

## Le foncier agricole en regard de l'étalement urbain en Algérie Agricultural lands status in defiance of urban sprawl in Algeria

Kalbaza Amina <sup>\*1</sup>, Naceur Farida <sup>2</sup>, Marir Belkacem <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Laboratoire (LEVE) Université de Batna 1, kalbazaamina@gmail.com

<sup>2</sup> Université de Batna 1, Naceur.farida@yahoo.fr

<sup>3</sup> Université de Batna 1, bmarir@hotmail.com

Date de réception. : 22 /01/2022

Date d'acceptation: 30/09/2022

**Résumé :** Les impératives du développement associés à une forte croissance démographique se manifestent par une expansion urbaine ravageuse de l'espace agricole. L'étalement urbain est un processus difficile à contrôler même au niveau des pays qui tiennent compte de la thématique environnementale. En prétendant être au service du développement urbain, les usages excessifs du sol agricole peuvent avoir lieu par des détournements divers suite à la libération du marché foncier et la difficulté de contrôle des acteurs impliqués. En Algérie, l'absence de stratégies de planification et de gestion urbaine aggrave la situation. La dynamique de l'étalement urbain se retrouve face à une structure foncière agricole algérienne particulière. Façonnée par les différentes occupations historiques et une gamme de réformes foncières qui ont eu lieu après l'indépendance. Le foncier est considéré comme la clé d'accès, de l'usage et du contrôle de la propriété foncière. Au niveau des zones périurbaines, les enjeux d'accès à la terre génèrent des concurrences. Ceci fait de ces lieux sont des zones de conflits entre les différents secteurs, activités et acteurs. Dans cette recherche, on s'interroge : Est-ce que la nature du foncier agricole peut le sécuriser contre l'étalement urbain ou bien facilite son acquisition et son artificialisation. On analyse un cas d'étude en Algérie pour déterminer le statut juridique des exploitations agricoles déjà artificialisées. A travers une enquête on détermine le processus et les institutions impliquées dans cette artificialisation en mettant au centre la nature du foncier. On aboutit à des résultats qui expliquent l'implication du statut foncier des terres agricoles dans leurs artificialisation.

**Mots clés :** étalement urbain; foncier agricole; périphérie; durabilité.

**Abstract:** Regularly, rapid population growth and urban expansion led to urban sprawl. This phenomenon is damaging agricultural land in peripheries and seems to be an uncontrolled process even in countries with an environmental awareness. Obsessive use of peripheral agricultural lands is allowed by authorities themselves to seek urban progress. Public institutions find difficulties to control urban dynamic in capitalism. In Algeria, the lack in urban planification strategies worsen the situation. Urban sprawl is further in defiance of a remarkable agricultural land structure, stamped by ancient authentic occupations and various land reforms. Land ownership guaranties access, use and control overs estates. In peri urban areas, land ownership generates completions between sectors, activities and actors. This research aims to answer the following state: does land status is related to the increase of urban sprawl? We analyze an Algerian case of study to determine legal status of farms already urbanized. We investigate above public instructions involved to find out if there are difficulties in urbanizing agricultural lands with specific legal status. Result shows land status's implication in urban sprawl progress.

**Keywords:** urban sprawl; agricultural estate; peripheries; durability.

## **Introduction:**

La ville et l'agriculture entretiennent des relations de complémentarité et de concurrence (Moustier, 2016). Les terres agricoles périphériques, autrement dit « l'agriculture périurbaine » illustrent bien ces relations contradictoires. La localisation proche de la ville constitue une vertu pour l'activité agricole, des avantages d'ordre :

Urbanistiques et paysagères : par le maintien d'un paysage naturel autour de la ville et la constitution d'une limite contre l'étalement urbain « la ceinture verte ».

Alimentaires et économiques : par le rapprochement des producteurs de consommateurs à travers la constitution de circuits courts ce qui garantit la préservation de l'agriculture périurbaine.

Écologiques : en garantissant la pérennité des ressources naturelles et la préservation de la biodiversité.

