

Les Cahiers du Pôle Foncier

N° 13/2015

Pôle Foncier
MONTPELLIER



MISE EN VALEUR AGRICOLE ET ACCES A LA PROPRIETE FONCIERE EN STEPPE ET AU SAHARA (ALGERIE)

Ali Daoudi, Jean-Philippe Colin

Alaeddine Derderi, Mohamed Lamine Ouendeno



Ecole Nationale
Supérieure d'Agronomie - Alger



Institut de recherche
pour le développement

Les Cahiers du Pôle Foncier

Les *Cahiers du Pôle Foncier* présentent les travaux de recherche des membres du Pôle, de leurs partenaires et d'étudiants associés. Ouverts à toutes les disciplines, ils traitent des questions foncières dans les pays du Sud. Ils privilégient les analyses empiriques, à la fois approfondies et informées théoriquement. Ils sont téléchargeables sur le site du Pôle (www.pole-foncier.fr).

Les textes feront de préférence entre 15 et 35 pages (45 à 100.000 signes, espaces compris). Les propositions de textes seront envoyées au Pôle foncier (pole.foncier@msh-m.org).

Les *Cahiers du Pôle Foncier* sont coordonnés par Perrine Burnod (Cirad/UMR TETIS), Philippe Lavigne Delville (IRD/UMR GRED) et Pascale Maïzi (IRC/Supagro). Directeur de la publication : Eric Léonard.

Numéros parus

- N°12 *Smallholder Participation in Non-Traditional Export Crops. Insights from Pineapple Production in Côte d'Ivoire*, Jean-Philippe Colin, 2015.
- N°11 *La sécurisation des droits sur les terres : processus normatifs et pratiques sociales. La création de palmeraies par les élites nationales au Sud Cameroun*, Delphine Sevestre, Eric Léonard, Patrice Levang, 2015.
- N°10 *Formalisation légale des droits foncières et pratiques de sécurisation des transactions dans les Hautes Terres malgaches*, Céline Boué et Jean-Philippe Colin, 2015.
- N°9 *Jeunesse et autochtonie en zone forestière ivoirienne. Le retour à la terre des jeunes Bété dans la région de Gagnoa*, Léo Montaz, 2015.
- N°8 *Le grand remaniement. Investissements internationaux, formalisation des droits foncières et déplacements contraints de populations dans l'Ouest éthiopien*, Medhi Labzaé, 2014.
- N°7 *Enjeux de pouvoir et politiques foncières en Ouganda. La co-construction du chapitre foncier de la constitution ougandaise de 1995*, Lauriane Gay, 2014.

(suite en 3° de couverture)

Sommaire

Liste des sigles	2
Introduction	3
Cadre conceptuel	5
Les réformes foncières en Algérie : des objets et contenus évolutifs	7
Les réformes d'inspiration socialiste des années 1960/1970	7
Les réformes libérales des trente dernières années	9
La mise en valeur agricole dans les zones saharienne et steppique : la voie de l'accès à la propriété foncière agricole	10
L'APFA et l'institutionnalisation d'un processus historique d'appropriation privative des terres agricoles en steppe	11
L'APFA et la mise en valeur agricole dans le Sahara : la révolution par les forages profonds	13
Le transfert marchand de la propriété en zones steppique et saharienne : les cas d'Aflou et El Ghrous	15
Sites d'étude et méthodologie	15
Emergence et importance des achats-ventes	17
Les acteurs des achats/ventes	19
Caractérisation des terres vendues	20
Sécurisation/formalisation des transactions	22
Conclusion	23
Bibliographie	27

Liste des sigles

APFA	Accession à la propriété foncière agricole (loi de)
DAS	Domaine Agricole Socialiste
EAC	Exploitation Agricole Commune
EAI	Exploitation Agricole Individuelle
FNRA	Fonds National de la Révolution Agraire
FVI	Faire-valoir indirect
GCA	Générale des Concessions Agricoles
HCDS	Haut Commissariat au Développement de la Steppe
MEV	Mise en valeur
ONTA	Office National des Terres Agricoles
RA	Révolution agraire
SAU	Superficie agricole utile

Mise en valeur agricole et accès à la propriété foncière en steppe et au Sahara (Algérie)

Ali Daoudi¹, Jean-Philippe Colin²,
Alaeddine Derderi³, Mohamed Lamine Ouendeno⁴

Introduction⁵

En cinquante ans d'indépendance, le cadre juridique régissant le foncier agricole algérien a subi une succession de réformes, qui reflètent le modèle économique dominant, mais surtout la position politique du moment autour de la question des droits sur les terres agricoles. Ces réformes ont ciblé, chacune, une partie du secteur rural algérien. A l'indépendance le foncier agricole et agro-pastoral était principalement constitué de terres domaniales, privées (secteur colonial et algérien), *arch* (terres collectives des tribus) et *habous* (biens détenus en mainmorte par des congrégations religieuses). A l'issue de ces réformes, seules sont reconnues juridiquement les terres publiques (domaines privé et public de l'Etat), privées et *habous*. Par ailleurs, quel que soit le statut juridique des terres agricoles, il n'existe aujourd'hui en Algérie que des exploitations privées, y compris celles installées sur des terres publiques avec des contrats de concession. La privatisation de la production agricole a fini par s'imposer, après des décennies d'hésitation.

¹ Ecole National Supérieure Agronomique (ENSA), Alger. daoudinf@yahoo.fr

² ENSA Alger & IRD Montpellier UMR GRED. jean-philippe.colin@ird.fr

³ ENSA Alger. aderderi@yahoo.com

⁴ ENSA Alger. amine19892008@yahoo.com

⁵ Ce texte a fait l'objet, dans une version réduite, d'un chapitre à paraître : Daoudi A., J.-Ph. Colin, A. Derderi, M.L. Ouendeno, Construction et transfert de la propriété foncière dans la nouvelle agriculture steppique et saharienne en Algérie. In *Propriété et Société en Algérienne contemporaine*, I. Grangaud et D. Guignard (eds). Aix-en-Provence : Iremam, OpenEdition Books. Nous remercions Omar Bessaoud, D. Guignard et E. Léonard pour leurs commentaires sur une version antérieure de ce document.

La réduction des formes de propriété reconnues légalement ne réduit en rien la pluralité des droits jugés socialement légitimes sur les terres agricoles. En effet, face aux batteries de textes juridiques et à une administration pléthorique chargée de leur mise en œuvre, les exploitants agricoles ont toujours su adapter leurs pratiques aux contraintes et opportunités du moment. Ils cèdent, totalement ou partiellement, face aux réformes imposées et consolident leurs droits individuels, d'une manière formelle ou informelle, pendant les périodes de relâchement de la contrainte administrative. Sur le terrain, les acteurs ont leurs propres perceptions et pratiques des droits de propriété, qui évoluent en fonction de logiques souvent plus pragmatiques qu'idéologiques.

