


RENOVATION URBAINE DANS UN TISSU FRAGMENTE

Un modèle de Partenariat Public-Privé (PPP)

Cas de l'îlot Ben Abdallah, Bouira, Algérie.

Mansouri Ali¹, Ben-Hamouche Mustapha²

¹ Architecte Consultant, Ex-Directeur de l'Agence Foncière de Bouira, alimansarchi@gmail.com

² University of Blida 1, Institute of Architecture & Urbanisme, Algeria, madinarch@gmail.com

Keywords

Renovation Urbaine, Remembrement, Partenariat Public-Privé, Tissus existants, Projet Urbain.

Abstract

Les centres urbains historiques algériens, symboles d'un passé colonial et ottoman, subissent une dégradation irréversible en raison d'ambiguïtés juridiques, de la fragmentation foncière et de l'inertie institutionnelle. Cet article examine le projet de l'îlot Ben Abdallah à Bouira, une initiative pionnière de partenariat public-privé (PPP) ayant transformé un site colonial délabré en un complexe urbain mixte. Par une approche mixte combinant l'analyse archivistique, des entretiens avec les parties prenantes et la cartographie spatiale, cette étude explore comment la gouvernance participative, les stratégies de remembrement et des cadres juridiques adaptatifs ont surmonté les obstacles systémiques à la revitalisation patrimoniale. Les résultats clés incluent la construction de 48 logements, des espaces commerciaux et des infrastructures modernisées, réalisés grâce à des négociations transparentes avec neuf propriétaires fonciers et les autorités municipales. Trois facteurs de succès sont identifiés : (1) des conventions notariées de partage des bénéfices équilibrant intérêts publics et privés, (2) des comités multipartites pour la résolution des conflits, et (3) le remembrement pour unifier les parcelles fragmentées. Les défis, tels que les retards bureaucratiques et les inégalités pour les petits propriétaires, sont analysés de manière critique. Les conclusions plaident pour des réformes des codes urbains algériens afin de prioriser des incitations à la densité respectueuse du patrimoine et des mécanismes participatifs. Ce cas offre un modèle reproductible pour les villes du Sud global confrontées à des conflits entre préservation patrimoniale et modernisation, soulignant le rôle de la gouvernance collaborative dans les contextes urbains fragmentés.

1. Introduction

Le patrimoine urbain algérien semble balancer entre abandon et urgente revitalisation. Les centres historiques algériens, à l'image de la Casbah d'Alger classée au patrimoine mondial de l'UNESCO en 1992 ou des noyaux anciens de Constantine et Tlemcen, représentent des témoins architecturaux exceptionnels des strates successives de peuplement phénicien, romain, ottoman et colonial (Boussaa, D. 2012). Pourtant, comme le documente Chaline C.(2003) dans son analyse des politiques urbaines maghrébines, les choix d'aménagement postindépendance ont systématiquement favorisé l'extension périphérique au détriment des noyaux historiques. Des études sur les anciennes villes en Algérie révélait ainsi qu'un grand nombre du bâti colonial présente en un état de dégradation avancée et de désintéressement, chiffre confirmé par les travaux de terrain de (CNERU 2009, Kebir B.et Zeghiche A. 2014, Boutabba, H. et.al. 2014).

Cette dégradation généralisée procède de quatre facteurs structurels : la vétusté des constructions souvent centenaires, une densité démographique excessive dans les vieux quartiers et les noyaux historiques, les transformations anarchiques du bâti et/ou non réglementaires, et l'inadaptation des réseaux techniques. Comme l'alerte les études sismiques, cette combinaison de risques expose ces quartiers à des dangers d'effondrement croissants, tout en accélérant leur paupérisation (Nouri, M. & Ozer, A. (2014),Lazzali F.& Mohammed N. Farsi (2020).

La situation appelle une analyse rigoureuse des causes profondes de cette marginalisation progressive. Le cadre juridique et la pratique sur le terrain constituent ensemble, le paradoxe algérien, dont l'Etat théoriquement protecteur (Lois 98-04 et 03-03) mais miné par des carences exécutives. Selon les statistiques officielles (Cour des Comptes, 2019), moins de 15% des crédits alloués à la réhabilitation entre 2000-2015 auraient effectivement bénéficié aux centres historiques, détournés vers des opérations neuves politiquement plus visibles (Tableau 1). Cette asymétrie s'est accentuée particulièrement après 2010, avec un taux d'absorption des crédits patrimoniaux tombant à 9,7% en 2015 contre 21,4% en 2005.

Tableau 1. Synthèse des rapports d'apurement 2015-2017 de la Cour des comptes

Catégorie	Crédits alloués (DA)	Crédits utilisés (DA)	Taux d'exécution
Réhabilitation patrimoine	120,4 milliards	17,2 milliards	14,3%
Construction neuve	89,7 milliards	82,1 milliards	91,5%
Urgence sociale	45,2 milliards	42,8 milliards	94,7%

Cette triple dynamique - valeur patrimoniale exceptionnelle, dégradation accélérée et défaillance des mécanismes de protection - constitue donc un enjeu majeur pour les politiques urbaines algériennes. Sa résolution nécessite une approche systémique conciliant préservation du bâti ancien, amélioration des conditions de vie et implication effective des habitants, seuls garants d'une revitalisation durable..

2. Paralysie sociale, juridique, technique et institutionnelle

La principale caractéristique de ces sites réside dans leur nature juridique à dominante privée, la quasi-totalité des biens appartenant à des personnes physiques, des personnes morales, ainsi qu'à diverses institutions privées. Cette situation découle directement de l'application de la Loi n° 81-01 du 07 février 1981 portant cession des biens immobiliers à usage d'habitation, professionnel, commercial ou artisanal de l'État, des collectivités locales, des offices de promotion et de gestion immobilière, ainsi que des entreprises, établissements et organismes publics.

Ces propriétés privées ont été garanties par la Constitution de 1989 (Article 49), marquant une rupture fondamentale avec le régime antérieur en réhabilitant le droit de propriété privée. Toutefois, cette consécration a engendré une situation complexe pour les pouvoirs publics, qui se trouvent désormais dans une position d'impuissance foncière. En effet, hormis le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique – encadrée

par une réglementation spécifique –, l'État et les collectivités territoriales ne disposent plus d'aucun moyen légal pour acquérir ou récupérer des biens fonciers ou immobiliers.

L'article 49 de la Constitution de 1989 a consacré les droits de propriété privée, créant un paradoxe juridique : tout en protégeant les propriétaires individuels, il a immobilisé les agences publiques dans les zones patrimoniales dégradées, sauf via l'expropriation — une option politiquement sensible et financièrement insoutenable. Les décrets 83-684 (1983) et 16-55 (2016), incapables de résoudre la fragmentation foncière ou d'inciter à la participation privée, ont aggravé ce vide réglementaire.

Cette configuration juridique, marquée par la prédominance de la propriété privée dans les anciens tissus urbains, soulève des enjeux majeurs dans plusieurs domaines clés de l'action publique.

En matière de planification urbaine, elle complique considérablement l'aménagement du territoire. Les collectivités publiques se heurtent à des difficultés persistantes pour mettre en œuvre des schémas directeurs cohérents, devant composer avec une multiplicité de propriétaires aux intérêts parfois divergents. Cette fragmentation de la propriété immobilière rend particulièrement ardu tout projet d'urbanisme intégré, qu'il s'agisse de renouvellement urbain ou d'extension planifiée des zones habitées.

La question de la protection du patrimoine se trouve également affectée par ce cadre légal. Les limitations imposées aux interventions publiques sur des biens privés restreignent fortement la capacité de l'État à préserver les éléments architecturaux ou historiques présentant un intérêt collectif. De nombreux édifices à valeur patrimoniale échappent ainsi aux dispositifs de conservation, leurs propriétaires privés n'étant pas toujours disposés ou en mesure d'assurer leur entretien selon les standards requis.

