

# FONCIER

## IDENTIFICATION DE LA MATIÈRE D'ENSEIGNEMENT

LICENCE URBANISME : 3<sup>ème</sup> ANNÉE / SEMESTRE 05

Intitulé : Foncier

Unité d'enseignement : fondamentale    Nombre de Crédits : 04    Coefficient : 02

Volume horaire hebdomadaire total : 3h00

- Cours (nombre d'heures par semaine) : 1h 30mn
- Travaux Dirigés (nombre d'heures par semaine) : 1h 30mn

## DESCRIPTION DE LA MATIÈRE D'ENSEIGNEMENT :

"Le foncier est à l'urbanisme, ce que le corps humain est à la médecine" Cette métaphore ou comparaison permet de situer l'importance du Foncier pour l'étude de l'urbanisme et donc l'importance de la maîtrise de cet élément central. La compréhension du sujet nécessite la maîtrise de ses différents et nombreux aspects : technique, physique, juridique, administratifs, économique etc..

Le foncier n'est pas simplement "une parcelle de terrain" limité à son aspect physique et à sa situation géographique mais c'est aussi le contexte d'une activité sociale telle que l'habitat ou les loisirs, du développement, de la richesse, de contentieux et de conflits et parfois de l'interdit, de la fragilité et de la protection. Le foncier est aussi l'Histoire et la Civilisation. Le Foncier c'est tout simplement l'Urbanisme possible !

L'enseignement de cette matière se réalisera à travers 5 chapitres :

Le 1<sup>er</sup> chapitre, intitulé **aspects techniques et physiques** mais qui aurait pu être intitulé tout aussi bien : le foncier dans la législation algérienne, sera consacré à la notion de foncier telle que définie par le législateur à travers les textes législatifs les plus importants (Loi d'orientation foncière, loi domaniale, la loi sur les biens Wakfs ...).

Le 2<sup>ème</sup> chapitre sera consacré aux aspects juridiques et administratifs du foncier. Aspects primordiaux du foncier, dans ce chapitre il sera d'abord évoqué l'évolution historique des régimes fonciers en Algérie depuis l'époque ottomane à nos jours. Les questions relatives à la propriété, du cadastre et autres sujets en rapport seront évoquées.

Le 3<sup>ème</sup> chapitre sera consacré aux aspects sociaux et économiques du foncier. C'est sans doute le chapitre le plus important et le plus utile, car il permet de saisir l'importance vitale du foncier comme vecteur de développement.

Le 4<sup>ème</sup> chapitre sera consacré au foncier urbain, depuis sa formation jusqu'aux servitudes. Ce chapitre permet de situer réellement la relation entre foncier et urbanisme et de relier entre eux l'ensemble des aspects du foncier, dans ce qui s'appelle : les droits d'usage des sols.

Enfin pour clore l'étude de cette matière, un 5<sup>ème</sup> et dernier chapitre sera consacré à des questions d'ordre général voire mondiale, qui permette de saisir d'autres dimensions du foncier. Il sera évoqué par

exemple, le rôle du foncier dans conquête de l'Amérique du Nord, la question de la déforestation de l'Amazonie et donc l'impact d'une politique nationale sur l'environnement planétaire, la rareté du foncier comme a-t-elle été solutionnée au Japon et aux Émirats du golfe persique et enfin de conclure par l'exemple de la politique coloniale sioniste et la spoliation foncière du peuple Palestinien.

L'ensemble de ces 5 chapitres seront organisés en 12 cours et autant de TD.

## **CONTENU DE LA MATIÈRE D'ENSEIGNEMENT**

---

### **CHAPITRE 1 - ASPECTS TECHNIQUES ET PHYSIQUES**

- Consistance physique du foncier (apparence, forme, relief, dimension, superficie, consistance, portance etc.) Plusieurs éléments définissent l'aspect physique du foncier.
- Consistance technique du foncier, selon son usage ou son occupation (agricole, urbanisme, ....)

### **CHAPITRE 2 - ASPECTS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIFS**

- Évolution du cadre juridique en Algérie
- Aspects juridiques (propriété foncière, droit de propriété, domaine public et domaine privé, les Wakfs ...)
- Aspects administratifs (cadastre général, le registre foncier, le livret foncier, l'enregistrement et la publicité).
- Les litiges relatifs au foncier.

### **CHAPITRE 3 - ASPECTS SOCIAUX ET ÉCONOMIQUES**

- Le foncier ressource naturelle,
- Le foncier ressource économique,
- Le foncier résidentiel et foncier de service,
- Le foncier dit « économique »
- La foncier comme valeur refuge et de thésaurisation.
- Les Facteurs d'appréciation du foncier.
- Les Facteurs de dépréciation du foncier.
- La spéculation et la régulation foncière. (Marché libre et marché régulé).

### **CHAPITRE 4 - LE FONCIER URBAIN**

- Définition du foncier urbain
- Formation du foncier urbain
- Droits d'usage des sols
- Servitudes urbaines et voiries
- Planification et programmation foncière

### **CHAPITRE 5 - LA POLITIQUE FONCIÈRE ALGÉRIENNE**

- Notion de politique foncière et gestion de la rareté du foncier.
- Quelques exemples à travers le monde (États-Unis, Japon, Brésil, Émirats, colonisation sioniste)
- Évolution de la politique foncière en Algérie (période coloniale, période postcolonial et libéralisation du marché foncier).
- Fondement et objectif de la nouvelle politique foncière en Algérie
- Foncier et développement durable.

## **MODALITÉS D'ÉVALUATION**

---

Nature du contrôle	Pondération en %
Examen	70%
Micro – interrogation	
Travaux dirigés	20%
Travaux pratiques	
Projet personnel	
Travaux en groupe	
Sorties sur terrains	
Assiduité (Présence /Absence)	10%
Autres (à préciser)	
Total	100%