.000.000 DA	12.500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

Source : <https://www.lkeria.com/certificat-de-conformite-Algerie.html>, date de consultation le 05/04/2018

9-Les actes d'urbanisme délivrés dans le cadre de la loi 08-15

Quatre types d'actes d'urbanisme peuvent être délivrés dans le cadre de la loi 08-15 selon le schéma suivant :

Figure n° 01 : Schéma représentant les différents actes délivrés selon les quatre cas de la loi 08-15

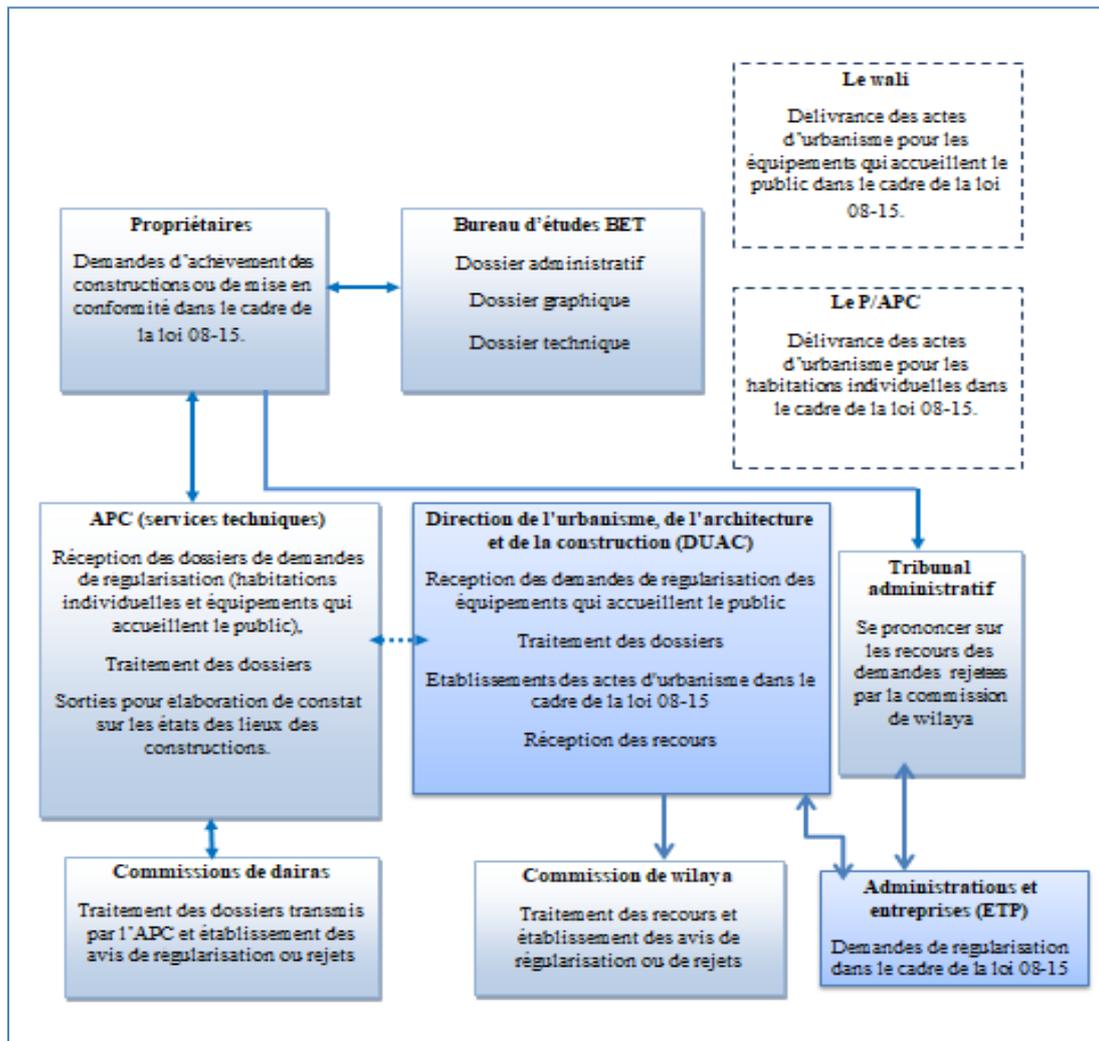


La mise en conformité des constructions et leur achèvement est effectuée selon chaque état de la construction, en tenant compte ⁶ :

- De la nature juridique de l'assiette foncière ;
- Du respect des règles d'urbanisme et des normes de construction ;
- De leur destination ou de leur usage ;
- Du site d'implantation et de sa viabilisation.