Enfin, cette situation impacte directement la gestion des sols, créant des blocages récurrents dans la réalisation de projets d'intérêt collectif. L'impossibilité pour les pouvoirs publics de disposer librement du foncier, sauf recours à la procédure d'expropriation - souvent longue et complexe -, freine le développement d'infrastructures essentielles ou de projets urbains intégrateurs. Ces contraintes génèrent fréquemment des situations de paralysie décisionnelle, où les impératifs de développement territorial se heurtent aux droits absolus conférés aux propriétaires privés par le cadre constitutionnel en vigueur.

Cette problématique à trois face ; - urbanistique, patrimoniale et foncière - appelle donc une réflexion approfondie sur les mécanismes de conciliation entre protection des droits individuels et nécessités collectives, dans un contexte où la prééminence de la propriété privée continue de structurer profondément le rapport à l'espace et au patrimoine. Ainsi, le cadre légal actuel, bien que protecteur des droits individuels, pose des contraintes institutionnelles qui nécessitent une réflexion sur de nouveaux mécanismes de conciliation entre propriété privée et intérêt général.

2.1 Le désintérêt social et l'abandon

L'état d'indivision dans lequel se trouve la quasi-totalité des propriétés constitue un premier obstacle à leur entretien et à leur valorisation. Cependant, d'autres facteurs sociaux aggravants ont contribué à renforcer cette situation de désintéressement et d'abandon.

Parmi ces facteurs figure en premier lieu, le décès des propriétaires initiaux qui entraîne souvent une dilution des responsabilités parmi les héritiers. En l'absence d'une gestion claire et unifiée, les biens se retrouvent fréquemment dans un état de négligence, aucun des ayants droit ne se sentant pleinement investi de leur préservation.

De même, le départ de certains propriétaires vers d'autres horizons – que ce soit à l'intérieur du pays ou à l'étranger – complique davantage la gestion de ces biens. L'éloignement géographique réduit non seulement leur attachement au patrimoine familial, mais aussi leur capacité à participer activement à sa maintenance ou à sa réhabilitation.

Enfin, les conflits familiaux entre héritiers représentent un frein supplémentaire. Les litiges successoraux, souvent prolongés par des procédures judiciaires complexes, paralysent toute prise de décision collective concernant l'usage, la restauration ou même la vente des biens concernés. Ces tensions, qu'elles soient liées à des questions financières, symboliques ou affectives, contribuent à maintenir les propriétés dans un état de **stagnation, voire de dégradation accélérée.**

2.2. Les effets adverses de la planification urbaine

Au lendemain de l'indépendance, ces sites ne constituaient pas une priorité pour les pouvoirs publics, et ce pour plusieurs raisons. Dans un contexte marqué par les déséquilibres hérités de la période coloniale, la politique d'aménagement du territoire s'est principalement concentrée sur la recherche d'un équilibre régional, favorisant le développement de nouvelles zones plutôt que la requalification des centres urbains existants. Par ailleurs, les programmes massifs de logements, d'équipements et de zones d'activités industrielles, mis en œuvre à travers un urbanisme opérationnel en périphérie des villes, ont contribué à créer de nouveaux pôles d'attraction. Ce phénomène a entraîné un exode progressif des populations vers ces espaces mieux équipés et plus dynamiques, accentuant ainsi le déclin des centres anciens.

Parmi ces raisons techniques, nous trouvons aussi les limites des études d'urbanisme. Les études engagées sur ces sites – qu'il s'agisse de plans de rénovation, ou de plans d'occupation des sols (POS) – ont généralement imposé des gabarits modérés, limitant les constructions à des hauteurs variant entre R+2 et R+4, sur des parcelles de 150 à 250 m². Loin de stimuler la revitalisation de ces quartiers, cette approche a, au contraire, découragé les propriétaires fonciers. En effet, dans un contexte où les biens sont majoritairement en indivision entre de nombreux héritiers, ces contraintes techniques et réglementaires ont été perçues comme un frein à la rentabilité des opérations d'auto-rénovation. Les propriétaires, estimant que les possibilités de valorisation étaient trop limitées, ont souvent préféré renoncer à tout projet de réhabilitation, contribuant ainsi à la dégradation continue de ces espaces.

2.3. Le renouvellement urbain : Avancées législatives et Limites

L'historique des différents textes juridiques promulgués nous apprend que la gestion de tissus urbains s'est articulée autour de deux grandes périodes distinctes. La première période, s'étendant de 1962 au début des années 1980, a été marquée par une politique d'aménagement territorial axée sur l'équilibre régional et la réalisation de grands programmes d'habitat dans le cadre des Zones d'Habitat Urbain Nouvelles (ZHUN), et cela a côté des zones d'activités et des zones industrielles. Durant cette phase, les centres urbains anciens n'ont pas constitué une priorité, l'effort public s'étant principalement porté sur la création de nouveaux pôles urbains en périphérie.

La deuxième période, couvrant les années 1980 à nos jours, a vu l'émergence des premiers textes législatifs spécifiquement dédiés à la gestion des sites anciens. Parmi les principaux dispositifs réglementaires figure le décret exécutif n° 83-684 du 26 novembre 1983 fixant les conditions d'intervention sur le tissu urbain existant. À cette époque, la gestion urbaine relevait du monopole de l'État. Le texte définissait les types d'opérations possibles (rénovation, restructuration, réhabilitation, restauration), et les travaux étaient confiés exclusivement aux bureaux d'études public, tel que le CADAT. L'État assumait également la charge du relogement des citoyens affectés par ces opérations. Quelques projets de rénovation urbaine ont été lancés à l'échelle nationale, mais avec des résultats mitigés.

Le décret exécutif n° 16-55 du 1er février 2016 précisant les conditions et modalités d'intervention sur les tissus urbains anciens, a introduit plusieurs innovations, notamment l'obligation d'une autorisation administrative préalable pour toute intervention, la mise en place de trois commissions, ; une commission de pilotage au niveau de la wilaya, une commission technique au niveau de la commune, et un maître d'ouvrage délégué, désigné comme « opérateur ».

Quant au décret exécutif n° 23-490 du 28 décembre 2023 portant création, organisation et fonctionnement de l'Agence Nationale du Foncier (A.N.F.U.), ce texte, bien que promulgué, n'a pas encore été mis en application à ce jour.

Malgré ces avancées législatives, l'efficacité de ces textes sur le terrain reste limitée, contribuant à perpétuer l'état de léthargie dans lequel se trouvent ces sites. Cette inefficacité s'explique principalement par la nature juridique privée des propriétés, protégée et garantie par la loi, qui restreint l'action des pouvoirs publics, et la complexité des procédures administratives, souvent perçues comme dissuasives par les propriétaires et les investisseurs. L'absence de coordination efficace entre les différentes commissions et acteurs fonciers face à ces contraintes multidimensionnelles nés est un autre aspect de cette inertie.

Le but de ce travail est donc de présenter une expérience pilote qui pourrait permettre de faire face à ces contraintes multidimensionnelles, en dépassant l'impuissance des pouvoirs publics et incluant les propriétaires fonciers dans l'action de renouvellement. Une telle intervention pourrait redynamiser les anciennes villes,

surmonter l'imbroglia juridique et les réalités socio-économiques et techniques, et conduire à un nouveau mode d'urbanisme fondé sur la revitalisation.

3. Cadre théorique de la rénovation

Le concept de « patrimoine circulaire » offre un cadre théorique novateur pour concilier préservation des tissus historiques et anciens, et exigences de la ville moderne (Arfa, F. H. et al. 2022, Ghisellini, P. et al. 2016, Brandon S. 2024, De Wolf, C. 2017, Conseil de l'Europe, 2022). Cette approche, inspirée des principes de l'économie circulaire appliquée au patrimoine bâti, prône une intégration dynamique des structures existantes dans les projets de densification urbaine (UNESCO & ICOMOS 2021). Cette vision permet de transformer les contraintes patrimoniales en leviers de création urbaine. Dans le contexte algérien, ce modèle trouve une résonance particulière face au double défi de la sauvegarde des centres historiques et de la réponse aux besoins croissants en logements.