Sociales : à travers la valorisation de l'agriculture et l'éducation des citoyens sur la production agricole, ces espaces peuvent constituer aussi un lieu d'activités en plein air et de mixité sociale.

D'un autre côté, un conflit d'usage entre les secteurs, les activités et les acteurs urbains et agricoles peut avoir lieu au niveau de la périphérie. L'étalement urbain ravage l'agriculture périurbaine et menace l'équilibre entre la ville et l'agriculture (Bryant, 2016). Il se caractérise par des discontinuités et des faibles densités ce qui accentuent les terres agricoles qui s'artificialisent pour des opérations de construction des extensions. Ce phénomène, qui demeure un processus difficile à contrôler persiste en Algérie, à cause des défaillances dans les politiques urbaines, l'échec des instruments d'urbanisme et le caractère urgent des opérations de conception et réalisation des extensions urbaines. Encore, la multitude des acteurs et institutions impliquées dans les opérations de conception et de réalisation des extensions urbaines rend l'étalement urbain plus difficile à saisir (Boudemagh, 2013).

D'une autre part, les terres agricoles périphériques restent attachées à une globale mosaïque territoriale portant les mêmes caractéristiques juridiques. Se rapprochant des attraits de la structure agricole maghrébine considérée riche et complexe. En Algérie, l'histoire agraire ainsi que les politiques et réformes foncières ont marqué la structure foncière agricole. L'artificialisation de terres agricole et leurs transformations en une réserve foncière passe d'abord par un processus juridique qui implique dans un premier temps le statut foncier de la terre en question (Perrin, 2016). Cette transformation suscite l'intention puisque c'est la première et l'ultime étape qui fait que l'étalement urbain se poursuit.

## **1.La problématique:**

L'espace agricole à la périphérie par son emplacement est le support de multiples fonctions et fait l'objet de controverse entre les acteurs urbains et agricoles. Les enjeux autour du foncier agricole nécessitent de prendre en considération en plus des négociations entre les différents acteurs et les instances de gouvernance, l'implication du statut juridique des terres agricoles dans leur opérations de déclassement.

Quel rôle peut jouer le statut foncier de terres agricoles périphériques dans la protection ou encore l'artificialisation de ces espaces ?

## **2.Les objectifs:**

\_Mettre en exergue les espaces agricoles périurbains par ce qu'ils peuvent constituer pour la ville et le ravage qu'ils subissent.

\_La mise en avant de l'importance de l'histoire, la politique et les réformes agraire et leurs influences sur la propriété de terres agricoles.

\_L'étude et l'analyse de la relation entre la propriété foncière agricole et les procédures de déclassement de terres agricoles en terrain à urbanisé.

### 3. La méthodologie de recherche

- Consultation de documents ; journal officiel, PDAU, publications agricoles, cartes, statistiques, publications urbaines.
- Acquête auprès des administrations publiques impliquées ; cadastre, URBATIA, service technique de la wilaya.
- Travail de cartographie ; l'analyse d'une carte de repérage de sites agricoles périurbains à travers le système d'informations géographiques arcGIS.
- Travail de terrain ; observation sur site des opérations d'urbanisation de terres agricoles périphériques.

L'étude détermine à partir d'une cartographie, une enquête et une observation directe si le statut foncier de la terre agricole en périphérie la sécurise contre l'étalement urbain ou au contraire facilite son acquisition et son artificialisation.

### 4. La présentation du cas de l'étude

La wilaya de Tiaret se situe au nord-est du pays sur les hauts plateaux du tell Atlas. Elle se trouve à plus de 300 kilomètres au sud-ouest de la capitale et à 150 km de la côte méditerranéenne. D'un territoire qui couvre une superficie d'environ de 2.005.005 hectares, cette wilaya est considérée comme la capitale des hauts plateaux à l'ouest du pays. Géo-morphologiquement, la wilaya est constituée de quatre zones principales :

\_Au nord une zone montagnaise collinaire sur l'atlas tellien qui coïncide avec les monts de Tiaret, le barrage Benkhada et la vallée de Mina.