10-Processus d'élaboration des actes d'urbanisme dans le cadre de la loi 08-15 et rôles des différents intervenants

Figure n°02 : Processus d'élaboration des actes d'urbanisme dans le cadre de la loi 08-15 relative à la mise en conformité et l'achèvement des constructions et rôles des différents intervenants.



Source : Chebli N, 2020

11-L'application de la loi 08-15 dans la wilaya de Mila

Entamée en 2008, l'opération de réception des demandes de régularisation pour se mettre en conformité dans le cadre de la loi 08-15 fixant les règles en la matière n'a démarrée dans la majorité des communes de la wilaya de Mila qu'en 2012, en enregistrant un retard de presque de 04 ans.

12.1 Situation des dossiers déposés pour régularisation dans l'ensemble des communes de la wilaya de Mila

Le tableau ci-dessus sur la situation des dossiers déposés pour être régularisé dans l'ensemble des communes de la wilaya de Mila montre que :

Tableau n° 03 : Situation des dossiers déposés pour régularisation dans les communes de la wilaya de Mila au 02/08/2016

Dairas	Au niveau des APC				Au niveau de la commission de la daïra		
	Déposés APC	Traités et transmis à la commission de daïra	En instance APC	Transmis à la DUAC	Traités par commission de daïra	En instance au niveau de la commission de daïra	
Chelghoum Laid	3948	2668	1280	0	2369	299	
Telaghma	2768	743	2024	1	172	571	
Grarem Gouga	1271	691	563	17	674	17	
Mila	977	464	482	31	387	77	
Oued Endja	633	558	75	0	458	100	
Ferdjioua	615	473	142	0	441	32	
Tadjenanet	504	496	4	4	276	220	
Terrai Beinen	449	79	366	4	79	0	
Sidi Merouane	277	199	78	0	176	23	
Rouached	275	153	122	0	153	0	
Tassadane Haddada	153	138	0	15	119	19	
Ain Tine	146	144	0	2	83	61	
Bouhatem	90	57	33	0	34	23	
Ain Beida Harriche	39	24	9	6	7	17	
Total	Valeur absolue	12145	6887	5178	80	5428	1459
	%	100	56,71	42,63	0,66	/	/
		100			78,82	21,18	

Source : Direction de l'Urbanisme de l'Architecture et de la Construction Mila, 2018&mise à jour par l'auteur

Sur un total de 12 145 dossiers déposés au niveau des APC de la wilaya de Mila, seules 6887 demandes ont été traitées et transmises aux commissions de daïras, ce qui représente 56,71% (plus de la moitié). 5178 dossiers sont en instance (qui représente presque la moitié soit 42,63%) et 80 dossiers transmis à la DUAC. Entre 6887 dossiers transmis aux commissions de daïra seulement 78,82% des dossiers sont traités.

Il apparaît clairement que le maintien de ce rythme à la régularisation, les objectifs risquent de ne pas être à la hauteur des souhaits et ce malgré tous les efforts consentis

par les pouvoirs publics pour sensibiliser les usagers. Cela est dû au manque d'encadrement de l'opération (la majorité des techniciens sont des contractuels) et manque de moyens de transport pour l'établissement de constats sur les dossiers réceptionnés.

12-2 Situation des dossiers traités dans l'ensemble des communes de la wilaya de Mila par les commissions de dairas

La lecture du tableau suivant sur la situation des dossiers traités dans l'ensemble des communes de la wilaya de Mila par les commissions de daïra démontre que :

Tableau n°04 : Situation des dossiers traités dans les communes de la wilaya de Mila par les commissions de dairas au 02/08/2016

Dairas		Nombre de dossiers traités par la commission de Daïra	Régularisés	Ajournés	Rejetés
Chelghoum Laid		2369	1206	762	401
Grarem Gouga		674	387	207	80
Oued Endja		458	174	124	160
Ferdjioua		441	300	60	81
Mila		470	262	97	111
Tadjenanet		276	48	132	96
Sidi Merouane		176	52	90	34
Telaghma		172	124	18	30
Rouached		153	48	46	59
Tassadane Haddada		119	18	60	41
Terrai Beinen		79	05	53	21
Bouhatem		34	01	14	19
Ain Beida Harriche		07	0	0	07
Total	Valeur absolue	5428	2625	1663	1140
	%	100	48,36	30,64	21,00

Source : Direction de l'Urbanisme de l'Architecture et de la Construction Mila, 2018 & mise à jour

Parmi les 5428 dossiers traités par les commissions de dairas dans l'ensemble des communes de la wilaya de Mila, seulement 2625 cas sont régularisés dans le cadre de la loi 08-15, ce qui ne représente que 26,74 % de la totalité des demandes ce qui considéré comme faible.

