

## Avant propos

### Esthétique du cadre bâti Un enjeu d'intérêt public

**L**a lettre de l'Habitat, nouveau bulletin périodique du ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, a pour ambition d'être un outil de communication visant à livrer aux lecteurs une information précise et pertinente concernant l'actualité et les événements nombreux qui rythment la vie du secteur.

Important événement touchant le quotidien des citoyens, la mise en œuvre de la loi du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement est une opportunité que nous avons voulu saisir pour le lancement de cette publication. Le sommaire du premier numéro de *La lettre de l'Habitat* s'assigne ainsi, comme objectif une large vulgarisation des dispositions de la loi du 20 juillet 2008.

Optant pour une démarche didactique, *La lettre de l'Habitat* a pour ambition d'informer, d'expliquer et de convaincre les citoyens quant à l'importance du nouveau dispositif mis en place par la nouvelle loi pour l'amélioration de leur cadre de vie. Il sera particulièrement mis en exergue le fait que la procédure de mise en conformité prévue par la nouvelle loi constitue une opportunité unique offerte par le législateur au citoyen en vue de régulariser la situation de sa construction. Dans un souci de sensibilisation du citoyen, on rappellera également que cette loi n'a d'autre objectif que de promouvoir un cadre bâti esthétique et harmonieusement aménagé.

L'esthétique du cadre bâti est décrétée désormais d'intérêt public ; à ce titre, il est fait obligation à tous de la préserver. La nouvelle loi prévoit, dans ce sens, un dispositif rigoureux concernant la constatation des infractions et leur sanction.

M. Noureddine Moussa,  
Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme

## Mise en œuvre de la loi du 20 juillet 2008

# BANNIR L'ÉTAT DE NON-ACHEVEMENT DES CONSTRUCTIONS

*L'affaiblissement de l'Etat pendant les années de crise, conjugué à la forte pression sur la demande de logements, a instauré dans le domaine de l'habitat et de l'urbanisme des dérives dangereuses et dévalorisantes pour l'image du pays.*



**C**e constat a été officiellement dressé par le président de la République, M. Abdelaziz Bouteflika, lors des assises de l'architecture organisées en décembre 2006 à Alger. Le chef de l'Etat soulignait à cette occasion : " *Nous devons, avec la volonté et le concours de tous, effacer à jamais la désolante image de ces constructions anarchiques qui ont proliféré de Maghnia à Tébessa. Des lois précises doivent régir les opérations de construction et de réalisation.*"

C'est dans le but de mettre un terme à une situation réductrice pour les efforts nationaux de développement que les pouvoirs publics ont mis en œuvre, au cours de la décennie écoulée, une politique d'aménagement du territoire, de sauvegarde de l'environnement et d'amélioration de l'urbanisme.

Poursuivant et approfondissant cette démarche, le plan d'action du gouvernement pour la période 2010-2014 s'est

assigné, en application du Programme du Président, le double objectif, d'une part, de maîtriser davantage la qualité des constructions au bénéfice de l'urbanisme et de la sécurité des habitants et, d'autre part, de parachever les constructions inachevées, dans le respect des normes urbanistiques.

C'est dans ce cadre général que le gouvernement a initié, à la demande du Président de la République, un projet de loi fixant les règles de mise en conformité des constructions en vue de leur achèvement.

La loi adoptée par l'Assemblée populaire nationale et le Sénat, promulguée le 20 juillet 2008, a pour objet d'apporter les ajustements nécessaires en matière d'urbanisme en vue de permettre aux autorités administratives et judiciaires d'agir désormais dans un cadre légal pour mettre fin aux désordres urbanistiques.

# UNE LARGE CAMPAGNE D'INFORMATION ET DE SENSIBILISATION

*Promulguée le 20 juillet 2008, la loi fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement et les décrets pris en application font l'objet d'une large campagne d'information et de sensibilisation. S'appuyant sur différents canaux et supports de communication, cette campagne vise à emporter l'adhésion des citoyens en vulgarisant les différentes dispositions de la loi et en mettant en exergue son caractère d'intérêt public.*



Une série de regroupements régionaux ont été organisés par le secteur.