L'objectif de ce travail est de rendre compte des pratiques autour de la construction et du transfert de la propriété des terres agricoles dans les nouvelles zones de mise en valeur (MEV) en steppe et dans le Sahara. En 1983, l'Etat a ouvert la voie à l'accession à la propriété privée individuelle par la MEV des terres, pour l'essentiel au Sahara et en steppe. En plus d'un cadre juridique (loi 83-18), l'Etat a mis en place de nombreux programmes de soutien direct à la MEV de près de 800 000 hectares, attribués à plus de 126 000 candidats. En termes de superficies réellement mises en valeur, le bilan de cette politique semble aujourd'hui mitigé, mais sur le plan de la production agricole dans les zones où la MEV a été effective, les résultats sont spectaculaires⁶. Des enquêtes menées dans deux communes, steppique et saharienne, qui connaissent le développement d'une « néo-agriculture » irriguée très dynamique, montrent l'importance de la privatisation des droits sur la terre et de leur marchandisation à travers l'achat/vente et les pratiques de faire-valoir indirect (FVI). Ces pratiques, qui restent majoritairement informelles, sont l'un des vecteurs majeurs de la MEV dans les zones steppiques et sahariennes. Devenir exploitant propriétaire à travers cette dernière ou l'achat est l'aboutissement d'un processus d'accumulation d'autres ressources productives (savoir-faire, trésorerie, réseaux qui facilitent l'accès aux marchés et éventuellement aux soutiens publics) sans lesquelles l'exploitation de la terre est impossible. Cette accumulation passe souvent par la coopération avec d'autres acteurs détenteurs de l'une de ces ressources productives, lorsqu'elle fait défaut.

Dans ce texte, nous revenons d'abord sur des considérations générales autour du concept de droit de propriété (section 1), pour mieux lire les principales réformes foncières en Algérie (section 2), l'incidence de ces dernières sur la dynamisation de la propriété privée en zone de mise en valeur (section 3) et enfin les pratiques des acteurs sur le terrain en matière de transferts de droits de propriété (section 4).

⁶ Pour une illustration de résultats plus mitigés de l'APFA, voir Ben Hounet (2013) pour le cas de la Daira de Ain Sefra.

Cadre conceptuel⁷

La perspective juridique définit le droit de propriété par le tryptique *usus, fructus, abusus*. Dans une perspective de sciences sociales, on parle plus volontiers de droits de propriété au pluriel (faisceau de droits), qui désignent, de façon large, les actions socialement autorisées sur un bien ou encore les rapports entre les hommes à propos des choses ; ces droits s'accompagnent d'obligations. Dans cette perspective, le concept de faisceau de droits traduit le fait qu'il n'y a pas un droit sur les biens, mais des droits (les composantes du faisceau). Dans le cas des terres à usage agricole, on peut distinguer en particulier le droit d'usage, de tirer un revenu de cet usage, de ne pas user de la terre (de la laisser en friche sans crainte de contestation), d'investir (plantation pérenne, aménagements fonciers, réalisation de forages), de déléguer l'usage de la terre à titre marchand (location, métayage, etc.) ou non marchand (prêt), d'aliéner à travers un transfert définitif marchand (vente) ou non marchand (donation, legs), d'exclure les autres de l'usage de la parcelle, enfin le droit d'administration, au sens de « droit de définir les droits des autres » (qui, et sous quelles conditions, peut avoir accès à la terre et en transférer l'usage). Les divers éléments du faisceau de droits sont susceptibles d'être contrôlés par différents individus et transférés séparément lors de transactions (voir références in Colin, 2004). Le droit de propriété privée au sens usuel du terme correspond dès lors à une configuration spécifique où l'acteur détient l'ensemble du faisceau de droits.

Un droit ne peut être exercé que s'il est garanti – c'est là la différence entre le droit et l'accès, dans les termes de Bromley (1989). Dans une acception de sciences sociales, les droits peuvent aller d'arrangements formalisés juridiquement, à des conventions informelles relatives à l'allocation et l'usage des biens appropriés (Libecap, 1989). Les droits de propriété sont donc établis et rendus exécutoires non seulement par le système légal et le pouvoir d'Etat, mais aussi par les conventions sociales et les normes comportementales qui régissent le fonctionnement d'une société (De Alessi, 1983). Sous cette acception, il peut donc y avoir « propriété » sans reconnaissance formelle de l'Etat.

Adopter une lecture de la question de la propriété et des droits de propriété en ces termes conduit à intégrer dans l'analyse la pluralité fréquente des systèmes de normes (le « pluralisme légal », Griffiths, 1986) auxquels les acteurs peuvent se référer pour défendre leurs droits ou contester ceux des autres (droit positif, droit musulman, « coutume » – *ôrf* en Algérie). Elle conduit également à explorer la distance pouvant exister entre cadre légal (formel) et pratiques locales, que cette distance s'inscrive ou non dans une logique de pluralisme légal.

⁷ Section tirée pour l'essentiel de Colin (2004).

Les systèmes de propriété sont généralement distingués à travers la catégorisation propriété privée, d'Etat et commune – avec parfois une confusion entre propriété commune et accès libre (Demsetz, 1967 ; Hardin, 1968), levée en particulier par Bromley (1989) et Ostrom (1990). Il est maintenant admis que l'accès libre correspond à l'absence de propriété (avec le risque de surexploitation de la ressource que cela induit), alors que la propriété commune caractérise une situation où le groupe concerné a le droit d'exclure les non-membres et où les membres ont des droits et des obligations relativement à l'usage de la ressource. L'efficacité de ce type d'appropriation est alors tributaire des règles élaborées pour la gestion de la ressource et des dispositifs de contrôle du respect de ces règles. Comme le laisse entrevoir les paragraphes qui précèdent, cette catégorisation reste cependant trop générale pour saisir la diversité des systèmes de droits effectifs.

L'accès à la terre ne relève pas systématiquement d'un droit ni *a fortiori* du droit positif. Il peut venir d'une faveur (j'accède à une parcelle par un prêt gracieux et non au titre d'une contre-prestation ou d'une obligation sociale), ou d'une pratique illégale (occupation par coup de force – squatt –, accès à travers des transactions marchandes prohibées), qui peut ou non être vue comme légitime socialement. La distance entre les pratiques foncières observées et le droit énoncé (positif, coutumier...) peut s'expliquer par le jeu du pluralisme légal, par les marges de manœuvre et d'interprétation dans la mise en œuvre du droit, ou encore par un rapport de force, une négation du droit.

De nombreux travaux ont été consacrés aux questions de la privatisation et de l'individualisation des droits fonciers (qui renvoient à la qualification des droits sur la terre) et de la marchandisation de la terre (qui influe évidemment sur la distribution de la propriété). Ces questions sont usuellement traitées de façon concomitante (avec l'idée d'une individualisation comme préalable à la privatisation/marchandisation), même si l'individualisation des droits et le droit d'aliéner, supposés caractériser le droit de propriété privée, ne sont pas propres à ce dernier : il peut y avoir individualisation des droits d'exploitation sans émergence d'un droit de propriété privée, et l'Etat ou les communautés peuvent procéder à des cessions définitives de terres.