On compte 1636 demandes ajournées (reportés aux prochaines commissions pour complément d'information) et 1147 dossiers rejetés.

12-3 Répartition spatiale des rejets dans le cadre de la loi 08-15 dans la wilaya de Mila

A la lumière du tableau ci-dessous sur la répartition spatiale des dossiers rejetés dans l'ensemble des communes de la wilaya de Mila, nous constatons que le nombre de dossiers rejetés ou refusés accumulé au premier trimestre 2017 s'élève à 1 380 dossiers, le grand nombre de rejets a été enregistré au niveau de la commune de Chelghoum Laid.

Tableau n°05 : Situation des dossiers rejetés par communes de la wilaya de Mila dans le cadre de la loi 08-15 (1er trimestre 2017)

Communes	Nombre de demandes rejetées par commune	Nombre de demandes rejetées par daïra
Chelghoum Laid	301	401
Oued Athmania	95	
Aïn Melouk	05	
Telaghma	68	241
Oued Seguen	50	
M'chira	123	
Oued Endja	89	158
Zeghaïa	51	
Ahmed Rachedi	18	
Grarem Gouga	52	133
Hamala	81	
Mila	95	
Aïn Tine	08	103
Sidi Khelifa	0	
Tadjenanet	87	
Ben Yahia Abderrahmane	06	96
Ouled Khlouf	03	
Rouached	59	
Tiberguent	10	69
Ferdjioua	29	
Yahia Beni Guecha	20	
Tassadane Haddada	6	41
Minar Zareza	35	
Sidi Merouane	30	
Chigara	04	34
Bouhatem	20	
Derrahi Bouslah	0	
Terrai Beinen	13	19
Amira Arres	02	
Tessala Lemtai	04	
Aïn Beida Harriche	16	16
Ayadi Berbes	0	
Total wilaya	1380	1380

Source : Direction de l'Urbanisme de l'Architecture et de la Construction Mila, 2018

Les motifs de rejets enregistrés au niveau de l'ensemble des communes de la wilaya de Mila sont intimement liés aux manques d'actes de propriété (tels que acte indivisaire, acte sous seing-privé), la reprise des travaux, constructions réalisées avant 2008, terrains nus, tiers opposition sur la régularisation, et d'autres problèmes juridiques.

12.4 Situation des recours par communes au premier trimestre 2017

La lecture du tableau n° 06 révèle que parmi 1380 dossiers rejetés, seules 343 ont déposés leurs recours soit 24,86% pour revoir la décision de la commission de daïra pour la régularisation de leurs dossiers, seules 163 ont obtenus l'avis favorable de la commission soit 47.52% des recours.

Tableau n°06 : Nombre de recours traités par communes au premier trimestre 2017

Communes		Nbre de recours	Avis favorable de la commission	Avis défavorable de la commission
Oued Endja		33	16	17
Ahmed Rachedi		13	08	05
Zeghaia		10	03	07
Grarem Gouga		03	00	03
Hamala		01	00	01
Ain Beida Harriche		04	00	04
Chelghoum Laid		47	33	14
Oued Athmania		08	03	05
Ain Melouk		03	00	03
Rouached		24	04	20
Tiberguent		03	00	03
Mila		57	33	24
Ain tin		01	00	01
Ferdjioua		33	13	20
Yahia Béni Guecha		03	00	03
Tadjenanet		66	42	24
Ouled Khlouf		01	00	01
Oued Seguin		01	01	00
M'chira		10	04	06
Telaghma		03	00	03
Bouhatem		07	00	07
Sidi Merouane		11	03	08
Chigara		01	00	01
Total	Valeur absolue	343	163	180
	%	100	47,52	52,48

Source : Direction de l'Urbanisme de l'Architecture et de la Construction Mila, 2018& traitement personnel

12.5 Les motifs de rejets en détail des dossiers rejetés objet de recours

La lecture du tableau n° 07 divulgue les faits suivants :

La majorité des motifs de rejets sont d'ordre technique, juridique ou administratif.