Dans une première étape, les médias nationaux ont largement rapporté la teneur des débats qu'a suscité l'examen de la loi au sein des deux Chambres du Parlement ainsi que les nombreuses interventions du ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme, M. Noureddine Moussa, visant à en expliciter les objectifs et le contenu.

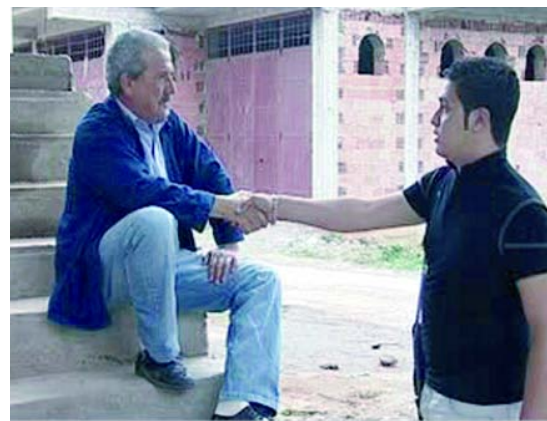
A l'occasion de la publication des textes d'application, le ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme a lancé une campagne de communication utilisant notamment les supports audio - visuels par la diffusion d'un spot TV et un support écrit à travers la réalisation de ce bulletin d'information en vue de toucher le plus grand nombre de citoyens. Parallèlement à ces actions ciblant le grand

public, une série de regroupements régionaux, au Centre, à l'Est, et à l'Ouest ont été organisés par le secteur dans le souci de sensibiliser, mais aussi de responsabiliser les différents acteurs concernés par cette problématique qui préoccupe les autorités du pays au plus haut niveau.

A l'occasion de ces rencontres régionales, M. Noureddine Moussa a souligné "l'importance de la loi et la nécessité de sensibiliser la société civile sur son contenu, de même que les intervenants du secteur, les cadres et autres techniciens au niveau local, ainsi que les élus et ce, conformément aux orientations récentes du Président de la République".

Devant les responsables techniques de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat, des cadres de l'administration territoriale et de l'ensemble des élus locaux, M. Moussa a également appelé à "l'élévation de l'esthétique urbaine au niveau de l'intérêt public".

Il a souhaité, dans ce contexte, que "les villes algériennes se mettent au diapason des grandes cités situées sur le pourtour méditerranéen".



Un spot TV a été diffusé en vue de vulgariser les dispositions de la nouvelle loi. Le spot met en exergue le fait que la procédure de mise en conformité prévue par la loi constitue une opportunité unique offerte au citoyen en vue de régulariser la situation de sa construction.

## La lettre de l'Habitat

Bulletin d'information du ministère  
de l'Habitat et de l'Urbanisme  
135, rue Didouche-Mourad 16000 Alger  
Tél. : +213 (0) 21 74 07 22 - Fax : +213 (0) 21 74 63 94  
<http://www.mhu.gov.dz>

Président de la publication  
Monsieur le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme

Directeur de la publication  
Dr Ahmed Nasri

Conception-réalisation  
New Wave Communication

## La lettre de L'HABITAT

Bulletin d'information du Ministère  
de l'Habitat et de l'Urbanisme n°1



# LES 5 OBJECTIFS DE LA LOI

*La mise en œuvre de la loi du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions en vue de leur achèvement doit permettre de résorber progressivement les images de désordre qu'offrent les constructions inachevées, qui agressent le regard et dévalorisent des cités jadis réputées pour leur prestigieux patrimoine urbanistique.*

La promulgation de la loi du 20 juillet 2008 répond au souci des pouvoirs publics de mettre un terme définitif à ces multiples dérives qui défigurent l'environnement urbanistique.