L'approche évolutionniste standard interprète l'émergence de droits fonciers individualisés et transférables à travers le marché foncier comme résultant du jeu combiné de la croissance démographique (endogène ou résultant de flux migratoires), du développement de cultures destinées au marché et des changements techniques (intensification, développement de plantations pérennes, disparition des systèmes de culture itinérants, raccourcissement de la durée des jachères). Ces dynamiques augmenteraient la valeur de la terre et conduirait de façon spontanée à l'individualisation des droits fonciers et à une ouverture de l'éventail du faisceau de droits, en particulier du droit de transfert marchand, et donc à l'émergence de droits de propriété privée à partir de droits collectifs, qui caractériseraient les sociétés « coutumières » ; droits de propriété privée que l'Etat formaliserait ensuite (voir références in Colin, 2004).

Sans nier l'incidence de la valorisation de la terre dans les dynamiques d'individualisation, privatisation et marchandisation, de nombreux travaux dépassent cette vision « a-politique » et intègrent les institutions politiques et sociales, en conceptualisant l'évolution des droits de propriété comme résultant de l'interaction entre groupes d'intérêt dans le système politique. L'examen des positions des parties en présence et du détail du processus politique devient alors nécessaire pour comprendre pourquoi certains droits de propriété sont développés et maintenus, malgré des alternatives possibles qui sembleraient préférables (Libecap, 1989).

La marchandisation s'engage généralement sur les terres les plus valorisées, et donc sur les terres à fort potentiel productif (comme les périmètres irrigués) ou en contexte péri-urbain ; elle est fréquemment impulsée par l'arrivée d'acteurs allogènes. Une relation forte est souvent postulée entre la formalisation des droits de propriété par le titre et l'activation du marché foncier, avec l'idée que « l'informalité » des droits de propriété bloquerait l'émergence et le jeu de ce marché. Cette relation est de fait observée dans certaines situations, mais infirmée dans d'autres (Colin *et al.*, 2009) ; elle reste donc à explorer empiriquement⁸.

Les réformes foncières en Algérie : des objets et contenus évolutifs

Depuis son indépendance, l'Algérie a connu plusieurs réformes foncières, chacune ciblant une catégorie juridique particulière du patrimoine foncier national. Portées par des acteurs politiques différents, ces réformes ont été fondées sur des idéologies et des visions de la propriété foncière agricole toutes aussi différentes. Les enjeux fonciers ont évolué d'une période à une autre, et avec eux les ambitions de réforme des structures de droits de propriété (sous l'acception retenue *supra*). Deux catégories de réformes peuvent ainsi être distinguées : les réformes des années 1960/1970, d'inspiration socialiste, et les réformes ultérieures, d'inspiration libérale.

Les réformes d'inspiration socialiste des années 1960/1970

La première réforme foncière de l'Algérie indépendante a concerné les terres du secteur colonial. Considéré comme composante de la souveraineté nationale recouvrée, le droit de propriété de la terre a été refusé aux étrangers (loi de novembre 1963), y compris aux colons qui n'avaient pas pris la nationalité algérienne. Dès novembre 1963, les terres du secteur colonial, estimées à 2,3 millions d'hectares, sont nationalisées, ainsi

⁸ Pour une discussion plus approfondie de la question de la marchandisation, voir Colin et Bouquet (à paraître).

que les terres des Algériens considérés comme agents de la colonisation, estimées à 150 000 hectares (Aït Amara, 1999). L'exploitation des terres nationalisées est concédée à des collectifs d'agriculteurs fortement encadrés par l'administration. Près de 2 200 domaines dits autogérés sont alors créés (à partir de 22 037 exploitations coloniales), employant 250 000 travailleurs permanents et 100 000 ouvriers occasionnels (Bessaoud, à paraître).

En 1971 est engagée une deuxième réforme, la « révolution agraire » (RA), fondée sur le principe « la terre à celui qui la travaille directement ». Les terres des propriétaires privés absentéistes sont nationalisées et la superficie des propriétaires exploitants est limitée à leurs capacités de travail familial, la RA prévoyant la nationalisation des terres des propriétaires qui recouraient à des métayers ou des salariés agricoles. L'un des objectifs de la RA était de constituer un fonds foncier (fonds national de la révolution agraire, FNRA) à redistribuer aux paysans sans terre, aux ouvriers agricoles et aux petits propriétaires. Le FNRA était également constitué de terres *arch*, communales et *habous*, versées au domaine privé de l'Etat. Les terres du FNRA, tous statuts antérieurs confondus, totalisaient à la fin de l'opération 1 931 146 hectares, dont 1 145 376 de superficie agricole utile (SAU), le reste correspondant à des terres à vocation agricole qui restaient à mettre en valeur (Bessaoud, 1980) ; près de 500 000 hectares de terres du secteur privé avaient été effectivement nationalisés, pour un objectif d'un million d'hectares (Guichaoua, 1977).

La majorité des terres du FNRA a été attribuée à des affectataires constitués en coopératives de production agricole, seuls 13% des attributaires bénéficiant d'exploitations individuelles (Bessaoud, à paraître). Le choix du modèle « coopératif » (de fait, collectiviste) était dicté par le souci de constituer des exploitations viables sur les plans techniques et économiques grâce aux économies d'échelle. Cette vision techniciste inscrivait de fait la RA dans la continuité du processus de prolétarianisation de l'agriculture du secteur dit socialiste, engagée avec la constitution des domaines « autogérés » (Boukhobza, 1992 ; Aït Amara, 1999). Le rapport des bénéficiaires de la RA à la terre, comme celui des autogestionnaires, était plus un rapport de salariat qu'un rapport foncier. Ils se considéraient comme de simples ouvriers sur les domaines de l'Etat.

En 1982, dans une recherche de plus d'efficacité dans l'exploitation, les domaines autogérés et les coopératives agricoles de la révolution agraire sont intégrés dans 3 400 domaines agricoles socialistes (DAS) (Bessaoud, 2004), la dualité du secteur agricole reposant sur les terres du domaine privé de l'Etat disparaissant alors.

En définitive, après ces deux réformes, l'Etat est devenu propriétaire de deux types de terres agricoles : celles des domaines « autogérés » (pour l'essentiel propriété antérieure des colons) et celle des terres nationalisées par la RA (antérieurement propriété d'Algériens, mais surtout terres *arch* à vocation agricole, communales et *habous*).

Dès le début des années 1980, ces réformes apparaissent comme peu concluantes sur le plan économique (Adair, 1983). De nouvelles réformes s'imposent alors, mais dans un contexte économique marqué par la contraction de la rente pétrolière et par un endettement croissant du pays (*ibid.*). Bessaoud (2004) rappelle le rôle joué par la crise des approvisionnements urbains des années 1970 et les oppositions politiques à la RA dans le revirement qui conduira l'Etat à suspendre la mise en œuvre de cette dernière (en particulier dans la steppe) et à accorder une plus grande place au secteur privé.