La mise en œuvre de ce concept repose sur deux mécanismes complémentaires. D'une part, la gouvernance collaborative, théorisée par Ansell & Gash (2008), permet d'associer l'ensemble des parties prenantes (propriétaires, institutions, experts) dans un processus décisionnel transparent. Les nouveaux textes dans la législation algérienne soulignent l'importance de tels dispositifs participatifs pour dépasser les blocages traditionnels. D'autre part, le remembrement urbain, outil éprouvé dans des contextes similaires, offre un cadre juridique et technique pour restructurer le parcellaire morcelé. Les opérations de remembrement montrent comment cette double approche peut générer des solutions équilibrées, respectant à la fois les droits des propriétaires et les objectifs d'intérêt général (Renard, J. 2013, Charmes E. 2014). L'articulation de ces deux volets crée une synergie propice à la revitalisation des centres anciens. Cette combinaison méthodologique pourrait offrir une alternative aux approches traditionnelles, souvent bloquées entre la tentation de la tabula rasa et l'immobilisme conservateur.

3.1 Gouvernance collaborative en rénovation urbaine

S'appuyant sur le modèle de gouvernance collaborative, cette étude envisage le projet urbain comme un « espace négocié », où les solutions émergent d'un processus de co-construction entre acteurs publics et privés (Bourdin, A. 2001. Jouve, B. & Lefèvre, C. 2002, Gaudin, J.-P. 1999). Contrairement aux approches traditionnelles descendantes, ce cadre théorique met l'accent sur des mécanismes de dialogue itératif, permettant d'ajuster en continu les propositions aux réalités du terrain. Une telle approche est particulièrement pertinente dans des contextes marqués par une méfiance historique entre citoyens et institutions, où la transparence et l'inclusion deviennent des conditions sine qua non de réussite.

3.2 L'importance du dialogue itératif et de la responsabilité partagée

Le modèle collaboratif se distingue par sa capacité à instaurer une responsabilité partagée entre les parties prenantes, rompant avec les logiques unilatérales de planification urbaine. Ces échanges, documentés dans des travaux sur la participation citoyenne (Arnstein, 1969), ont permis de désamorcer des tensions potentielles en intégrant les préoccupations locales dès la phase de conception. Dans le cas étudié, les forums réguliers organisés au sein des Comités de Pilotage ont joué un rôle clé en offrant aux propriétaires un espace pour exprimer leurs craintes, notamment concernant les enjeux de relocalisation et de répartition des bénéfices

3.3 Application pratique : l'exemple des projets de rénovation urbaine

Des exemples concrets de rénovation urbaine illustrent comment ce modèle collaboratif peut transformer les dynamiques de projet. Dans plusieurs villes européennes, des dispositifs similaires ont favorisé l'émergence de solutions adaptatives, où les accords évoluent en fonction des retours des parties prenantes (Healey, 1997). Les propriétaires, initialement réticents face aux incertitudes liées au remembrement ou à la réhabilitation, ont pu voir leurs doléances prises en compte grâce à des mécanismes de consultation structurés. Cette flexibilité a, non seulement renforcé l'adhésion au projet, mais aussi amélioré sa durabilité sociale (Innes & Booher, 2010).

3.4 Transparence et légitimité

La réussite de ce type de démarche repose en grande partie sur la transparence des processus décisionnels et la légitimité accordée aux différents acteurs. Comme le montrent les travaux sur la démocratie participative (Mouffe, C. 2000), la reconnaissance des conflits d'intérêts et leur gestion via des forums dédiés sont essentielles pour éviter les blocages. Dans le projet analysé, l'institutionnalisation des Comités de Pilotage a permis de formaliser les attentes et de construire une vision commune, tout en maintenant un équilibre entre efficacité technique et justice sociale. Ces enseignements corroborent ceux d'autres études sur la gouvernance

urbaine, qui soulignent l'importance de tels espaces de médiation pour concilier innovation urbaine et équité (Sager, T. 2011).

3.5 Le remembrement comme outil d'équité spatiale

Le remembrement, initialement conçu comme un instrument de réforme agraire visant à restructurer les parcelles agricoles fragmentées, connaît une réactualisation significative dans le contexte urbain contemporain. Historiquement développé en France pour optimiser l'exploitation des terres agricoles (Bontron, J.-C. 1976), ce mécanisme se révèle particulièrement adapté aux tissus urbains anciens caractérisés par un morcellement foncier excessif. Son application en milieu urbain permet de répondre aux défis posés par l'enclavement et la sous-utilisation des micro-parcelles, tout en facilitant la mise en œuvre de projets d'aménagement cohérents.

3.6 Un instrument de justice spatiale

En unifiant des parcelles dispersées, le remembrement urbain crée les conditions d'une plus grande équité spatiale en permettant une redistribution équilibrée des droits fonciers. Comme le souligne Van der Krabben (2018), cette approche offre un cadre juridique et opérationnel pour concilier les intérêts individuels des propriétaires avec les objectifs collectifs de densification et de renouvellement urbain. Le principe de répartition proportionnelle des bénéfices, au cœur du processus, garantit que chaque propriétaire conserve un droit sur la valeur générée par l'opération d'aménagement, tout en permettant une rationalisation de l'espace.

3.7 Application et adaptations contemporaines

Les expériences récentes, notamment dans les villes méditerranéennes confrontées à une forte pression foncière, montrent comment le remembrement peut être adapté aux spécificités urbaines. Comme l'ont montré Navez-Bouchanine et Deboulet (2007), les opérations de remembrement au Maroc ont démontré leur capacité à transformer des tissus vétustes en espaces modernes, en évitant les expropriations massives grâce à des mécanismes participatifs. Cette méthode préserve non seulement les droits acquis, mais favorise également l'acceptation sociale des projets en associant directement les propriétaires à la plus-value urbaine créée.

3.8 Limites et Potentialités

L'efficacité du remembrement urbain dépend largement de la transparence des mécanismes de compensation et de la capacité des institutions à gérer des négociations complexes. Comme le note Payne G. (2019), les échecs observés dans certains contextes s'expliquent souvent par l'absence de cadre juridique clair ou par des asymétries d'information entre acteurs. Pour maximiser son potentiel, le remembrement doit s'inscrire dans une gouvernance foncière inclusive, combinant outils techniques (SIG, cadastre moderne) et processus participatifs. Ces conditions sont essentielles pour que cet outil historique puisse pleinement jouer son rôle de levier d'équité spatiale dans les villes du XXI^e siècle.

4. Méthodologie et pertinence de l'étude

L'étude repose sur une approche de cas unique holistique pour analyser les dynamiques multipartites du projet de l'îlot Ben Abdallah. Le site a été choisi pour son caractère pionnier en tant que premier PPP algérien ciblant un site patrimonial fragmenté. La collecte des données s'est déroulée en trois phases. Premièrement, une analyse archivistique des textes juridiques (décrets 83-684, 16-55) et des plans d'urbanisme (PDAU de Bouira) a permis de cartographier les contraintes réglementaires. Deuxièmement, des entretiens semi-directifs ont été menés avec 14 parties prenantes (propriétaires, personnel de l'Agence Foncière, architectes) pour saisir les expériences subjectives des négociations. Troisièmement, une cartographie spatiale via des outils SIG a analysé les changements d'occupation des sols et la distribution foncière pré/post-intervention. Des précautions éthiques ont inclus l'anonymisation des interviewés et l'obtention de consentement pour documenter les négociations sensibles.

Dans le cadre de cette approche, cette étude contribue en général, aux débats sur la rénovation urbaine collaborative dans nos villes, offrant des insights empiriques sur la conciliation entre préservation patrimoniale et modernisation.

En se basant sur le diagnostic précédent et à l'état des noyaux historiques de nos villes, cet article vise spécifiquement à présenter une alternative urbaine pratique qui permet de surmonter les défis sociaux, juridiques et techniques et de monter des projets dans un contexte de tissu urbain existant en répondant aux questions suivantes :

1. Comment la gouvernance participative peut-elle surmonter les obstacles juridico-institutionnels dans les contextes patrimoniaux ?

2. Quels mécanismes spatiaux et financiers garantissent l'équité dans le partage public-privé des bénéfices ?

Quelles leçons peuvent être tirées pour reproduire ce modèle à l'échelle de l'Algérie et au-delà ?