Le législateur a assigné cinq objectifs essentiels au nouveau texte de loi :

- mettre un terme à l'état de non-achèvement des constructions ;
- mettre en conformité les constructions réalisées ou en cours de réalisation antérieurement à la promulgation de la 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 de respect des délais de construction.



*En mettant un terme à l'état de non-achèvement des constructions, la loi vise ...*



*... à promouvoir un cadre bâti esthétique et harmonieusement aménagé.*

Le premier objectif poursuivi par le législateur, à travers la promulgation de cette loi, est donc de mettre un terme à la situation de non-achèvement des constructions.

Pour éviter toute équivoque ou interprétation, la loi précise pertinemment la définition de

l'achèvement de la construction : il s'agit de la réalisation complète de l'ossature, des façades, des viabilités et des aménagements y afférents.

Le second objectif énoncé par le législateur concerne l'obligation de mise en conformité

des constructions réalisées ou en cours de réalisation antérieurement à la promulgation de la loi. La mise en conformité des constructions est attestée par l'obtention d'un certificat de conformité. L'obtention du certificat de mise en conformité est un préalable nécessaire pour l'occupation ou l'exploitation de toute construction.

Enfin, un autre objectif important affiché par la loi du 20 juillet porte sur la promotion d'un cadre esthétique et harmonieusement aménagé.

## L'esthétique du cadre bâti désormais d'intérêt public

Le respect des règles de l'esthétique dans la construction bénéficie désormais de la protection de la loi.

**L'article 12 de la loi stipule explicitement que "l'esthétique du cadre bâti est d'intérêt public. A ce titre, il est fait obligation de la préserver et de la promouvoir".**

## Les principes généraux rappelés par la loi



La loi du 20 juillet 2008 rappelle un certain nombre de principes généraux concernant l'acte de bâtir, tels que :

- l'interdiction de la création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations sans l'obtention préalable d'un permis de lotir délivré conformément à la législation et à la réglementation en vigueur ;
- l'interdiction de l'édification de toute construction dans un lotissement non autorisé ;
- l'interdiction de procéder à l'édification de toute construction, quelle que soit sa vocation sans l'obtention préalable d'un permis de construire délivré par l'autorité compétente dans les délais fixés par la loi. Le permis de construire est périmé si la construction n'a pas été entamée dans un délai d'un (01) an à compter de la date de sa délivrance ;
- l'obligation d'achèvement des travaux de réalisation de toute construction édifiée par sa mise en conformité, imposant à tous les propriétaires, maîtres d'ouvrages ou tout intervenant habilité, de prendre les dispositions nécessaires à cet égard ;
- la possibilité de délivrer le permis de construire en vue de la réalisation d'une ou de plusieurs constructions en une ou plusieurs tranches. Dans ce cas, le certificat de conformité peut être délivré selon la tranche réalisée.

# LES CONSTRUCTIONS CIBLEES PAR LA LOI

Le législateur s'est attelé, à travers les dispositions de la loi du 20 juillet 2008, à identifier tous les cas de figure de constructions susceptibles d'être concernées par la procédure de mise en conformité.



Quatre cas sont identifiés par la loi, ils concernent :

- 1• **Les constructions non achevées pourvues d'un permis de construire** ; au terme du délai accordé, le propriétaire de la construction peut bénéficier d'un permis d'achèvement.
- 2• **Les constructions pourvues d'un permis de construire** et qui sont non conformes aux prescriptions du permis délivré ; le propriétaire de la construction peut bénéficier d'un certificat de conformité.
- 3• **Les constructions achevées dont le propriétaire n'a pas obtenu de permis de construire** ; le propriétaire de la construction peut bénéficier d'un permis de construire, à titre de régularisation, selon les modalités fixées par la loi.
- 4• **Les constructions inachevées dont le propriétaire n'a pas obtenu de permis de construire.** Le propriétaire de la construction peut bénéficier, à titre de régularisation, d'un permis d'achèvement.

### Les constructions exclues du champ de la loi

En raison de la nature juridique de l'assiette foncière et du site particulier de leur implantation, la loi prévoit que certaines constructions ne sont pas susceptibles de mise en conformité.