Les réformes libérales des trente dernières années

L'infléchissement de la politique foncière est amorcé dès 1983, avec la loi 83-18 relative à l'accession à la propriété foncière agricole par la mise en valeur (APFA). Cette loi marque une rupture avec l'orientation idéologique des réformes foncières antérieures. Elle ouvre la voie à l'appropriation privée (par les nationaux) des terres relevant du domaine public (situées pour l'essentiel en zones saharienne et steppique), après une mise en valeur par le bénéficiaire (article 4 de la loi 83-18). On retrouve, à travers cette loi, le principe de la vivification (*ihyā*) sur lequel est basée la propriété privée dans le droit musulman (Ahmed Ali, 2011). Nous reviendrons sur l'APFA.

Les terres privées nationalisées dans le cadre de la révolution agraire sont restituées à leurs propriétaires en 1990 (les terres *habous* étant restituées dans le cadre de la constitution de 1989, Ahmed Ali, 2011). Sur ce sujet, Bessaoud (2013) note : « *La crise politique ouverte en 1988 favorise au cours de la même période la montée en puissance de revendications exprimées par les anciens propriétaires nationalisés par la RA. Leurs terres qui étaient intégrées dans le FNRA seront restituées avec l'adoption de la nouvelle loi d'orientation foncière (Loi 90-25 décembre 1990)* ». Les terres *arch* quant à elles continuent à relever du domaine privé de l'Etat.

En 1987 les domaines agricoles socialistes (DAS) sont morcelés, leurs terres étant partagées entre de petits collectifs d'anciens salariés de ces domaines, donnant naissance à des exploitations agricoles collectives (EAC) (loi 87-19). Des attributions individuelles (EAI) sont également accordées, mais dans de moindres proportions (création de 22 356 EAC sur 2 232 588 ha, 5677 EAI sur 55 969 ha) (Baci, 1999). Les terres restent dans le domaine public mais les attributaires des EAC/EAI bénéficient d'un droit de jouissance perpétuel. La loi de 1987 maintient le principe d'une organisation collective des exploitations, puisque les EAC totalisent près de 97 % de la superficie des DAS. Cette réforme ouvre la voie à une privatisation de fait des terres du domaine public, avec une forte dynamique d'individualisation informelle de nombreuses EAC et un développement de transactions foncières illégales (ventes et surtout FVI) (Bessaoud, 2004 ; Imache *et al.*, 2008 ; Bouchaib et Jouve, 2010 ; Amichi *et al.*, 2011, Colin *et al.*, 2015). Ce processus de privatisation de fait aurait pu déboucher sur une légalisation formelle. En 2010, après 23

ans de flottements, le choix est cependant fait de maintenir ces terres dans le domaine public, en transformant le droit de jouissance perpétuel des attributaires d'EAC et d'EAI en droit de concession de 40 ans (loi 10-03 de 2010). Nous ne disposons pas d'éléments documentés sur les débats dans les sphères de décision, mais on peut supposer que la charge politique du foncier sur les anciennes terres coloniales était trop lourde pour permettre une privatisation formelle de ces terres.

Les orientations libérales des trente dernières années ont fini par imposer, par glissements successifs, l'exploitation agricole privée comme unique forme d'organisation de la production agricole sur les terres publiques. Ces orientations ont également marqué un autre type de domaine foncier public, dès le début des années 1980, à travers notamment la loi d'accession à la propriété foncière agricole par la mise en valeur (APFA), qui a concerné pour l'essentiel les terres jusqu'alors non ou peu exploitées pour l'agriculture dans le Sahara et en steppe.

La mise en valeur agricole dans les zones saharienne et steppique : la voie de l'accès à la propriété foncière agricole

Dans les wilayas steppiques et sahariennes, la nationalisation de terres lors des réformes de 1963 et 1971 a été très limitée, du fait de la nature des structures foncières dans ces zones, marquées par la prédominance de la petite propriété dans les oasis et la vocation pastorale des zones steppiques (Bessaoud, 1980 ; Grantier, 1980 ; Marouf, 2013 [1980]). La deuxième phase de la révolution agraire, qui devait cibler principalement les zones steppiques, a été stoppée dès son lancement en 1975, du fait en particulier de la pression des grands propriétaires de troupeaux. La loi de l'APFA de 1983 est la première loi foncière qui cible spécifiquement et prioritairement le foncier agricole dans ces zones. Cette loi marque une double rupture dans les politiques foncières et agricoles d'une manière générale. Elle organise, pour la première fois, le transfert (au dinar symbolique) de propriété des terres publiques vers les exploitants privés, et fait de la promotion de l'agriculture dans les zones arides et semi-arides un axe prioritaire de la stratégie de développement de l'agriculture algérienne. Elle organise ce transfert sous deux formes : à travers l'aménagement de périmètres, puis l'installation de bénéficiaires par les pouvoirs publics, ou à la demande de candidats qui s'engagent à mettre en valeur, par leurs propres moyens, des terres situées hors périmètres.

Il faut rappeler que l'appropriation privative des terres par la mise en valeur agricole est une pratique ancestrale dans ces régions, mais dont l'ampleur et la forme ont fortement évolué les dernières décennies.

De par les spécificités naturelles et sociales des régions sahariennes et steppiques, la mise en valeur agricole et l'appropriation des terres obéit à des processus différents.

L'APFA et l'institutionnalisation d'un processus historique d'appropriation privative des terres agricoles en steppe

Si la révolution agraire a unifié les régimes fonciers sur le plan légal, les pratiques coutumières ont continué de cadrer les rapports à la terre des agriculteurs sur le terrain. Sur un strict plan légal, toutes les terres sur lesquelles les droits ne sont pas formalisés par un titre de propriété sont considérées comme faisant partie du domaine privé de l'Etat. Dans la steppe, les terres *arch*, qu'elles soient cultivées ou de parcours, relèvent donc formellement du domaine privé de l'Etat. Les habitants de la steppe distinguent cependant les terres cultivées en céréales pluviales, considérées comme des terres privées, des terres de parcours, considérées comme étant bien collectif de la tribu.

Le processus d'appropriation privative informelle en steppe est ancien et son intensité augmente avec la pression démographique et la raréfaction des ressources (Bédrani *et al.*, 1995 ; Bourbouze, 2006). Ce processus mettait en concurrence exclusivement les membres de la tribu (*arch*) qui cherchaient à augmenter leurs terres labourables. Avant les années 1980, le processus d'appropriation privative concernait presque exclusivement les terres de labour, mais il s'est élargi depuis aux terres de parcours (Daoudi *et al.*, 2015). Le labour en steppe, interdit par la loi sauf sur les terres des dépressions (*dhayet*), est au fondement d'une véritable institution coutumière, selon laquelle une terre appartient à celui qui la laboure le premier, du moment que la communauté ne conteste pas cette primauté. Aujourd'hui, par le labour d'une mince bande de terre autour d'une étendue de parcours, des agropasteurs procèdent à l'appropriation de ces derniers. Les droits sur les terres, labourables ou de parcours, ont également évolué avec le temps. D'un simple droit d'usage, ils intègrent l'ensemble des « fibres » du faisceau de droits et revêtent tous les attributs de la propriété au sens « complet » du terme (intégrant en particulier le droit d'aliénation). Les agropasteurs n'hésitent pas à céder les terres appropriées en location ou en métayage, et dans certains cas, ils les vendent. La vente des terres *arch*, une fois appropriées, s'est développée vers la fin des années 1980, de façon induite ou stimulée par la promulgation de la loi sur l'APFA.