5. Le projet de l'îlot Ben Abdallah

Situé dans le noyau historique de Bouira, l'îlot Ben Abdallah est un site de 2 541 m² comprenant neuf parcelles privées (572,13 m²) et des terrains communaux (1 969 m²), avec des structures coloniales en état de délabrement avancé. Avant l'intervention, le site fonctionnait comme une zone mixte : rez-de-chaussée commerciaux (boutiques textiles, cafés) et étages résidentiels surpeuplés. Les parcelles de terrains sont disposées d'une manière éparse et irrégulière sur le site. Certaines constructions situées le long du Boulevard principal, se trouvent touchées par l'élargissement de ce dernier dans le cadre de l'étude de rénovation. Cette fragmentation foncière — parcelles variant entre 169 m² et 4,4 m² — reflète la complexité physique et socioéconomique que pose ce tissu urbain historique datant de la période coloniale (Fig1 & 2 & 3 & 4).

Un Comité de Pilotage présidé par le Wali et intégrant des élus locaux, des agences techniques (urbanisme, cadastre) et des propriétaires a été formé. Il s'agit notamment des représentants des Collectivités Locales, des représentants des services déconcentrés de l'état (Domaines, Cadastre, Conservation Foncière, Urbanisme,), des représentants de l'Agence Foncière, et des représentants des propriétaires Fonciers.

La mission de ce comité consistait principalement à recenser l'ensemble des composantes immobilières de ce site, classer les immeubles par nature juridique, et leurs affectations suivant les études d'urbanisme, définir l'état des constructions et procéder à un classement, et définir les immeubles présentant un intérêt culturel, historique et patrimonial. En deuxième lieu, un Maître d'ouvrage, un promoteur, a été nommé pour conduire la réalisation de projet urbain en termes d'études, de réalisation, et de financement.

Des forums mensuels facilitaient des négociations transparentes, abordant les craintes de relocalisation et les litiges sur le partage des bénéfices. Par exemple, une propriétaire résistait initialement à la démolition, invoquant des liens ancestraux avec sa parcelle de 169 m². Par un dialogue itératif, le comité lui garantit 50 % d'un local commercial au rez-de-chaussée, alignant ses intérêts sur les objectifs publics. Les innovations juridiques incluaient des conventions notariées de partage des bénéfices, assurant aux propriétaires 50 % des surfaces constructibles nettes. Les allocations proportionnelles furent calculées via des superpositions SIG des parcelles originelles sur les plans architecturaux. Les petits propriétaires (<10 m²) reçurent des parts fractionnelles dans les espaces commerciaux, assurant des revenus durables.

Sur le plan d'intervention, la multitude d'actions à engager a imposé une répartition des tâches, et de missions. En premier lieu, les services. D.U.C., A.F. W, Travaux Publics, Hydraulique, ont mené une opération d'amélioration urbaine. Elle consiste en travaux de réalisation de différents réseaux, d'ouverture des Boulevards et d'installation du mobilier urbain. La démolition de constructions vétustes a été confiée à l'agence foncière chargée de la réalisation de deux autres programmes de logements promotionnels améliorés, L.P.A dans le même endroit et la réalisation de projets étatiques sur des terrains de nature juridique domaniale ou communale récupérée après démolition. Les travaux initiaux nécessitaient aussi le déplacement d'une ligne de moyenne tension, traversant le tissu urbain.

En matière de réglementation urbaine, les collectivités locales entamaient une opération de révision et d'adaptation des études d'urbanisme en termes de gabarits permis et d'occupation du sol. Les procédures de la délivrance des permis de construire et des documents de propriété ont aussi été revues au profit des propriétaires fonciers.

Quant au maître d'ouvrage, c'est l'Agence Foncière tant qu'établissement public, qui est devenue aussi le promoteur immobilier, qui a pris en charge la régulation foncière urbaine. Ces tâches consistaient à prendre en charge les commerçants qui occupaient des locaux vétustes démolis la réalisation de mobiliers urbains, mener les discussions avec les propriétaires fonciers, et conduire le projet avec les propriétaires fonciers sur les plans, Juridique, Administratif, Technique et Financier.

Spatialement, le remembrement unifia 11 parcelles disjointes en un lot unique, permettant une conception cohérente. Le cadastre délivra un titre foncier collectif, avec des parts individuelles recalculées post-construction. Par exemple, un propriétaire de 4,4 m² obtint 0,5 % de l'espace commercial (12 m²).

Architecturalement, l'îlot Ben Abdallah subit un zonage mixte (R+4), un parking souterrain et des espaces communs respectant les tracés coloniaux tout en répondant aux besoins contemporains. Par exemple, la piazza en toiture reprend les motifs des cours traditionnelles algériennes, mêlant esthétique patrimoniale et fonctionnalisme urbain.