Le non-respect des cahiers des charges compte pour 44,31% des rejets des dossiers, tandis que près de 15% des dossiers traités n'ont pas signalé les motifs de rejets. Par ailleurs, les autres motifs de rejet ont des proportions faibles, nous citons les principaux : les motifs des rejets de l'article 16 (7%), terrains affectés selon POS (4,38%), non-respect des règles d'urbanisme (3,79%) et les constructions réalisées après 20/07/2008 (3,50%) de la totalité des rejets.

Tableau n°07 : Les motifs de rejets en détail des dossiers rejetés objet de recours

Motifs des rejets	Nombre	%
Non-respect du cahier de charges	152	44,31
Motifs des rejets non signalés	51	14,87
Article 16	24	7,00
La reprise des travaux	15	4,37
Terrain affecté (logement collectif, équipement)	15	4,37
Non-respect des règles d'urbanisme	13	3,79
Bâtisse construite après 20/07/2008	12	3,50
Construction précaire	10	2,92
Acte de propriété dans l'indivision	09	2,62
Non-respect des normes de sécurité	08	2,33
Problème juridique « litige »	07	2,04
Manque de pièces consécutives	05	1,46
Terrain domanial (EAC)	05	1,46
Zone de servitudes	04	1,17
Terrain nu sans construction	03	0,87
Acte de propriété sous seing- privé	03	0,87
Décision de démolition	02	0,58
Construction illicite	02	0,58
Non levé des réserves	02	0,58
PV d'infraction	01	0,29
Total	343	100

Source : Direction de l'Urbanisme de l'Architecture et de la Construction Mila, 2018

Le reste, sont rejetés pour les raisons suivantes : Terrains nus sans construction, acte de propriété sous seing- privé, la reprise des travaux, constructions illicites, actes de propriété dans l'indivision, problème juridique « litige », constructions précaires, zone de servitudes, non-respect des normes de sécurité, Terrains domaniaux appartenant aux EAC, Terrains affectés (logement collectif, équipement) et la Non levé des réserves signalés par les commissions de dairas, construction avec PV d'infraction, et constructions avec décisions de démolition.

12.6 Les actes d'urbanisme délivrés dans le cadre de la loi 08-15 dans la commune de Mila

A titre indicatif, les actes d'urbanisme établis dans le cadre de la loi 08-15 dans la commune de Mila sont répartis comme indiqué dans le tableau n° 08.

Tableau N° 08 : Le nombre des actes d'urbanisme délivrés dans le cadre de la loi 08-15 dans la commune de Mila (Situation arrêtée au 12/09/2017).

Années	Certificat de conformité	Permis d'achèvement à titre de régularisation	Permis de construire à titre de régularisation	Permis d'achèvement	Total
2011	03	0	0	03	06
2012	03	04	0	15	22
2013	0	04	0	24	28
2014	10	03	01	38	52
2015	05	0	00	14	19
2016	04	01	01	10	16
2017	03	02	00	06	11
Total	Valeur absolue	28	14	110	154
	%	18,18	9,09	1,30	71,43

Source : Services techniques de l'APC de Mila, 2017 & traitement personnel

La lecture du tableau ci-dessous permet d'établir les constats suivants :

Un retard enregistré dans l'application de la loi 08-15, l'opération de la régularisation des constructions inachevées dans la commune de Mila n'a démarrée qu'en 2011, Un total de 154 dossiers traités par rapport à un nombre total de 831 dossiers déposés⁷ ce qui représente seulement 18,53%. 154 actes d'urbanisme établis dans le cadre de la loi 08-15 (Certificat de conformité, Permis d'achèvement à titre de régularisation, Permis de construire à titre de régularisation, Permis d'achèvement), dont la majorité sont des permis d'achèvement (Le grand nombre enregistré est celui de la délivrance du permis d'achèvement 110 permis qui représente 71.43 %).

Un Bilan en deça des attentes, pour une période de sept années, cette carence s'explique par le manque de moyens logistiques, manque de sensibilisation et de vulgarisation de la loi 08-15, frais élevé de régularisation, manque de motivation des citoyens.