A partir des années 1980, deux politiques publiques changent la donne foncière dans la steppe: la loi sur l'APFA et le lancement des programmes de préservation des parcours et de lutte contre la désertification⁹. A

⁹ Ces programmes ont été principalement portés par le Haut Commissariat au Développement de la Steppe (HCDS).

travers ces deux politiques, l'Etat fait valoir son droit sur les terres *arch*, d'une part en en prenant le contrôle lorsqu'il le juge nécessaire par la création de périmètres de mise en défens (interdiction d'accès pendant une période déterminée) et de plantations pastorales, mis sous le contrôle des communes, d'autre part en changeant l'usage des terres par la création de périmètres de mise en valeur agricole dans le cadre de l'APFA (Daoudi *et al.*, 2015). Ces deux politiques ont contribué à accélérer le processus d'appropriation privative des terres de parcours et leur marchandisation.

Benmoussa (2008) décrit comment, avec l'APFA, les anciennes institutions coutumières sont instrumentalisées dans le processus de marchandisation de la terre dans la steppe, particulièrement dans les zones qui disposent d'un potentiel hydrique souterrain exploitable. L'irrigation et les perspectives d'intensification de la production agricole qu'elle permet ont grandement contribué à l'accélération du processus d'individualisation des terres collectives et à leur marchandisation. Le développement de l'agriculture irriguée en zone steppique, et ses conséquences sur les droits fonciers et les structures foncières, n'est pas propre à l'Algérie : la Tunisie et le Maroc connaissent les mêmes dynamiques (El Amrani et Chattou, 2002 ; Bourbouze, 2006 ; Guillaume, 2009).

L'APFA accorde un droit de propriété privée sur les terres du domaine privé de l'Etat mises en valeur, au sens de mise en culture irriguée. La MEV doit intervenir dans un délai de cinq années après l'attribution de l'arrêté de cession¹⁰. Elle peut se faire dans le cadre de périmètres aménagés par l'Etat, ou à titre individuel, hors périmètre. Dans ce dernier cas, l'effort de mise en valeur est entièrement supporté par les agriculteurs engagés dans le processus de l'APFA, sur des terres familiales ou achetées auprès d'un ayant droit traditionnel¹¹. Sur les périmètres, l'aménagement et l'équipement (ouverture de pistes, électrification, forages collectifs, etc.) sont assurés par l'Etat ; la mise en culture est à la charge des bénéficiaires et demande donc l'engagement de moyens (travail, frais de campagne, équipements d'irrigation et autres investissements productifs). Sur ces périmètres, le choix initial des bénéficiaires par les autorités publiques locales s'opère au regard de leur légitimité sociale : membres de la tribu exploitant traditionnellement les terres en question, moudjahidines (anciens combattants de la guerre de libération nationale), jeunes chômeurs. Leurs capacités à réussir la mise en valeur (disponibilités financières, savoir-faire, projet agricole) n'intervient pas. Dans les faits, nous le verrons, la terre des périmètres est rarement exploitée par les bénéficiaires initiaux, mais a souvent été vendue ou cédée en FVI, via transactions informelles, à des

¹⁰ Document reçu dès l'attribution de la terre, qui en justifie la possession provisoire.

¹¹ Benmoussa (2008) considère que ce qui est vendu dans le cadre des transactions foncières informelles sur les terres *arch* est le « droit de la tranquillité » (*Hak El Afou*).

acteurs disposant de ressources, avant même l'aboutissement du processus de mise valeur et la délivrance du titre.

On peut interpréter le processus de constitution de la propriété privée sur ces terres de mise en valeur comme relevant d'une phase transitoire, imposée par les rapports de force locaux, durant laquelle la propriété formelle passe de l'Etat à des acteurs locaux jugés légitimes, avant d'être transférée le cas échéant par ces derniers à des exploitants effectifs. La mise en valeur par l'accession à la propriété privée est ainsi en quelque sorte indirecte, une dynamique que l'Etat n'avait sans doute pas envisagée.

Jusqu'à la fin 2013, 25 696 attributaires de l'APFA ont bénéficié de 192 120 hectares, pour l'ensemble des wilayas steppiques. Parmi ces bénéficiaires, 24% seulement avaient obtenu en 2013 la levée de la condition résolutoire (constat de mise en valeur qui ouvre automatiquement la voie à l'émission du titre de propriété, même si l'émission de ce dernier tarde) (ONTA, 2013).

A la fin des années 1990, l'Etat engage un autre programme foncier en steppe et dans le Sahara (décret n° 97-483 du 15/12/1997), dont l'originalité est d'être réalisée par la Générale des Concessions Agricoles (GCA). Cette entreprise publique à caractère économique réalise les investissements lourds en infrastructures, sur fonds publics, les terres aménagées étant distribuées à des investisseurs privés (agriculteurs ou non agriculteurs) non avec un droit de propriété privée, mais avec un droit de concession de 40 ans. Ce programme devait couvrir une superficie de 276 000 hectares répartis sur 113 périmètres. Dans les faits, les réalisations sont restées modestes (Bessaoud, 2013).

Les orientations ultérieures de la politique foncière (loi n° 08-16 du 3 août 2008) organisent les nouvelles attributions de terres à vocation agricole relevant du domaine privé de l'Etat sous la forme de concession pour celles aménagées par l'Etat, et dans le cadre de l'APFA (avec donc établissement d'un droit de propriété privée) pour celles « vivifiées » par les particuliers (Ahmed Ali, 2011). Cette dernière possibilité a été ensuite restreinte aux seules régions sahariennes par l'Instruction interministérielle 402 de 2011. En steppe, les dossiers APFA en cours seront finalisés par l'attribution d'un droit de concession et non d'un titre de propriété privée.

L'APFA et la mise en valeur agricole dans le Sahara : la révolution par les forages profonds

Au Sahara, la terre n'est pas un facteur rare et n'a aucune utilité en l'absence de l'eau. Dans les pratiques ancestrales de ces régions, « *la terre cède à l'eau son caractère foncier. L'eau est l'élément juridiquement dominant du fonds, la terre et les arbres sont des accessoires* » (Granier, 1980 : 655).

Pendant des siècles, le principal enjeu économique dans ces régions était le contrôle de l'eau souterraine et non le contrôle de la terre. Les oasis, sous statut privé, seul endroit où l'agriculture était possible au Sahara, se distinguaient selon le type de sources d'eau exploitées. Trois types de sources d'eau ont fait la spécificité des oasis qui existaient dans le Sahara algérien, les foggaras¹² au sud-ouest, les sources artésiennes dans les Ziban, et les nappes qui jaillissent à même le sol au Souf (Bernard, 1939). Du fait de la contrainte hydrique, la mise en valeur, et donc la pression pour une appropriation privative de la terre, est restée totalement marginale jusqu'aux années 1980.