Il s'agit notamment des constructions :

- édifiées sur des parcelles réservées aux servitudes et non aedificandi ;
- édifiées sur les sites et les zones protégées (sites touristique, monuments historiques et archéologiques, parc naturels, sites portuaires et aéroportuaires...);
- édifiées sur des terres agricoles ou à vocation agricole ou à vocation forestière, à l'exception de celles pouvant être intégrées dans l'environnement urbanistique ;
- édifiées en violation des règles de sécurité ou qui affectent gravement leur environnement et l'aspect général du site ;
- qui ont pour effet de gêner ou de nuire à l'édification d'ouvrages d'intérêt public (routes, ouvrage d'art, équipements publics).

Dans ces derniers cas de figure, la loi prévoit que les constructions sus-citées doivent faire l'objet de démolition aux frais du contrevenant.

# De la déclaration au certificat de mise en conformité

## LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

*La procédure de mise en conformité est inaugurée par la déclaration de la construction par son propriétaire ou le maître d'ouvrage. La loi détaille les étapes d'une procédure qui fait intervenir les autorités locales (APC, daïra, wilaya), ainsi que les services de l'Etat chargés de l'urbanisme en fixant les prérogatives et obligations de chacun d'entre eux, ainsi que les délais impartis pour leurs interventions.*



La loi confère de larges prérogatives aux APC dans le déroulement de la procédure de mise en conformité.

**A**u point de départ de la procédure de mise en conformité figure le dépôt de la déclaration déposée auprès de l'APC territorialement compétente.

### La déclaration auprès de l'APC

Accompagnée du dossier prévu par la loi et de l'avis motivé des services de l'urbanisme de la commune, elle est transmise dans les quinze (15) jours qui suivent son dépôt aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme au niveau de la wilaya.

Les services de l'Etat chargés de l'urbanisme recueillent les accords et avis auprès des administrations, des services et des organismes habilités dont la liste est fixée par voie réglementaire, lesquels doivent faire retour, dans tous les cas, de leurs avis motivés dans

le délai de quinze (15) jours à compter de la date de leur saisine.

Les services de l'Etat chargés de l'urbanisme constituent un dossier pour chaque déclaration, composé de : • la déclaration telle que formulée par le déclarant ; • l'avis motivé des services de l'urbanisme de la commune ; • l'avis motivé des administrations, des services et des organismes consultés ; • l'avis des services de l'Etat chargés de l'urbanisme. Le dossier doit porter un numéro d'ordre justifiant son répertoire sur un registre spécial créé auprès des services de l'Etat chargés de l'urbanisme.

### L'institution d'une commission de daïra

Le dossier est déposé au secrétariat technique de la commission de daïra chargée de se prononcer sur la mise en conformité des

constructions. La commission de daïra doit se prononcer dans le délai de trois (3) mois à compter de la date de saisine par le président de l'Assemblée populaire communale sur la recevabilité de la demande de mise en conformité au regard des informations fournies par le déclarant et des avis motivés des agents, des administrations, des services et des organismes consultés.

La commission de daïra se prononce, en fin de ses travaux, par une décision favorable ou une décision favorable assortie de conditions ou par un refus. Les décisions de la commission de daïra sont transmises au président de l'Assemblée populaire communale territorialement compétent.

● **En cas de décision favorable**, le président de l'Assemblée populaire communale territorialement compétent délivre au déclarant, selon le cas, un permis de construire, à titre de régularisation, un permis d'achèvement ou un certificat de conformité.

L'obtention du permis de construire, à titre de régularisation, ou du permis d'achèvement autorise le branchement provisoire de la construction aux réseaux publics de viabilité pour la période accordée dans le document d'urbanisme. Lorsque la délivrance du document relève d'autres autorités, le président de l'Assemblée populaire communale les saisit aux fins requises.