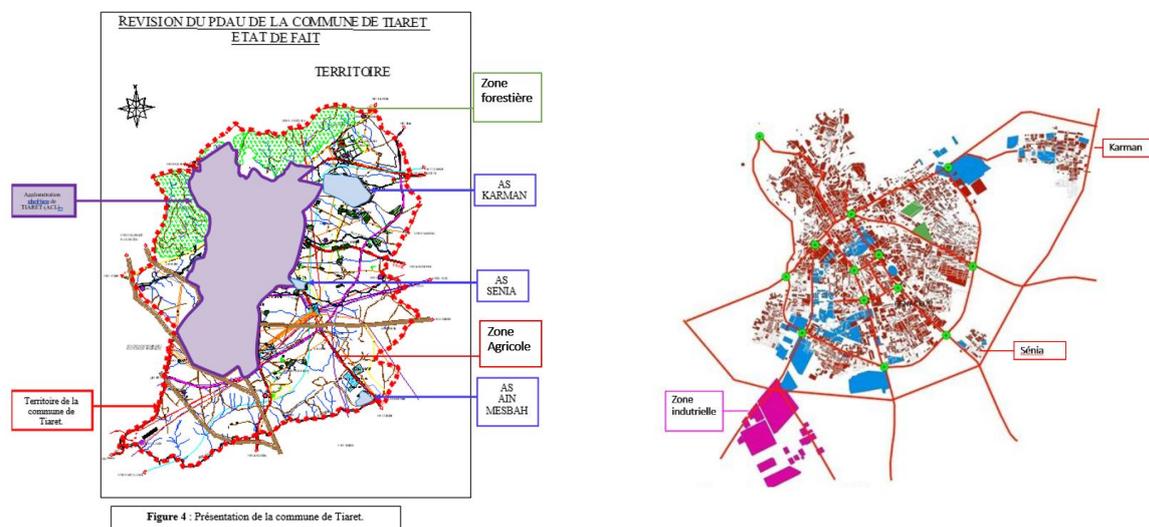
\_Au sud-ouest les massifs sub-forestiers de Sdama et Elgada.

A l'est, le Sersou à haut potentiel agricole, une bande qui longe la zone de nord et marque la transition vers la zone steppique.

Au sud, une zone steppique avec des sous espace de Tell comme le massif du Nador, Rechaiga, le secteur oued Sousalem avec des affluents d'oued Mina.

La wilaya de Tiaret est de vocation agro-pastorale, durant les années 70 un caractère industriel s'est greffé, mais, la wilaya conserve toujours un grand potentiel agro-pastoral. Cette dernière contribue à 24% au le développement de l'économie nationale par la production des céréales, oignons, pomme de terre, légumes secs, fruits, olives, la production de viandes rouges, viandes blanches, du lait et des œufs. Elle est le leader national sur deux créneaux ; la production céréalière et la production de l'oignon. Les céréales constituent la base de ses cultures puisqu'elle jouisse d'une pluviométrie favorable en quantité pour cette culture. Elle est également une bonne productrice de viandes rouges pour se propulser à la troisième place.

**Fig.1. Présentation du cas de l'étude, à gauche le territoire de la commune de Tiaret et à droite la ville de Tiaret**



Source : révision du PDAU 2019, traité par l'auteur.

La ville de Tiaret se situe au nord de la wilaya, elle est délimitée au nord-ouest par les monts de Tiaret qui font partie de la zone montagneuse, à l'est et au sud par le Sersou. La ville s'entoure par une forêt des pins et des terres agricoles. Elle se compose du chef-lieu ; la commune Tiaret et trois agglomérations secondaire ; Senia, Karman et Ain Mesbah (Fig 01). En 2020, sa population atteint 253 381 habitant avec une densité de 2273hab/km<sup>2</sup>.