PERIMETRE URBAIN / VILLE DE BOUIRA

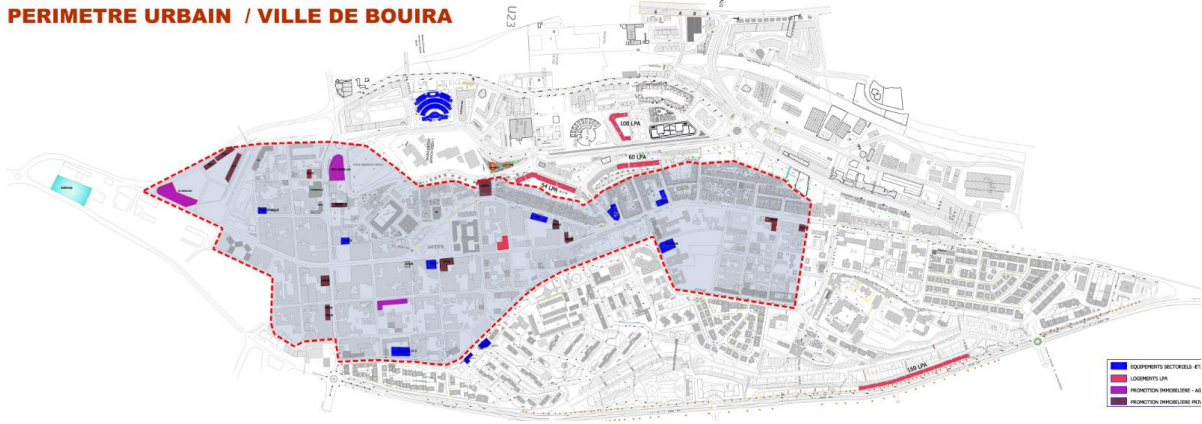


Figure 1 Périmètre urbain de Bouira



Figure 2 ; Vue générale sur le site existant avant la démolition



Figure 3 ; Vue piétonne sur les locaux commerciaux avant la démolition

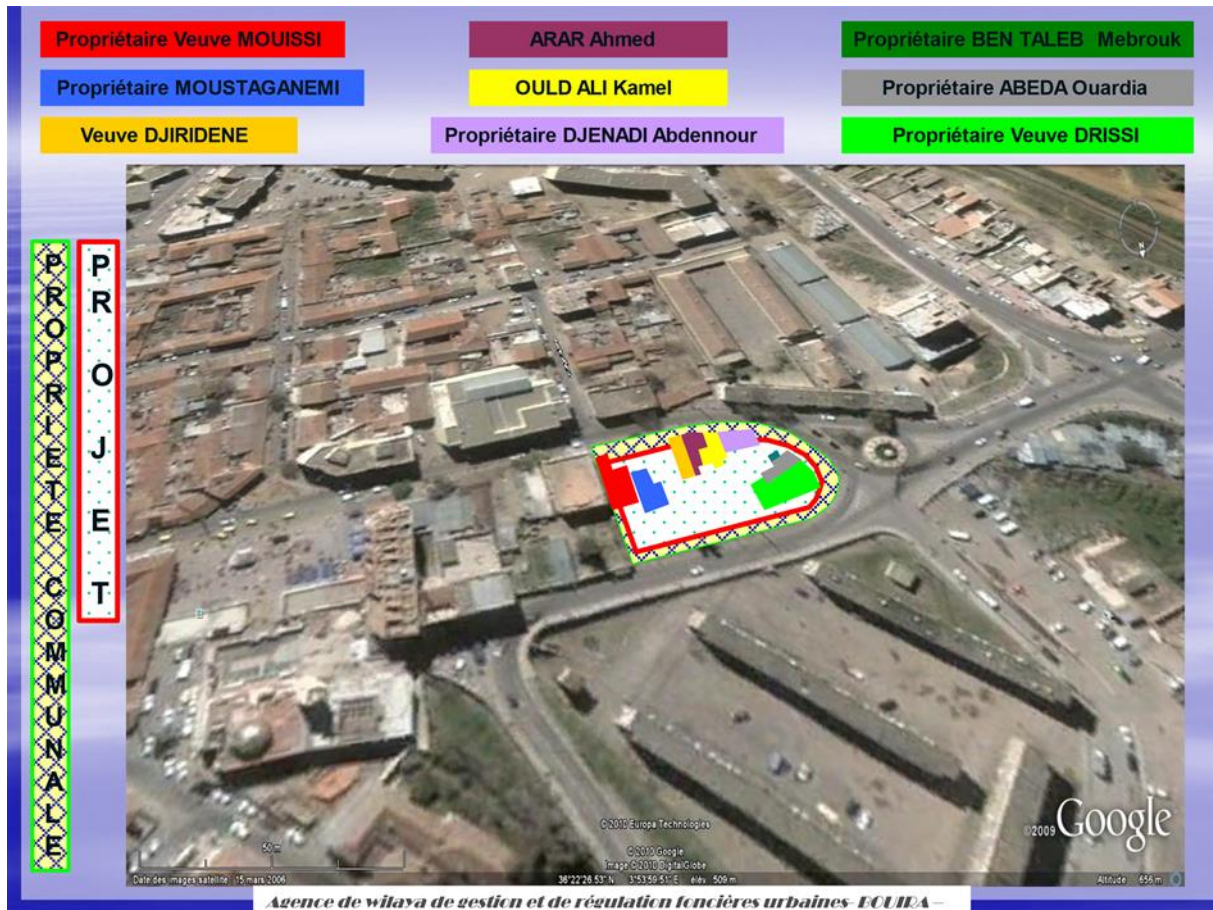


Figure 4 : Plan de distribution des parcelles dans le périmètre d'intervention

5.1 Le Partenariat Public Privé

S'agissant d'une opération intégrant la participation active des propriétaires, l'opération d'intervention a débuté par des négociations engagées par une commission présidée par le directeur de l'agence foncière en présence du président d'A.P.C, de quelques élus, des directeurs de l'Urbanisme, Domaines, Conservation Foncière, Cadastre, l'Avocat et du Notaire. Après plusieurs rencontres, les propriétaires ont adhéré à l'opération mais ont exprimé leurs soucis, Il s'agit principalement d'une demande de garantie juridique de la part du promoteur assurant leurs droits, de reloger les familles durant la période de réalisation du projet, et de compenser les commerçants suite au gel de leurs activités pendant tout le temps de réalisation du projet.

Afin de répondre aux préoccupations légitimes des propriétaires, plusieurs mesures structurantes ont été mises en œuvre, établissant un cadre clair et sécurisant pour toutes les parties prenantes. Concernant les garanties juridiques, des conventions individuelles notariées ont été établies, formalisant les engagements réciproques. Ces actes juridiques prévoient d'une part l'engagement des propriétaires à mettre leurs biens à disposition pour les opérations de démolition et de reconstruction, et d'autre part l'obligation pour l'agence foncière de réaliser le projet conformément aux prescriptions urbanistiques tout en attribuant équitablement 50% de la surface constructible à chaque partie. Cette répartition garantit un bénéfice mutuel et une transparence dans le processus. E a ces engagements, les propriétaires ont acquis leurs propriétés en application de la loi 81-01 du 07-02-1981 portant cession des biens de l'état.

Sur le volet social et pratique, des dispositions spécifiques ont été prises pour le relogement temporaire des occupants durant les travaux. Les propriétaires ont ainsi pu bénéficier de logements locatifs gérés par l'OPGI, solution qui a permis de maintenir la cohésion sociale tout en assurant la continuité du projet. Parallèlement, pour compenser les pertes d'exploitation commerciale induites par les démolitions, des locaux de remplacement dans les nouveaux ensembles immobiliers ont été réservés en priorité aux commerçants concernés, préservant ainsi le tissu économique local.

La réalisation opérationnelle du projet s'est appuyée sur une série d'étapes techniques planifiées. Le processus a débuté par l'obtention des autorisations administratives nécessaires, notamment le permis de démolir, suivi de l'exécution effective des travaux de démolition. Un concours d'architecture a ensuite été organisé pour sélectionner le projet le plus adapté, aboutissant à l'obtention du permis de construire et à l'établissement d'un État Descriptif Détaillé (EDD) précisant les caractéristiques techniques du projet. L'ensemble s'est conclu par la formalisation d'un acte de partage amiable entre les différents bénéficiaires.

Sur le plan juridique, des mesures complémentaires ont renforcé la sécurité du processus. Un expert foncier indépendant a été mandaté pour vérifier systématiquement la filiation des propriétaires et l'exactitude des superficies par rapport aux documents cadastraux officiels. Ces vérifications ont permis d'établir une base juridique solide pour l'opération de remembrement urbain entreprise, laquelle a permis une reconfiguration rationnelle du parcellaire tout en respectant les droits de chaque propriétaire. Ce remembrement s'est traduit par l'annulation des différents livrets fonciers initiaux au profit d'un document unique. Ce nouveau livret mentionne explicitement la filiation des neuf propriétaires concernés ainsi que celle de la commune, établissant ainsi un cadre légal clair et simplifié pour la gestion future du site.

Cette approche méthodique a ainsi créé les conditions optimales pour une revitalisation urbaine et la confiance mutuelle entre les partenaires opposés, et la synchronisation entre les acteurs urbains intervenant dans le projet.

5.2 Le projet Urbain

L'opération de Remembrement est le mot clefs dans ce projet urbain qui vise à la rationalisation du Parcellaire et permettre une composition urbaine cohérente. C'est le regroupement de l'ensemble des propriétés foncières en un seul lot qui a permis à l'architecte concepteur de dépasser les irrégularités des parcelles, la fractalité des propriétés, et d'adapter harmonieusement le projet à son contexte urbain, tout en respectant les orientations urbanistiques et architecturales en vigueur (Fig 5).

A l'échelle urbaine, l'aménagement des espaces publics se confrontait avec la configuration particulière du terrain, situé en milieu urbain et bordé de voies de circulation. Le site étant encadré par deux voies, une attention particulière a été portée à son intégration urbaine. Afin de renforcer l'ouverture du projet sur son environnement, un passage traversant l'immeuble au niveau du premier étage a été conçu, créant une liaison piétonne entre les deux artères. Cette solution vient compléter le passage piéton existant à la limite est du terrain, améliorant ainsi la perméabilité et les circulations douces dans le quartier.

Par ailleurs, devant le manque d'espaces récréatifs au niveau du rez-de-chaussée, un espace polyvalent a été aménagé au premier étage. Celui-ci sert à la fois d'aire de jeux pour les enfants et de zone de desserte pour les logements et locaux de service, optimisant ainsi l'utilisation de la surface disponible.