● **En cas d'accord assorti de conditions**, le président de l'Assemblée populaire communale concerné informe, dans la semaine qui suit sa saisine par la commission de daïra, le déclarant des conditions préalables à la délivrance de l'acte de mise en conformité en lui demandant de lever dans le délai qu'il lui aura fixé les réserves émises par la commission de daïra. Lorsque les réserves émises par la commission de daïra sont levées, l'autorité concernée délivre le document de mise en conformité en tenant informée la commission de daïra.

● **En cas de refus**, la commission de daïra adresse, dans un délai d'un (1) mois au président de l'Assemblée populaire communale concerné, après leur réception, les résultats

## Mise en conformité Une démarche fondée sur la déclaration

Les propriétaires et les maîtres d'ouvrages ou tout intervenant habilité sont tenus de soumettre une demande aux autorités concernées en vue de la mise en conformité des constructions achevées ou celles en voie d'achèvement.

Les constructions visées par la loi doivent faire l'objet d'une déclaration au président de l'Assemblée populaire communale territorialement compétent. La déclaration est établie en cinq exemplaires, conformément à un formulaire établi par l'administration.

La déclaration doit être accompagnée d'un dossier faisant ressortir l'ensemble des justificatifs écrits et graphiques nécessaires à la prise en charge de la construction. Le contenu du dossier accompagnant la déclaration est fixé par voie réglementaire.

La déclaration doit être consignée sur un registre spécial, coté et paraphé par le président du tribunal territorialement compétent. Un accusé de réception est délivré au déclarant. ■

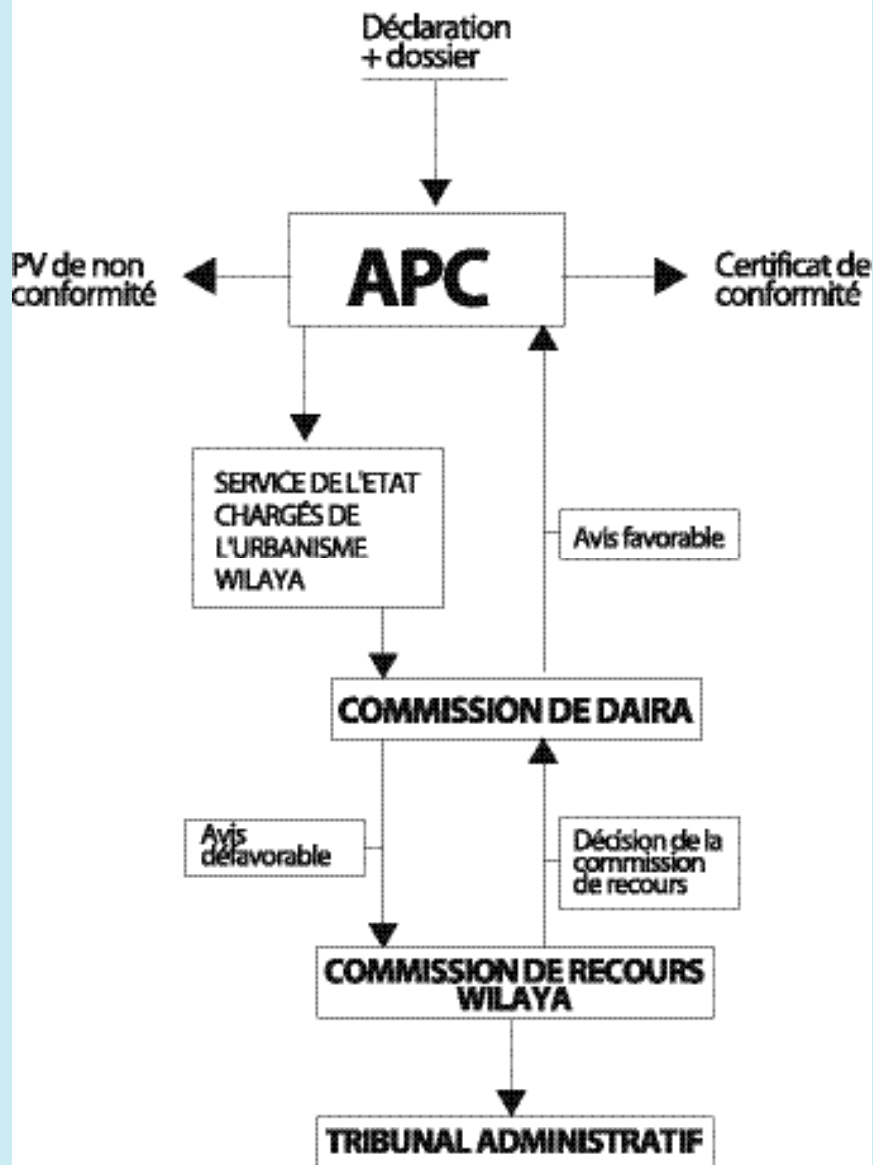
de l'enquête et les suites réservées à la construction, objet de la déclaration. Le président de l'Assemblée populaire communale est tenu de notifier au déclarant, dans un délai de quinze (15) jours après sa réception, le refus motivé de la commission de daïra.