L'introduction de la technique de forage, dans le cadre de projets de mise en valeur financés par l'Etat, et la baisse de son coût par la suite, ont facilité l'accès aux nappes souterraines et le développement d'une nouvelle agriculture saharienne, complètement différente de l'agriculture oasienne traditionnelle (Côte, 2002 ; Khiari, 2011 ; Lakdari et Dubost, 2011). Même si des contraintes financières (coûts du forage et de l'entretien du système de pompage) et institutionnelles (autorisation de réaliser le forage) constituent des barrières qui limitent l'accès à l'eau souterraine, le forage a complètement changé le rapport à la terre et à l'eau dans l'agriculture saharienne. Les agriculteurs ne sont plus limités à des zones particulières où l'eau était facilement accessible, ils vont la chercher en profondeur sur n'importe quelle parcelle.

Fin 2013, 95 512 bénéficiaires de l'APFA avaient engagé la mise en valeur de 605 741 hectares pour l'ensemble des wilayas du Sud (ONTA, 2013). Une partie de ces terres seulement a été réellement mise en valeur, mais les effets sur l'agriculture sont alors spectaculaires, notamment dans certaines wilayas comme Biskra et El Oued, considérées aujourd'hui parmi les premières wilayas agricoles du pays.

La politique de l'APFA, la libéralisation de l'accès au foncier agricole qu'elle a permis, les politiques agricoles et leurs subventions généreuses ont attiré de nouveaux acteurs vers l'agriculture. Ces acteurs, des entrepreneurs agricoles de petite et moyenne taille venant de différentes régions du pays et de différents secteurs d'activités, ont grandement contribué à la nouvelle dynamique agricole et foncière dans les zones steppiques et sahariennes. De véritables marchés fonciers informels se sont développés dans ces zones de mise en valeur agricole, qui sont aujourd'hui à la fois le moteur et la résultante de cette dynamique.

¹² Ouvrage hydraulique captant l'eau de la nappe phréatique au moyen de galeries souterraines.

Le transfert marchand de la propriété en zones steppique et saharienne : les cas d'Aflou et El Ghrous

La question de la propriété sera abordée ici à travers celle de l'émergence, de la dynamique et de la forme des marchés fonciers en tant que dispositifs de transfert de droits de propriété.

Sites d'étude et méthodologie

La dynamique des marchés fonciers a fait l'objet d'investigations récentes (2012/2013) dans deux régions, l'une que l'on peut considérer comme transitoire entre steppe et Sahara, la commune d'El Ghrous (wilaya de Biskra), l'autre située sur les hauts plateaux steppiques, la commune d'Aflou (wilaya de Laghouat). Ces deux sites ont été choisis au regard de l'importance conjointe des dynamiques foncières marchandes et de la production maraîchère – maraîchage sous serre à El Ghrous, culture de la pomme de terre en production irriguée de plein champ à Aflou.

- Située à 45 km à l'ouest de Biskra, la commune d'El Ghrous a connu une dynamique agricole remarquable ces deux dernières décennies, tirée par un boom de la production maraîchère sous serre (« plasticulture ») et un renouvellement/extension du patrimoine phoenicicole (plantations de palmier-dattier) (Dubost, 1998 ; Khiari, 2002 ; Bouammar *et al.*, 2011). Elle est la première zone de production de maraîchage sous serre dans la wilaya de Biskra, avec des superficies qui sont passées de 285 à 1 048 hectares entre 1990 et 2011, et une production multipliée par 3.5 sur la même période, passant de 155 200 à 542 101 quintaux (DSA, 2012).
- La région d'Aflou est située dans la partie nord de la wilaya de Laghouat. L'étude a ciblé les trois périmètres irrigués que comptent les communes d'Aflou et d'Oued Mourra : El Haoudh et Ain Mansour à Aflou, Oued Mourra dans la commune du même nom. La superficie agricole utile dans ces deux communes est de 11 500 hectares, dont 2 250 irrigués. Près de 60% de ces terres irriguées sont consacrées à la pomme de terre, dont la production a été multipliée par 7 entre 1990 et 2011, passant de 57 770 à 377 990 quintaux (MADR, 2011).

Les données ont été produites à travers des enquêtes exploratoires et systématiques. Les premières ont permis une caractérisation générale initiale des transactions foncières, de leur émergence, de leurs acteurs sur les deux sites; ces éléments ont été mobilisés pour penser ensuite l'échantillonnage. Cette première phase a reposé sur des entretiens avec 40 personnes-ressource ayant vécu la dynamique étudiée (agriculteurs, délégués commerciaux des entreprises agricoles, ingénieurs agronomes et membres des

Assemblés Populaires Communales et des services du cadastre chargés de la réalisation de périmètres de mise en valeur) et sur l'exploitation de la documentation disponible.

L'enquête systématique a concerné 208 exploitants, propriétaires fonciers ou tenanciers exploitant en FVI, « natifs » (originaire de la commune étudiée) ou « allogènes » (non originaire de la commune). Nous ne disposons de base d'échantillonnage pour aucun des deux sites, du fait du caractère informel des transactions foncières, de l'absence de listes exhaustives des exploitants et de la mobilité des acteurs (de nombreux tenanciers venant d'autres régions). Pour identifier les exploitants à enquêter, nous avons procédé par un zonage sur chacun des sites retenus :

- A Aflou : en mobilisant des personnes ressources, en utilisant les anciens plans de périmètres de mise en valeur et les images satellitaires de Google Earth 2013, nous avons procédé à un recensement de tous les exploitants qui ont pratiqué les cultures maraîchères irriguées de 2000 à 2013 encore présents sur site lors de nos travaux de terrain. Ainsi, 147 exploitants ont été identifiés, dont 108 ont été enquêtés (75 natifs et 33 allogènes).
- A El Ghrous, nous avons également mobilisé des personnes ressources et utilisé les images satellitaires de Google Earth 2013, avec ensuite une validation par recours à la cartographie participative. Nous avons pu ainsi cartographier l'ensemble de la zone de « plasticulture », puis identifier 7 secteurs représentatifs d'un gradient d'ancienneté des périmètres irrigués, dans lesquels nous avons conduit des enquêtes exhaustives. L'enquête a ainsi touché 100 exploitants (55 natifs et 45 allogènes).

Notre échantillonnage ne couvre ainsi qu'une partie du champ relatif à la question de la mise en valeur de nouvelles terres agricoles, puisqu'il a été construit en référence à la pratique des cultures maraîchères. Le tableau 1 présente le statut foncier des parcelles exploitées par les enquêtés en FVD ou en FVI (ou cédées en FVI) en zone de mise en valeur, faisant apparaître l'importance des terres de mise en valeur hors périmètre dans notre échantillon.