## **5. Interprétation des résultats**

### **5.1. L'étalement urbain sur les terres agricoles à Tiaret**

La ville de Tiaret s'est étalée vers le sud-est par des réalisations à caractère résidentiel et industriel. Et à karman au nord-est où se situe le pôle universitaire par des réalisations à caractère résidentiel initialement avec quelques équipements publics. L'étalement urbain au niveau de Tiaret se caractérise par la discontinuité, la monofonctionnalité et la forte présence de l'habitat individuelle. Les terres agricoles sacrifiées pour le développement de cet étalement sont parmi les terres de plus haut potentiel agricole puisqu'elles se situaient sur le Sersou. La protection de zones naturelles et les zones à vocation agricole est parmi les objectifs des documents d'urbanisme SCU, PAW, PDAU... Mais on fixe un besoin de foncier d'ici 2036 qui est égale à 756 ha dont 728 pour le centre urbain de Tiaret, mais ces memes instruments planifient le ravage du sol agricole (Nemouchi et Zeghiche, 2021). Cette extension est programmée sur les terres agricoles au sud-est de la ville. Sur les terres agricoles à la périphérie de Tiaret, on note la dominance de la culture céréalière avec quelques lieu consacré à l'arboriculture, notamment la pratique du pâturage (Fig 02).

**Fig.2. Les terres agricoles à la périphérie de Tiaret, en arrière-plan à gauche la ville de Tiaret et son extension qui arrive jusqu'au karman à droite**



Source : l'auteur, Novembre 2020.

### **5.2. La propriété foncière agricole face à l'étalement urbain**

En règle générale, après 1984, la loi 87-19 portant sur la création de l'office national de terres agricoles, ainsi la loi 90-25 du 18 novembre 1990 portant loi d'orientation foncière et la loi 08-16 du 03 août 2008 portant loi d'orientation agricole régularisent le foncier agricole. Il existe nos jours trois catégories du foncier ;

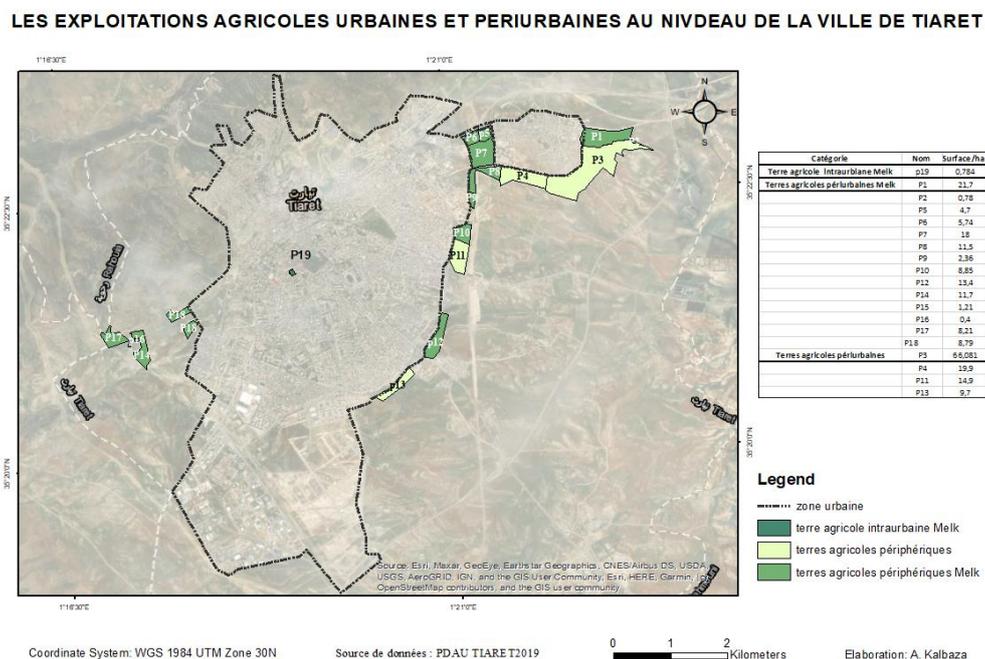
\_Des biens wakf, pour la bienfaisance publique.

\_Des biens Melk ou de propriété privée.