Cette approche multidimensionnelle, combinant innovation spatiale et rationalisation foncière, a donc permis de transformer les contraintes initiales en opportunités, aboutissant à un projet urbain à la fois fonctionnel et intégré à son environnement

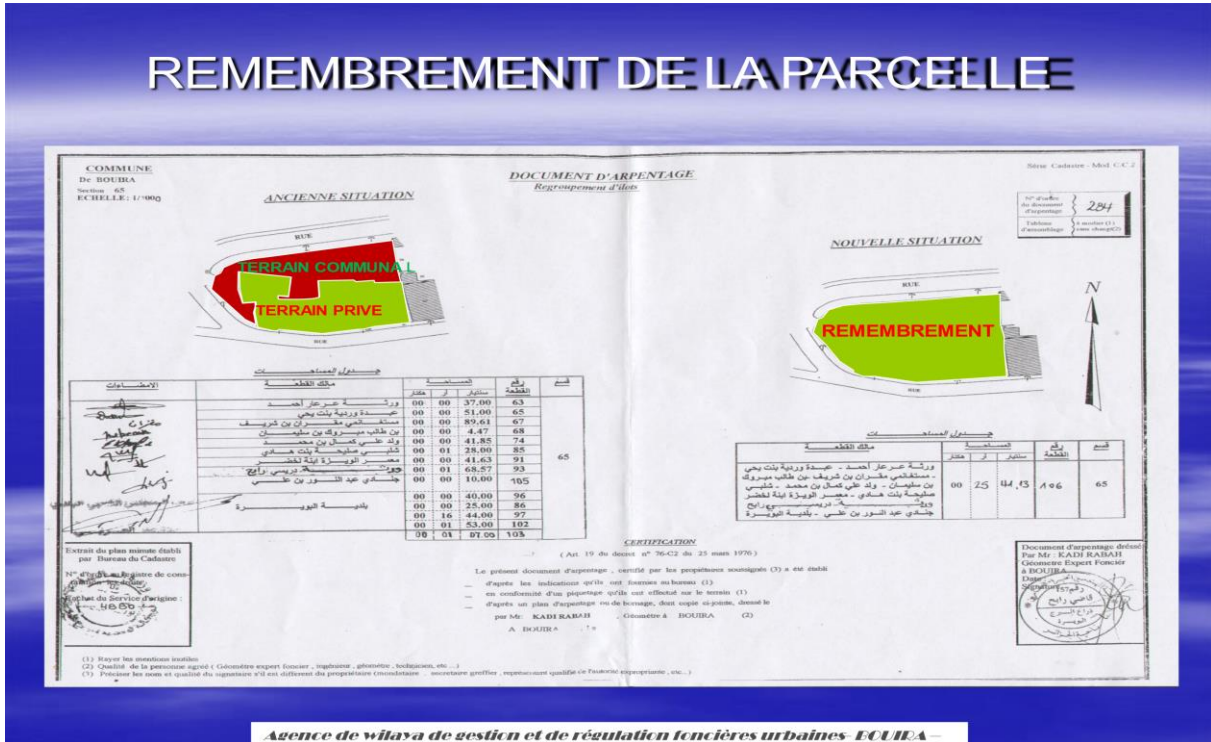


Figure 5 : L'opération de remembrement aboutissant a une seule assiette.



Figure 6 : Le projet urbain réalisé en 2013.

5.2.1 Calcul des quotes-parts et modalités de répartition

En tant que projet développé en partenariat, une méthodologie précise a été établie pour déterminer la répartition des surfaces entre les propriétaires fonciers et l'agence foncière. Cette démarche s'appuie sur les dispositions de la convention notariée signée par les parties, qui prévoit un partage équitable à hauteur de 50% des superficies nettes constructibles pour chaque entité. La mise en œuvre de ce principe a donné lieu à plusieurs étapes claires (Fig 7 & 8 & 9).

La surface nette habitable et utile a été d'abord définie comme la surface construite après déduction des espaces à usage public (accès, circulations verticales, espaces récréatifs et trottoirs). Cette distinction s'applique différemment selon la destination des locaux : surface habitable nette pour les logements et surface utile nette pour les commerces et services.

La méthode de calcul adoptée a consisté en une superposition systématique des surfaces foncières initiales sur les plans d'aménagement à tous les niveaux, du rez-de-chaussée au dernier étage. L'addition de ces surfaces nettes, catégorisées par usage (habitation, commerce, services), a permis d'établir une superficie totale ensuite répartie équitablement conformément aux conventions.

Vient ensuite, le processus de concertation et adaptations. Les résultats de ce calcul, traduits en nombre de logements, locaux commerciaux et de service, ont fait l'objet de propositions formelles aux propriétaires. Plusieurs réunions de concertation ont été nécessaires pour parvenir à un accord final, démontrant la flexibilité du processus. Notons que l'agence foncière a fait preuve d'adaptation en acceptant les demandes spécifiques de propriétaires souhaitant conserver une activité commerciale, leur attribuant des locaux de même nature. La transcription chiffrée de ces surfaces en unités fonctionnelles a intégré une possibilité de conversion entre différents types de surfaces, offrant ainsi une marge de négociation supplémentaire aux propriétaires.

Ces négociations avaient un impact direct sur l'architecturale du projet et la finalisation juridique. L'architecte concepteur, en étroite collaboration avec l'agence foncière, a relevé le défi technique consistant à concilier les exigences réglementaires avec les demandes évolutives des propriétaires, souvent influencées par des considérations sociales et familiales. Cette phase a nécessité une écoute active et une grande capacité d'adaptation pour traduire architecturalement ces aspirations. La concrétisation finale du projet s'est matérialisée par l'établissement d'un État Descriptif Détaillé (EDD) et d'un Acte de Partage à l'Amiable, documents officiels publiés à la Conservation Foncière. La formalisation définitive s'est achevée par l'établissement des actes de propriété et livrets fonciers devant notaire, marquant ainsi l'aboutissement juridique de ce processus complexe mais rigoureux.

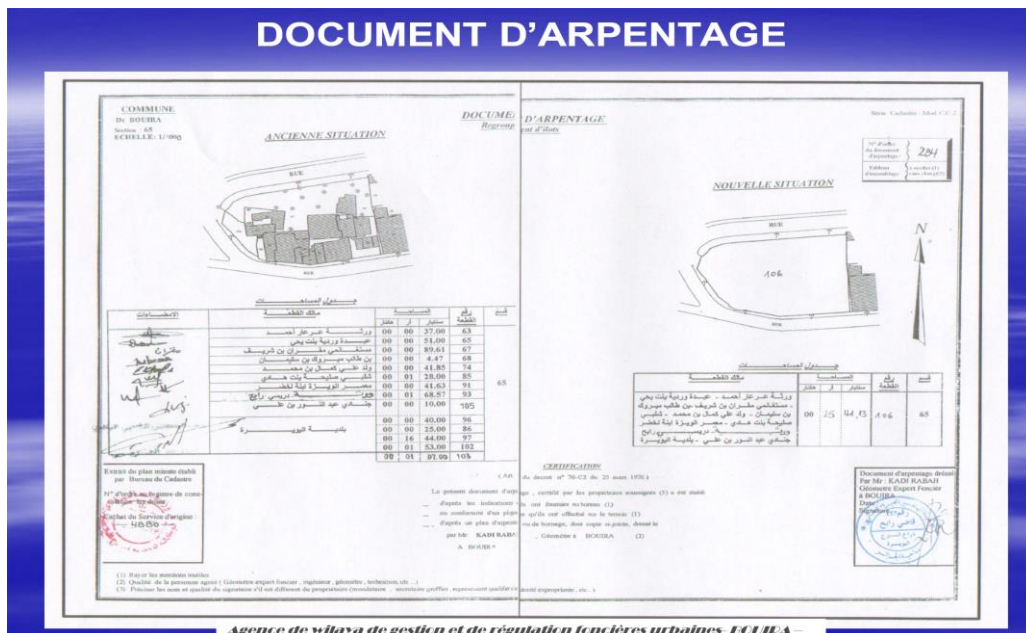


Figure 7 : documents de délimitation des propriétés selon les coordonnées géographiques et la topographie.