Tableau 1. Statut des terres relevant des exploitations enquêtées, zones de mise en valeur

	Hors périmètre		Sur périmètre			
	Propriété privée ou en voie d'accession à la propriété privée (APFA)		Propriété privée ou en voie d'accession à la propriété privée (APFA)		Concession (GCA)	
	Nombre de parcelles	Superficie (ha)	Nombre de parcelles	Superficie (ha)	Nombre de parcelles	Superficie (ha)
Aflou	81	551	34	164	61	515
El Ghrous	52	440	51	204	26	130
Total	133	991	85	368	87	645

Source : nos enquêtes, 2013

Emergence et importance des achats-ventes

Ces trente dernières années, les régions d'études ont connu une marchandisation croissante de la terre. Cette dynamique est à mettre en rapport, fondamentalement, avec la politique foncière et le développement de l'irrigation par l'eau souterraine¹³.

On a vu que, dans le cadre de l'APFA, l'Etat a lancé plusieurs programmes de mise en valeur agricole dans les régions steppique et saharienne. Des périmètres irrigués ont été aménagés et équipés (forages, équipement de pompage, électrification agricole) sur des terres du domaine privé de l'Etat. Ces terres étaient initialement exploitées par les membres des *arch* habitant la région (Bédrani, 1992), avec un système de production agropastoral extensif associant l'élevage ovin transhumant à une céréaliculture en sec (orge et blé dur). Des cultures irriguées (par des ressources hydriques superficielles : sources, oued) étaient pratiquées, mais sur des surfaces réduites.

Les exploitations créées dans le cadre des périmètres irrigués ont été attribuées à titre individuel à trois catégories de bénéficiaires : les membres des familles qui exploitaient les terres avant la création des périmètres (particulièrement les jeunes chômeurs), des agriculteurs des *arch* voisins et des membres de l'élite locale (moudjahidines, cadres de l'administration locale). Lors de cette première phase d'individualisation des terres, l'Etat a joué un rôle clé, à travers notamment l'aménagement et l'équipement des périmètres et la formalisation des droits individuels, d'abord par les décisions d'attribution, puis par les actes de propriété. L'APFA, en permettant aux populations locales de transformer, par la mise en valeur, leur droit d'usage, ancestral mais informel, en un droit de propriété formel, a facilité la marchandisation de la terre dans la région.

La deuxième étape du processus d'individualisation a été essentiellement stimulée par une nouvelle catégorie d'exploitants attirés par les opportunités de développement agricole qu'offraient les régions étudiées. Le nouvel environnement technique (accès à l'irrigation par pompage) et économique (forte demande sur de produits agricoles) et la disponibilité en terre ont attiré de nouveaux exploitants, natifs (investisseurs venant d'autres secteurs d'activités) et allogènes (investisseurs et agriculteurs). L'émergence

¹³ L'eau est une ressource publique et tout forage demande une autorisation administrative. Cette règle n'est pas toujours respectée et on note une certaine tolérance des autorités administratives locales, variable selon les rapports de force du moment entre les acteurs de la sphère marchande et les agents de l'administration. L'accès à l'eau relève donc pour partie de pratiques et coordinations informelles (Daoudi et Lejars, 2015). Cet accès a été conçu comme collectif dans les périmètres aménagés par l'Etat, ce qui n'exclut pas une réduction ultérieure du collectif, par départ de membres du groupe d'irrigants, ni la réalisation ultérieure de forages individuels dans les périmètres aménagés. Hors périmètres, les forages sont essentiellement individuels, avec cependant quelques cas de forages collectifs à Biskra, pour lesquels il est plus facile d'obtenir une autorisation.

de ces « nouveaux acteurs » a augmenté la demande de terres agricoles, poussant ainsi à la mise en valeur de terres hors des périmètres aménagés par l'Etat. Deux dynamiques concourent alors : la forte valorisation de la terre permise par l'accès à l'eau via des forages profonds individuels, et l'individualisation et la formalisation des droits par l'APFA, qui facilitent leur marchandisation. Avec ces dynamiques, le marché foncier a connu un développement remarquable, marché du FVI surtout, mais également marché de l'achat-vente, sur lequel nous nous focaliserons ici.

Les premiers achats/ventes réalisés dans les deux régions d'étude sur des terres de MEV remontent au début des années 1990. Cependant, ce n'est qu'à partir des années 2000 que ce marché s'est vraiment développé, en lien avec l'essor des cultures maraîchères concomitant à l'afflux d'acteurs allogènes, en particulier à El Ghrous. L'enquête fournit des indicateurs clairs sur le caractère actif du marché de l'achat/vente : 57% des parcelles et 19% des superficies exploitées par les agriculteurs enquêtés à El Ghrous ont été achetées, 19% des parcelles et des superficies à Aflou.

A El Ghrous, l'achat est ainsi le principal mode d'acquisition des terres agricoles mises en valeur sur d'anciennes terres de parcours. Certaines parcelles ont changé de main plusieurs fois. A Aflou par contre, la mise en valeur hors périmètre constitue le principal mode d'accès à la terre. La différence entre les deux régions, en termes d'importance des achats, s'explique par plusieurs facteurs, en particulier l'ancienneté de la dynamique agricole, la logique des acteurs impliqués dans l'agriculture et les perspectives de durabilité de cette activité. A Aflou, le développement des cultures irriguées n'a commencé à prendre de l'ampleur qu'au milieu des années 2000. Par ailleurs, le développement de la culture de la pomme de terre est principalement porté par les acteurs allogènes, pratiquant une agriculture minière itinérante qui assoit sa compétitivité sur les avantages comparatifs des fronts pionniers – accès à des terres « vierges » (pas – encore – infestées par les parasites et moins exigeantes en fertilisation). L'achat de terre ne fait pas partie de la logique de fonctionnement de ce type d'exploitants « itinérants » (Derderi *et al.*, 2015). A El Ghrous par contre, de nombreux agriculteurs allogènes achètent de la terre. Pour ces derniers comme pour les natifs, cette acquisition est principalement motivée par la perspective de planter du palmier-dattier (Amichi *et al.*, 2015).

Les acteurs des achats/ventes

Les vendeurs sont des natifs, sauf exceptions (tableau 2)¹⁴ ; les acquéreurs sont également principalement des natifs¹⁵. On pourrait supposer que le fait d'être originaires du lieu leur permettrait un accès non marchand à la terre collective, mais de fait les terres dites *arch*, dans les sites d'étude, sont toutes appropriées par des groupes familiaux. Les terres auxquelles ces acquéreurs natifs pourraient avoir accès via leurs droits sur le patrimoine foncier familial ne sont pas forcément bien localisées et accessibles, ou encore la disponibilité en eau n'y est pas assurée (avec donc un risque d'investissement à perte si un forage est réalisé sans résultat).

Les allogènes représentent 30% des acheteurs à El Ghrous, contre 8% seulement à Aflou, où la majorité d'entre eux accèdent à la terre à travers la location, comme on l'a évoqué. La faible proportion d'acheteurs allogènes à Aflou et El Ghrous n'est cependant pas un indicateur de barrières à l'entrée sur le marché foncier, nos enquêtes montrant que l'accès à la propriété de la terre via l'achat est ouvert à tous les acteurs sans distinction d'origine¹⁶.