\_Des biens domaniaux dont les entreprises agricoles collectives et les entreprises agricoles individuelles .

La figure 03 montre les exploitations agricoles limitrophes à la ville « périurbaines » et les exploitations agricoles intra urbaine « à l'intérieur du tissu urbain » ainsi que leurs statuts fonciers.

**Fig.3. Les exploitations agricoles urbaines et périurbaines au niveau de la ville de Tiaret**



Source : révision du PDAU 2019, carte réalisée par l'auteur à l'aide de système d'information géographique SIG.

Pour ce qui est des exploitations agricoles périurbaines à Tiaret, on note la présence de 18 exploitations, leur surface va de 0.8 ha jusqu'à 66 ha. Elles ont majoritairement des terres Melk, sauf l'exploitation P11 et P13 qui sont respectivement ; titré et du domaine socialiste DAS. D'abord, pour ce qui concerne la propriété foncière agricole en Algérie il faut signaler que l'histoire, la politique et les réformes agraire ont façonné la propriété agraire en ayant un impact jugé négatif. Premièrement, les terres du domaine national sont les plus fertiles, c'est durant la colonisation française que le foncier agricole a fait l'objet d'un arsenal juridique des plus sophistiqués, conçu dans l'intérêt de la colonisation. C'est ainsi que les terres agricoles les plus fertiles ont finis par être la propriété des colons à l'époque. Ces terres ont été récupérer après l'indépendance et nationalisées par la suite pour constituer les biens domaniaux. Après l'indépendance, ce foncier a été perturbé voire fragilisé par la multitude de réforme foncières qui ont eu lieu(Ahmed Ali, 2011).

Les politiques foncières en Algérie avaient comme corollaire l'accès à l'appropriation ou à l'exploitation de la terre. Durant 1962 et 1963 le foncier agricole était constitué de deux catégories initiales soit des terres de propriété privées ou des terres du domaine de l'état dont une partie appartient au secteur autogéré. Durant la révolution agraire, de 1971 jusqu'à 1973 une partie des propriétés privées et les propriétés étatiques mise à part celle appartenant au secteur autogéré étaient versé dans le fond national de la révolution agraire. Ce fond a constitué les coopératives agricoles par la suite. Les domaines agricoles socialistes sont constitué en 1981 en associant les coopératives agricoles aux terres du secteurs autogéré. Ces politiques avaient comme résultat, en plus de la perturbation voire la fragilisation du foncier agricole par la multitude de réformes, la limitation de la propriété privée (Benazzouz-Belhai, 2010).

L'extension urbaine de la ville de Tiaret doit avoir lieu sur ses terres agricoles périphériques. Les terres Melk persistent mais celle relevant du domaine de l'état subissent un morcellement. Leurs urbanisations se fait par étapes. A titre d'exemple, l'exploitation P13 est un domaine agricole socialiste DAS qui est en cours de déclassement. D'une surface de base de 138 ha dont il reste à

9.13, 48 ha sont exproprié ha par la commune pour la mise en place d'un marcher et la réalisation des installations industrielles.

De l'autre côté, en ce qui concerne les exploitations agricoles intra-urbaine, une seule persiste de type Melk. Cette exploitation est urbanisée le long de son périmètre puisqu'elle se situe sur l'un des quartiers du centre-ville les plus animé en commerce, cependant la terre conserve sa propriété privée. D'autre terres agricoles intra-urbaines du domaine de l'état sont sacrifié pour l'urbanisme sur lesquelles se situent actuellement des quartiers périphériques ; Zaroura, EPLF, cité 248 CADAT...