12.7 La régularisation des équipements et logements réalisés par les administrations et les organismes publics.

Le tableau suivant énonce que dans le cadre de l'instruction n°01 du 03 janvier 2012 relative à la délivrance des actes d'urbanisme pour les équipements et les logements réalisés par les administrations et les organismes publics, 721 dossiers émanant du secteur public ont été déposés depuis la promulgation de l'arrêté interministériel n° 01 du 03/01/2012 relatif à la délivrance des actes d'urbanisme pour les équipements qui accueillent le public et les logements réalisés par les administrations et les organismes publics (OPGI, DEP, CNEP,) dont 213 dossiers traités et 508 dossiers en instance.

Tableau n°09 : La régularisation des équipements et logements réalisés par les administrations et les organismes publics dans la wilaya de Mila.

Opérateurs		Déposés		Traités		Non traités	
		Equipement	Logement	Equipement	Logement	Equipement	Logement
Total	Valeur absolue	235	486	112	101	123	385
		721		213		508	
	%	32,59	67,41	52,58	47,42	24,21	75,79

Source : Direction de l'Urbanisme de l'Architecture et de la Construction Mila, 2018

La majorité des dossiers déposés pour régularisation sont 67,41% logements contre 32,59% équipements. Alors au traitement 52,58% des dossiers traités sont celles des équipements contre 47,42%, même remarque pour les dossiers en instance 75,79% pour équipement contre 24,21% pour logements.

La cadence de traitement est très faible vu les lourdeurs administratives dues principalement au manque de technicité et de moyens aux niveaux des APC, des SUAC et de la DUAC.

12.8 La régularisation des équipements et logements réalisés par les administrations et les organismes publics dans la wilaya de Mila

Le tableau ci-dessous démontre que pour la régularisation des logements et équipements qui accueillent le public, nous constatons que sur 213 dossiers réceptionnés, seules 162 demandes régularisées soient 76,78% des dossiers réceptionnés, 43 dossiers en instance et 08 dossiers rejetés.

Les résultats restent insuffisants, compte tenu de l'ampleur qui caractérise les constructions inachevées au niveau de tous les villages, mechtas, hameaux et villes de la wilaya de Mila et de notre pays. 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. Cette opération de régularisation concerne un parc immobilier important.

En effet, il serait anormal d'affirmer qu'il existe un déficit important en logements alors que ceux-ci sont inachevés depuis des décennies.

Tableau n°10 : La régularisation des équipements et logements réalisés par les administrations et les organismes publics dans la wilaya de Mila

		Dossiers traités (1)									
		Régularisé		En instance						Rejetés	
				Domaine		Agriculture		Autres			
		Equipement	Logement	Equipement	Logement	Equipement	Logement	Equipement	Logement	Equipements	Logements
Total	Valeur absolue	61	101	24	0	1	0	18	0	8	0
		162		24		01		18		08	
	%	76,06		20,19						3,75	

Source : Direction de l'Urbanisme de l'Architecture et de la Construction Mila, 2018.

13-L'opération de régularisation au niveau national

La mise en application de la loi 08-15 sur le terrain bien que compliquée en raison de l'ampleur du phénomène et de la diversité des cas à solutionner, a permis néanmoins de noter à l'échelle nationale des résultats prometteurs sur plusieurs échelons :

Sur le **niveau du traitement**, un nombre total de 275301 dossiers ; ont été traités représentant un taux de 72% des demandes formulées par rapport à un nombre total de dossiers déposés de 380 380 demandes, en plus cette opération se poursuit jusqu'au 2019 ⁸.

Sur le **plan économique**, les constructions régularisées seront intégrées dans le marché immobilier légal, pour les demandes régularisées, elles feront objet d'impôt sur le foncier, la délivrance d'actes a permis à l'Etat central de placer un fichier national qui exclut les demandeurs potentiels de logements ;

En donnant la possibilité d'intervenir sur le cadre bâti existant, la loi 08-15 a offert un plan de charge aux acteurs du bâtiment et générant des emplois et des revenus ;

Elle a donné également sur le **cadre urbanistique**, la possibilité d'intervenir sur le cadre bâti par l'achèvement d'un nombre important d'habitations, ce qui impactera positivement le secteur touristique et contribuera à l'amélioration de l'offre touristique ;

Sur l'**aspect social**, la régularisation a permis de contribuer à régler même à petit échelle, à travers l'obtention de documents officiels, le problème inhérent au partage des biens immobiliers entre héritiers.

Malgré ces résultats, énormément d'efforts restent à déployer par les pouvoirs publics pour atteindre les objectifs visés par cette loi, et la première mesure qui a été prise a été d'allonger de trois ans, ces délais de validité pour permettre le ciblage d'un plus grand nombre de citoyens possible. N'empêche qu'il a eu des portées négatives: la prolifération d'infractions régularisables, la prolifération des constructions nouvelles après 2008 sans respect des règles d'urbanisme et qui ont été régularisées.