## Rôle et prérogatives de la commission de daïra

La loi du 20 juillet 2008 a créé une commission de daïra chargée de se prononcer sur la mise en conformité des constructions. La composition et le fonctionnement de cette commission sont fixés par voie réglementaire.

La commission de daïra est habilitée : • à faire effectuer par les services de l'Etat, ou de la commune chargés de l'urbanisme, les expertises qu'elle décide ; • à faire appel dans le cadre de ses missions à toute personne physique ou morale pour l'éclairer dans le cadre de ses travaux. • La commission de daïra se prononce, en fin de ses travaux, par une décision favorable ou une décision défavorable assortie de conditions ou par un refus. • L'examen de la déclaration par la commission de daïra doit tenir compte des dispositions de l'article 16 de la loi concernant les constructions non susceptibles de mise en conformité. • Les décisions de la commission de daïra sont transmises au président de l'Assemblée populaire communale territorialement compétent. ■

### SCHÉMA DE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE





*Pour les constructions non achevées, le délai accordé par le permis d'achèvement est évalué par un architecte agréé.*

## Constructions non achevées

# Les délais fixés par la loi

Pour les 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. Toutefois, ce délai ne peut, en aucun cas, excéder :

- 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 public.

Les délais susvisés courent à compter de la date de notification au concerné par le président de l'Assemblée populaire communale. ■

## La procédure de recours

Le demandeur peut introduire un recours écrit auprès de la commission de recours de la wilaya créée par la loi, dans le délai de trente (30) jours à compter de la notification de la décision de refus. La commission de recours est tenue de statuer dans un délai n'excédant pas trente (30) jours à compter de la date de dépôt.

Sur la base de la décision de la commission de recours, la commission de daïra statue définitivement sur la demande de mise en conformité et informe l'intéressé.

Les tribunaux administratifs locaux territorialement compétents se prononcent sur les recours présentés durant le mois qui suit la notification de la décision de la commission de recours de la wilaya.

Sous peine de retrait, dans les délais fixés par le permis délivré, le bénéficiaire du permis de construire, à titre de régularisation ou du permis d'achèvement, est tenu de déposer une demande de certificat de conformité.



*L'esthétique du cadre bâti est décrétée désormais d'intérêt public ; à ce titre, il est fait obligation à tous de la préserver.*

## Constatation des infractions

# CRÉATION DE BRIGADES SPÉCIALISÉES

*La loi prévoit la création auprès des services de l'Etat, chargés de l'urbanisme et des services de la commune, des brigades d'agents chargés de suivre et d'enquêter sur la création de lotissements, groupes d'habitations ou de chantiers de réalisation de constructions.*



Ces agents sont habilités également :

- à visiter les chantiers de lotissements, de groupes d'habitations et de constructions ;
- à procéder aux vérifications et enquêtes ;
- à se faire communiquer les documents techniques écrits et graphiques s'y rapportant ;
- à fermer les chantiers irréguliers.