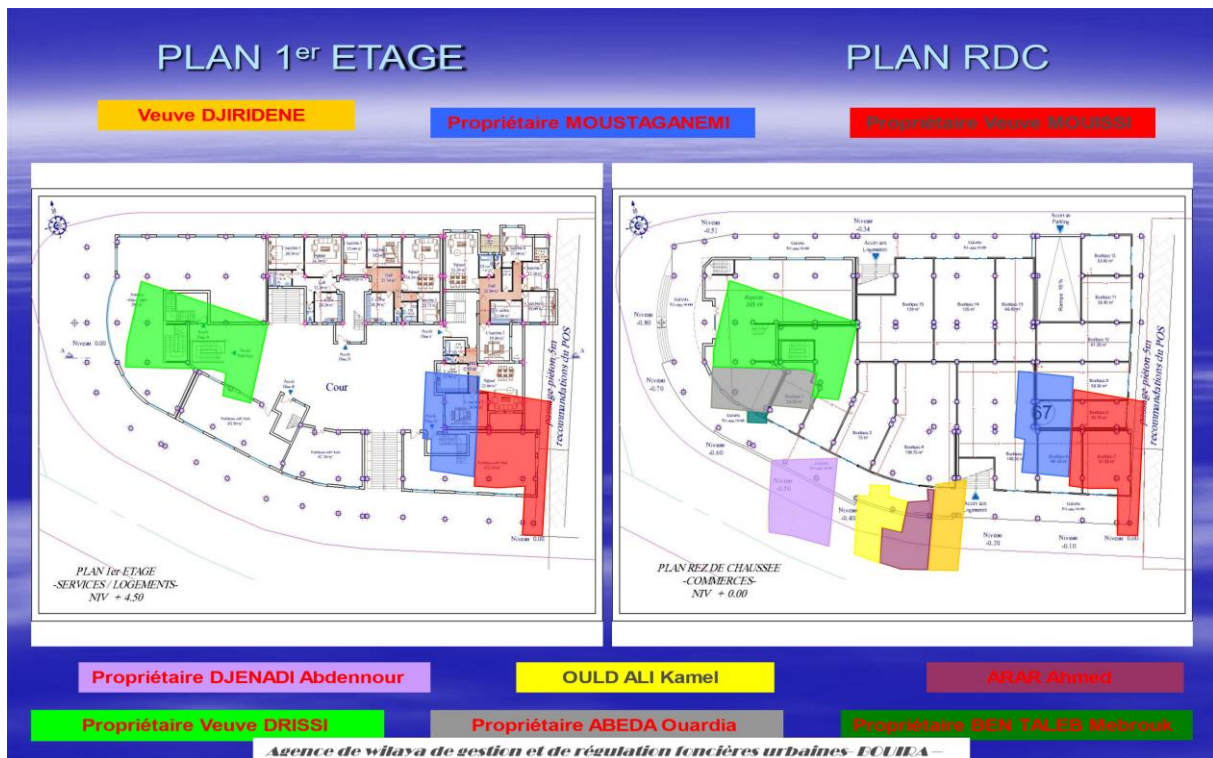


Figure 8 Identification des parcelles initiales dans la nouvelle configuration spatiale

GABARIT		TABLEAU DES SURFACES					
		Héritiers DRISSI		CHELBI Saliha		MOUSTEGHANEMI Mokrane	
		S/TOTAL :168,57		S/TOTAL :128,00		S/TOTAL :89,61	
		Const	Non Const	Const	Non Const	Const	Non Const
RDC	Commerce	140,88	27,69	96,46	31,54	89,61	/
1er Etage	Service	59,58	108,99	62,22	36,05	19,04	32,43
	Logts	/	108,99	29,73	/	38,14	/
2 ème Etage	Logts	82,25	86,32	97,27	31,10	57,31	32,30
3 ème Etage	Logts	82,25	86,32	97,27	31,10	57,31	32,30
4 ème Etage	Logts	82,25	86,32	97,27	31,10	57,31	32,30
5 ème Etage	Logts	68,55	100,02	77,49	50,51	18,43	71,18
6 ème Etage	Logts	62,79	105,78	/	/	/	/
7 ème Etage	Logts	69,09	99,48	/	/	/	/
Total Commerce		140,88		96,46		89,61	
Total Service		59,58		62,22		19,04	
Total Logement		447,18		399,03		228,5	

Nom du Propriétaire	Nature du propriété	
	Surface Habitation	Surface Local
BEN TALEB Mebrouk	/	4,47
JENADI Abdennour	117,00	10,00
ABDA Ouardia	/	51,00
OULD ALI Kamal	41,85	/
Héritiers ARAR	/	37,00
MAAMAR Louiza	41,63	/

Figure 9 Calcul des surfaces revenant aux propriétaires initiaux

6. Résultats et discussion

Le projet de l'îlot Ben Abdallah obtint des succès mesurables sur les plans social, spatial et juridique, malgré des défis persistants. Socialement, 78 % des propriétaires jugèrent les négociations « équitables » lors d'enquêtes post-projet, reflétant une confiance bâtie par la transparence. Le relogement temporaire dans des logements de l'OPGI minimisa les traumatismes de déplacement, permettant à 92 % des résidents de revenir post-construction. Spatialement, la densité accrue (R+4), la connectivité améliorée via des passages piétons et des infrastructures sanitaires modernisées renforcèrent la santé publique. Juridiquement, le projet établit un cadre reproductible pour la copropriété, résolvant le paradoxe constitutionnel algérien entre droits privés et utilité publique.

Cependant, des inégalités émergent. Les propriétaires de micro-parcelles (<5 m²) subirent des charges disproportionnées : l'un d'eux souligna que ses 4,4 m² initiaux ne généraient qu'un local commercial de 12 m², insuffisant pour une activité familiale.

Le projet équilibra ainsi; préservation patrimoniale et besoins modernes. Le complexe mixte comprenant 4 étages (48 logements, parking souterrain d'une capacité de 51 places) et des locaux commerciaux et de services, reprenait les esthétiques urbaines contemporaines (arcades, façades en pierre), tandis qu'une piazza en toiture évoquait les cours traditionnelles. Au niveau urbain, les infrastructures ont été modernisées grâce à l'élargissement de boulevards, l'installation d'un nouveau réseau d'égouts, ce qui a aussi résolu les problèmes d'inondations et de congestion.

En révisant le projet après sa fin et même son usage et occupation par les ex-propriétaires de parcelles, il ne s'agit pas simplement de la réalisation d'un projet urbain, mais plutôt d'une démarche stratégique englobant planification, programmation, définition d'une méthodologie d'approche, choix d'intervenants, participation des citoyens, prise en charge des aspects juridiques, techniques et financiers de l'opération (Fig 10).

PROPRIETAIRE	SURFACE SUR ACTE/M ²	SURFACE AFFECTE EN COMMERCE/M ²	SURFACE AFFECTE EN LOGEMENTS		
			TYPE DE LOGTS	LOCALISATION	SURFACE/M ²
Héritier DRISSI	168.57	73.94	F4 F4	BLOC A –ETAGE 04 BLOC B –ETAGE 02	138.14 129.66
CHELBI Saliha	128.00	42.06	F4 F3	BLOC A –ETAGE 03 BLOC A –ETAGE 03	129.93 118.29
MOUSTEGHANEMI Mokrane	89.61	44.88	F4	BLOC A –ETAGE 02	129.93
DJENADI Abdenour	10.00	10.30	F4	BLOC A –ETAGE 05	119.46
ABDA Ouardia	51.00	50.24	/	/	/
OULD ALI Kamal	41.85	42.17	/	/	/
Héritier ARAR	37.00	33.73	/	/	/
MAAMAR Louiza	41.63	39.85	/	/	/
BEN TALEB Mabrouk	04.47	09.02	/	/	/

Agence de wilaya de gestion et de régulation foncières urbaines - EOUUA -

Figure 10 Les surfaces affectées aux propriétaires initiaux en commerce et en logements

7. Conclusion

Cette initiative constitue un véritable défi sur plusieurs plans, marquant une rupture avec les approches traditionnelles de gestion urbaine. Sur le plan opérationnel, l'opération a été pilotée par le gouverneur local, le Wali, garant des intérêts de l'État et des citoyens, assurant ainsi une supervision stratégique et une légitimité institutionnelle. Une démarche participative a été adoptée, impliquant activement les élus locaux, les services de l'État, et surtout les citoyens, notamment les propriétaires fonciers directement concernés. Cette inclusion a permis d'ancrer le projet dans une logique de gouvernance partagée. Par ailleurs, une stratégie d'intervention claire a été mise en place, avec la désignation d'un maître d'ouvrage dédié aux projets urbains, garantissant une exécution cohérente et professionnelle des travaux.

Sur le plan urbanistique, le projet a été intégré dans le périmètre urbain existant, évitant ainsi toute rupture spatiale ou fonctionnelle. Plusieurs opérations complémentaires ont été engagées de manière synchronisée, mobilisant divers intervenants (bureaux d'études, entreprises, administrations) pour assurer une cohésion d'ensemble. L'approche choisie a consisté à refaire la ville sur elle-même grâce à des opérations de démolition-reconstruction, optimisant ainsi l'usage du foncier tout en préservant l'identité du quartier.