II- Conclusion:

La loi 08-15 n'a toujours pas été mise en application « incapable d'appliquer ses dispositions », Les pouvoirs publics continuent d'ajourner en repoussant à chaque fois l'échéance. Ils se montrent incapables de mettre en application une loi prise dans un accès de volontarisme qui s'explique par le fait que ce dossier rude répond, dans notre pays, à des logiques politico-politiciennes. Le prolongement des délais d'application d'une loi, qui aurait dû entrer en vigueur en 2012, puis en 2013, pour être ensuite repoussée à 2016, puis encore à 2019, renseigne sur la crainte du gouvernement d'entrer en conflit avec la population.

Cette loi a buté sur plusieurs obstacles dont l'absence de communication, le coût élevé de la régularisation (frais des BET et APC), manque de motivation des citoyens quant à la régularisation de leurs constructions inachevées, lourdeurs administratives dues principalement au manque de technicité et de moyens au niveau des différents services techniques (APC, SUAC et DUAC), complexité de certains cas prévus dans l'article 16 de la loi 08-15 (terrains inconstructibles, zones protégées, terres agricoles, nuisance à l'édification d'ouvrages d'intérêt public, etc.), les recours prennent encore beaucoup plus de temps, absence d'inventaire et d'une cartographie des constructions inachevées et « l'absence de fermeté dans l'application de l'arsenal juridique ».

Des dossiers traités, régularisés par les commissions de dairas mais la régularisation du foncier n'a jamais été faite ce qui explique la prolifération des constructions illicites, phénomène lié à la propriété du sol et les difficultés rencontrées dans la régularisation de la nature juridique.

REFERENCES :

- [1] Kheira Bachar, une lecture de la loi relative à l'achèvement et la mise en conformité des constructions, rural-M, études sur la ville, Réalités Urbaines et Recherches en Algérie et au Maghreb, hypothèses, Publié le 06 [juillet 2020](#). Lien : <http://ruralm.hypotheses.org/1779> ;
- [2] Kheria Bachar, Achèvement et mise en conformité des constructions : une loi inappliqué (voire inapplicable ?), rural-M, études sur la ville, Réalités et recherche en Algérie et au Maghreb, hypothèses, publié le 06/7/2020 :Lien : <https://ruralm.hypotheses.org/177>;
- [3] La loi 08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement ;
- [4] Décret exécutif n° 09-154 du 02 mai 2009 fixant les procédures de mise en œuvre de la déclaration de mise en conformité des constructions ;
- [5] Politique gouvernementale dans le domaine de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville, Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la ville, Septembre 2015 ;
- [6] Keira Bachar, " *Achèvement et mise en conformité des constructions : une loi inappliquée (voire inapplicable ?)*", publié sur RURAL-M Etudes sur la ville – Réalités urbaines en Algérie et au Maghreb, le 15 août 2013, Lien : <http://ruralm.hypotheses.org/177> date de consultation 06/04/2018 ;
- [7] Site web : <http://dictionnaire.sensagent.leparisien.fr/> de consultation le 20/12/2020 ;
- [8] Site Web : <https://www.lkeria.com/certificat-de-conformite-Algerie.html>, date de consultation le 05/04/2018.

[1] Article 15 de la loi 08-15 du 17 Rajab 1429 correspondant au 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement

[2]Article 02 de la loi n 08-15 du 17 Rajab 1429 correspondant au 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.

[3]Article 01 de la Loi n 08-15 du 17 Rajab 1429 correspondant au 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.

[4] Article 16 de la loi 08-15

[5] Non ædificandi (ne pouvant recevoir un édifice) est une locution latine indiquant qu'une zone ou une voie (rue, avenue...) n'est pas constructible du fait de contraintes qui peuvent être structurelles, architecturales, militaires (on parle alors parfois de glacis) ou autres. Il est souvent nécessaire de se référer au cadastre pour connaître le statut de ladite zone. Site web : <http://dictionnaire.sensagent.leparisien.fr/> Date de consultation le 20/12/2020

[6] Art. 18.

[7] Nombre de dossiers réceptionnés déclaré par un agent des services techniques de l'APC de Mila

[8] Politique gouvernementale dans le domaine de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville, Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la ville, Septembre 2015.