### **5.3. Le déclassement de terres agricoles périphériques pour l'urbanisation**

L'urbanisation de terres agricoles périurbaines se fait au fur et à mesure l'exploitation est d'abord déclassée ensuite expropriée pour l'utilité publique, elle subit par la suite un morcellement. Son expropriation se fait avec indemnisation préalable aux propriétaires par le bais de la loi 90-25 du 18 novembre 1990 portant Loi d'orientation foncière « *l'expropriation pour cause d'utilité publique, procédure reconnue par la constitution en son article 20. Elle relève des prérogatives de puissance publique organisée par la Loi 91-10 du 27 avril 1991 ; procédure exceptionnelle devant faire l'objet de déclaration d'utilité publique et d'une indemnisation préalable, juste et équitable. Les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique sont fixées par le décret 93-186 du 27 juillet 1993. L'expropriation peut également être déclarée par décret exécutif pour les opérations de réalisation des infrastructures d'intérêt général et d'envergure nationale et stratégique* » (Journal officielle de la république algérienne,1990). L'expropriation se fait par l'intervention de plusieurs institutions publiques, agricoles et urbaines comme le service technique de la wilaya, les domaines et le cadastre. Malgré la complexité du processus il se fait souvent d'une façon fluide facilitée par la loi 90-25 du 18 novembre 1990. Cependant, l'expropriation des terres de propriété privé n'est pas d'une telle facilité, les propriétaires souvent refusent l'expropriation, les terres sont déclassées dans ce cas par un décret ministériel.

**Fig.4. La réalisation d'un hôpital sur exploitation P13 après son déclassement**



Source : l'auteur, novembre 2020.

## **Conclusion**

Le rôle de l'agriculture dans ces espaces périurbains est important, elle peut s'intégrer durablement aux aires urbaines, avec des formes de commercialisation et le développement de circuits courts, ou encore la création d'espaces écologiquement riches favorisant la mixité sociale et l'éducation sur la valeur de l'agriculture. Or que, les espaces périurbains sont trop contraignants pour garder des exploitations agricoles rentables. Le statut foncier des terres agricoles a un impact sur l'artificialisation des terres agricoles périphériques. Généralement, Les restructurations agricoles successives ont fragilisé le foncier agricole. Les textes consacrés aux politiques foncières administrèrent toutes les catégories de la terre sous le sceau de domanialité par conséquent ils limitent la propriété privée. L'urbanisation des terres agricoles du domaine de l'État ne pose aucun problème. Ces terres ne sont plus que des réserves foncières, l'état par un jeu de transfert, procède à leur déclassement et morcellement pour l'édification de ses programmes. Par conséquent, il est recommandé :

- Perdurer l'agriculture périurbaine à la ville nécessite en plus de sa protection contre le déclassement sa valorisation et son intégration à la ville.
- Protéger les terres agricoles périphériques nécessite une révision de la réglementation urbaine et agricole, la stabilisation du foncier agricole et la protection de la propriété privée.
- Rationnaliser l'utilisation du foncier à travers l'urbanisation des poches vides, la densification et la révision des COS.
- Programmer des extensions urbaines loin des terres à haut potentiels agricoles nécessite une étude préalable prenant en considération les caractéristiques du site naturel.

## **Bibliographie :**

1. Paule Moustier, (2016). L'agriculture périurbaine, infrastructure de la ville durable, les Cahiers Agricultures.
2. Christopher R Bryant, (2016). L'agriculture périurbaine l'économie politique d'un espace innovateur, les Cahiers Agricultures.
3. Bendjaballah Boudemagh O, (2013). Politiques urbaines, terres agricoles et marché foncier : quel avenir pour l'agriculture périurbaine à Constantine (Algérie) ? Cahiers Agricoles.
4. Coline Perrin et al, (2016). La gouvernance du foncier agricole périurbain : entre planification urbaine et projets de développement, Revue d'Économie Régionale et Urbaine.
5. Hayette Nemouchi et Anissa Zeghiche, (2021). Oran : des terres agricoles sacrifiées pour un urbanisme sauvage, Belgeo.
6. Ahmed Ali A, (2011). La législation foncière agricole en Algérie et les formes d'accès à la terre. Régulation foncière et protection des terres agricoles en Méditerranée.
7. Atika Benazzouz-Belhai, (2010). Le foncier vecteur de l'étalement urbain algérois, conférence à l'association de Science Régionale De Langue Française ASRDLF.
8. Journal officielle de la république algérienne, 29 annexe N49, 18/10/1990.