L'Intervention sur le site ancien est aussi un défi social. Cette opération a permis de briser la phobie longtemps associée aux interventions sur des sites anciens complexes. Son impact social a été particulièrement marquant, grâce à la démarche participative inclusive, associant étroitement les propriétaires fonciers à toutes les étapes du projet ; la prise en compte effective de leurs doléances, renforçant leur adhésion au processus, et leur maintien sur place, évitant les phénomènes de délocalisation souvent sources de tensions.

Sur le plan technique, l'opération a introduit la notion de remembrement urbain, solution innovante pour résoudre les problèmes de morcellement foncier. La maîtrise du projet a été assurée à tous les niveaux – technique, juridique et administratif –, tandis que son financement a été sécurisé grâce à un montage financier robuste. Enfin, la concrétisation architecturale des attentes des propriétaires, grâce à une étroite collaboration entre l'architecte concepteur et le maître d'ouvrage, a permis d'aboutir à un résultat à la fois fonctionnel et esthétique.

Cette expérience démontre qu'une approche intégrée, participative et structurée peut surmonter les obstacles traditionnels liés à la revitalisation des centres anciens, ouvrant ainsi la voie à de nouvelles dynamiques urbaines. Elle pourrait donc servir de modèle reproductible à l'échelle nationale, avec plusieurs retombées positives sur la ville, en encourageant, à la fois les propriétaires fonciers et les pouvoirs publics, développer les partenariats public-privé (PPP) ou privé-privé, essentiels pour mobiliser les ressources nécessaires, et promouvoir l'auto-rénovation comme solution viable aux tissus urbains souffrant de dégradations continues.

8. References

1. Ansell, C., & Gash, A. (2008). "Collaborative Governance in Theory and Practice." *Journal of Public Administration Research and Theory*, 18(4), 543-571.
2. Arfa, F. H., Zijlstra, H., Lubelli, B., & Quist, W. (2022). Adaptive Reuse of Heritage Buildings: From a Literature Review to a Model of Practice. *The Historic Environment: Policy & Practice*, 13(2), 148-170. <https://doi.org/10.1080/17567505.2022.2058551>
3. Arnstein, S. (1969). A ladder of citizen participation. *JAIP*.
4. Belazougim., Farsi M.N., Remas A, Bensaibi M, Mezazigh B. (2004) Seismic Risk Assessment of Current Buildings Of Algiers City the World Conference on Earthquake Engineering Vancouver, B.C., Canada August 1-6, Paper No. 3115
5. Bontron, J.-C. (1976). Le remembrement rural en France. INRA.
6. Bourdin, A. (2001). L'urbanisme des modes de vie. Éditions de l'Aube.,
7. Boussaa, Dj. (2012). The Casbah of Algiers, in Algeria; From an urban slum to a sustainable living heritage. *American Transactions on Engineering & Applied Sciences*, 1 (3), 335-350.
8. Boutabba, H. , Farhi A. & Mili, M. (2014) « Le patrimoine architectural colonial dans la région du Hodna, un héritage en voie de disparition. Cas de la ville de M'sila en Algérie », *L'Année du Maghreb*, 10, 269-295.
9. Brandon S. Byers, Deepika Raghuram, Adama Olumo, Catherine De Wolf, Carl Haas, (2024) From research to practice: A review on technologies for addressing the information gap for building material reuse in circular construction, *Sustainable Production and Consumption*, Volume 45, 177-191, <https://doi.org/10.1016/j.spc.2023.12.017>.
10. Chaline, C. (2003). Les politiques urbaines dans le monde arabe. Éditions L'Harmattan.
11. Charmes. E. (2014) La transformation des quartiers pavillonnaires en question. *La revue foncière*, 2014, <http://www.revue-fonciere.com/>. halshs-01170642

12. CNERU (2009) Plan Permanent de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de la Casbah d'Alger (2009) : Rapport non publié.
13. Conseil de l'Europe (2022) Journées européennes du patrimoine : Patrimoine durable ; Préserver le passé pour les générations futures DGII/PAT/JEP(2022)02 <https://journesdupatrimoine.lu/wp-content/uploads/2022/04/JEP202202-Patrimoine-Durable-2022.pdf?x89146>
14. Cour des Comptes (2019) Rapport Annuel JORAP 75, 4 Décembre..
15. De Wolf, C. (2017) "Circular Construction: A Case for Reusing Structural Components" (MIT Concrete Sustainability Hub).
16. Décret Exécutif portant le N° 16-55 du 1ER -02- 2016 et Fixant Les Conditions Et Modalités D'intervention Sur Les Tissus Urbains Anciens.
17. Décret Exécutif portant le N° 83-684, du 26 -11- 1983 et Fixant Les Conditions d'Intervention Sur Le Tissu Urbain Existant.
18. Gaudin, J.-P. (1999). La gouvernance urbaine. Presses de Sciences Po.
19. Ghisellini, P., Cialani, C., & Ulgiati, S. (2016). A Review on Circular Economy: The Expected Transition to a Balanced Interplay of Environmental and Economic Systems. *Journal of Cleaner Production*, 114, 11-32.
20. Healey, P. (1997). Collaborative Planning. Macmillan.
21. Innes, J., & Booher, D. (2010). Planning with Complexity. Routledge.
22. Journées européennes du patrimoine Action conjointe du Conseil de l'Europe et de l'Union européenne Journées européennes du patrimoine 2022 Patrimoine durable Préserver le passé pour les générations futures, DGII/PAT/JEP(2022)02 <https://journesdupatrimoine.lu/wp-content/uploads/2022/04/JEP202202-Patrimoine-Durable-2022.pdf?x89146>.
23. Jouve, B. & Lefèvre, C. (2002). Métropoles ingouvernables?. Elsevier.
24. Kebir B. & Zeghiche A. (2014), « Le renouvellement de la ville algérienne par la démolition-reconstruction du vieux bâti. De la sanction à la recherche de légitimité, Cas de la ville d'Annaba », *Cybergeo: European Journal of Geography* [En ligne], Aménagement, Urbanisme, <https://doi.org/10.4000/cybergeo.26597>.
25. Lazzali F. & Farsi M.N. (2020) Rapid Seismic Vulnerability Assessment of Buildings in the Old Algiers *JOURNAL OF MATERIALS AND ENGINEERING STRUCTURES* 7 (2020) 377-387.
26. Loi n° 81-01 du 07 février 1981 JORADP 6, Mardi 10 Février 1981.
27. Loi n°98-04 du 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel
28. Loi n° 03-03 du 17 Février 2003 relative aux zones d'expansion et sites touristiques.
29. Mouffe, C. (2000). *The Democratic Paradox*. London & New York: Verso.
30. Navez-Bouchanine, F., & Deboulet, A. (2007). Les politiques de résorption des bidonvilles au Maroc : entre normes et pratiques. *Les Cahiers d'EMAM*, 18, 9-24.
31. Nouri, M. & Ozer, A. (2014). Le tissu urbain face aux risques naturels Cas de la baie de Tipaza-Algérie *The urban fabric against natural hazards Case of the bay of Tipaza-Algeria. Geo-Eco-Trop.* 38. 103-110.
32. Payne, G. (2019). "The Successes and Failures of Land Readjustment: A Global Review". *Land Use Policy*, 87, 104070. DOI : 10.1016/j.landusepol.2019.104070
33. Renard, J. (2013). Le Remembrement- Aménagement : Une Procédure Foncière Sous-Utilisée. *Pour*, 220(4), 119-126. <https://doi.org/10.3917/pour.220.0119>.
34. Sager, T. (2011). Neo-liberal urban planning policies: A literature survey 1990-2010, *Progress in Planning*, Volume 76, Issue 4,147-199.
35. UNESCO & ICOMOS "Guidelines for the Circular Economy in Historic Cities" (2021, études sur la conservation durable).
36. Van der Krabben, E., & Needham, B. (2018). Land Management: Corrupt or Inevitable? The Case of Land Development in the Netherlands and Germany. *Dans Land Use Policy*, 77, 761-769.