Dans l'exercice de leurs fonctions, les agents habilités sont pourvus d'une commission d'emploi délivrée, selon le cas, par le ministre chargé de l'Urbanisme ou le Wali territorialement compétent, qu'ils sont tenus de

produire à l'occasion de l'accomplissement de la mission de contrôle.

• La constatation de l'infraction donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal dans lequel l'agent verbalisateur légalement habilité relate les faits constatés et les déclarations reçues. Le procès-verbal est signé par l'agent verbalisateur et par l'auteur de l'infraction. En cas de refus de signature du contrevenant, le procès-verbal fait foi jusqu'à preuve du contraire. Il est transmis, dans les soixante-douze (72) heures, à la juridiction compétente.

Une copie du procès-verbal est transmise selon le cas, au président de l'Assemblée populaire communale ou au directeur chargé de l'urbanisme et de la construction territorialement compétents, dans un délai n'excédant pas sept (7) jours à compter de la date de la constatation de l'infraction.

• Les travaux ayant pour objet la création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, sans permis de lotir, sur le domaine public ou sur une propriété privée non destinée à la construction, conformément aux dispositions des plans d'urbanisme en vigueur, doivent être interrompus sur ordre du Wali, ou sur demande du président de l'Assemblée populaire communale concerné.

Dans ce cas, le Wali ordonne au contrevenant la remise en l'état initial des lieux et la démolition des constructions édifiées et ce, dans le délai qu'il aura fixé. Passé ce délai, si le contrevenant n'a pas obtempéré, le Wali fait procéder aux travaux de démolition aux frais de celui-ci.

L'interruption du chantier, la démolition des constructions et la remise en l'état des lieux n'excluent pas les poursuites judiciaires à l'encontre du contrevenant.

## Sanctions et dispositions pénales

# DES MESURES DISSUASIVES

*La loi du 20 juillet 2008 prévoit selon les cas des amendes assorties de peines d'emprisonnement dans le but de sanctionner les infractions suivantes :*

- La création d'un lotissement ou un groupe d'habitations sans permis de lotir ;
- l'édification d'une construction dans un lotissement non pourvu d'un permis de lotir ;
- la vente d'un lot d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, si le lotissement ou le groupe d'habitations n'a pas été autorisé ou dont les travaux de viabilité n'ont pas été encore provisoirement réceptionnés ;
- l'édification ou la tentative d'édification d'une construction sans permis de construire ;
- la non-réalisation de la construction dans le délai fixé par le permis de construire ;
- le non-achèvement des travaux dans le délai imparti par le permis d'achèvement ;
- la non-mise en conformité la construction dans le délai fixé ;
- l'occupation ou la mise

en exploitation d'une construction avant sa mise en conformité attestée par un certificat de conformité ;

- l'absence de déclaration d'une construction non achevée ou nécessitant une mise en conformité ; si le contrevenant n'obtempère pas, la démolition de la construction peut être prononcée à la charge du contrevenant ;
- la fausse déclaration relative à l'achèvement des travaux ;
- la reprise des travaux de la construction avant sa mise en conformité ;
- le non-arrêt immédiat des travaux en application des dispositions de la loi ;
- l'absence de dépôt par le déclarant régularisé, dans le délai fixé, d'une demande d'achèvement ou d'une demande de permis de construire, à titre de régularisation ;
- le branchement illégal, pro-

visoire ou définitif de la construction aux réseaux de viabilité publics sans l'obtention préalable, respectivement, du permis de construire ou du certificat de conformité ;

- l'ouverture d'un chantier d'achèvement sans l'autorisation préalable ou l'absence de pose de la clôture de protection du chantier ou du panneau signalétique des travaux ;
- le non-démarrage des travaux de la construction dans le délai fixé par le permis d'achèvement ;
- le dépôt de matériaux de construction, de gravats ou de débris sur la voie publique ;
- le non-dépôt à l'achèvement des travaux d'une demande de certificat de conformité, dans le délai fixé par la loi.