Tableau 2. Origine des parties dans les achats-ventes

	Vendeurs			Acquéreurs		
	Natifs	Allogènes	Total	Natifs	Allogènes	Total
Aflou	33	-	33	26	2	28
El Ghrous	59	4*	63	39	17	56
Total	92	4	96	65	19	84

* cas de vendeurs ayant acheté antérieurement la terre. Source : nos enquêtes, 2013

L'origine professionnelle des acteurs diffère également selon les sites (tableau 3). Du fait des conditions de production des données, nous disposons de très peu d'informations relativement aux vendeurs ; on notera cependant le nombre important des vendeurs qualifiés de « chômeurs » par les enquêtés, dont on a vu qu'ils ont été parmi les bénéficiaires prioritaires des dotations foncières dans le cadre des périmètres

¹⁴ Nos enquêtes ont touché les acteurs en place : exploitants-propriétaires ayant hérité de la terre, l'ayant achetée ou directement mise en valeur, et tenanciers. Les données relatives aux vendeurs ont alors été collectées auprès de ces derniers et de personnes ressource.

¹⁵ Alors que sur le marché du FVI, elle émane essentiellement d'agriculteurs venus des wilayas du nord du pays (Derderi *et al.*, 2014, Ouendeno *et al.*, 2014).

¹⁶ On retrouve une telle observation dans de nombreuses situations en steppe (expériences de terrain des auteurs), mais notre constat n'a pas de prétention à la généralisation – la situation semble ainsi différente dans la commune de Doucen, voisine d'El Ghrous, où le marché serait moins ouvert. Des investigations empiriques à venir devraient permettre d'apporter d'avantage d'éléments descriptifs et d'interprétation.

aménagés par l'Etat¹⁷. Leur condition de chômeur est en quelque sorte l'élément qui, après avoir légitimé leur accès à ces terres « aménagées », explique leur abandon (vente, mais aussi cession en FVI, sur laquelle nous n'insisterons pas ici). On peut évidemment imputer ces abandons à l'absence de moyens permettant de mettre la terre en valeur, mais on peut aussi penser qu'une expertise agricole insuffisante, un attentisme à l'égard de l'aide publique et un projet de vie autre que celui d'agriculteur, sont également intervenus (nous avons des perspectives d'investigation sur cette question).

Tableau 3. Profession des acteurs du marché à l'achat/vente

	Vendeurs			Acquéreurs					
	Prod. agricole	Chômeur	total	Prod. agricole	Commerçant	Fonctionnaire	Entrepreneur	Autre	Total
Aflou	20	13	33	4	1	11	11	1	28
El Ghrous	36	20	56*	43	7	4	1	1	56
Total	56	33	89	47	8	15	12	2	84

* Information non disponible pour 7 vendeurs. Source : nos enquêtes, 2013

On note l'importance du nombre des acquéreurs qui n'étaient pas des producteurs agricoles (commerçants, fonctionnaires, entrepreneurs hors secteur agricole) – « producteurs agricoles » au sens d'acteurs qui, au moment de la transaction, exploitaient des terres en faire-valoir direct ou en FVI (en tant que tenanciers). Ces producteurs agricoles représentent à peine plus de la moitié des acheteurs ; ils sont même largement minoritaires à Aflou. A El Ghrous, ceux d'entre eux qui achètent de la terre sont essentiellement des phoeniculteurs (26). On compte également quelques (5) éleveurs, et des tenanciers, locataires (10) ou métayers (2) dans la plasticulture. Ces trajectoires de tenancier vers le statut de propriétaire illustrent le rôle que peut jouer le FVI comme étape dans l'accession à la propriété (voir Ouendeno *et al.*, 2015). Les autres acheteurs pratiquaient des activités hors agriculture avant l'achat et sont donc des « néo-agriculteurs » : commerçants, entrepreneurs, fonctionnaires.

Caractérisation des terres vendues

A El Ghrous comme à Aflou, les transactions foncières portent sur des terres sur lesquelles les droits de propriété sont bien définis, même s'ils ne sont pas toujours formalisés. Sur les deux sites les ventes peuvent

¹⁷ Sur les 48 ventes de parcelles APFA recensées par Baroud (2014) sur la wilaya de Laghouat, 23 ont été réalisées par des bénéficiaires de l'APFA impliqués dans des activités hors agriculture (8 professions libérales, 10 fonctionnaires, 5 commerçants), 13 par des chômeurs, 2 par d'anciens *moudjahidines* et 10 par des agriculteurs « de métier » (cédant des fractions moins fertiles de leur patrimoine foncier pour investir le produit de la vente dans les autres parcelles).

être qualifiées de complètes, la transaction assurant le transfert de l'ensemble du faisceau de droits vers l'acheteur. Une fois la vente conclue, l'acheteur est dégagé de toute obligation envers le vendeur.

Proportionnellement aux parcelles et superficies possédées (tableau 1), les achats sont plus importants hors périmètres (achat comme mode d'accès à la terre pour 42% des parcelles et 55% des superficies) que dans les périmètres (respectivement 29% et 20%).

Tableau 4. Statut des terres lors de l'achat, zones de mise en valeur

	APFA hors périmètre		Sur périmètre			
			APFA		Concession	
	Nombre de parcelles	Sup. (ha)	Nombre de parcelles	Sup. (ha)	Nombre de parcelles	Sup. (ha)
Aflou	20	176	13	59	0	0
El Ghrous	36	368	32	118	5	25
Total	56	544	45	177	5	25

Source : nos enquêtes, 2013

Les terres vendues sur les périmètres aménagés n'avaient pour la plupart pas encore été cultivées en irrigué lors de la transaction – l'aménagement du périmètre n'allant pas jusqu'au niveau de la parcelle. Ces ventes s'expliquent par l'abandon de ces parcelles par les bénéficiaires initiaux, qui étaient parfois, comme nous l'avons évoqué, des chômeurs. Les terres vendues hors périmètres, dont on a noté l'importance, sont souvent des terres aptes à la MEV (disponibilité avérée d'eau souterraine) mais jusqu'alors exploitées extensivement faute de moyens.

Le prix des parcelles dépend principalement de leurs caractéristiques agronomiques et de leur localisation : qualité du sol (plus ou moins fertile : *jedida*¹⁸ ou *khadema*¹⁹, aptitude à la culture), existence ou non d'un forage, profondeur de la nappe, distance par rapport à la ville et à la route. A El Ghrous, le prix d'un hectare sans forage²⁰ varie entre 400 000 et 1 000 000 DA (100 DA = 1€). Il varie entre 350 000 et 500 000 DA à Aflou. Les enquêtes menées auprès de quelques acquéreurs et personnes ressources font état d'une augmentation des prix ces dernières années.

¹⁸ Terre « neuve » ou terre « vierge », au sens de terre qui n'a jamais porté de culture intensive.

¹⁹ Terre « travaillée », qui a déjà porté des cultures intensives.

²⁰ Le coût d'un forage à El Ghrous est de 700 000 DA (de l'ordre de 7 000 €) pour une profondeur inférieure à 80 m. Pour un forage à plus de 100 m, ce prix peut dépasser deux millions de dinars.

Sécurisation/formalisation des transactions

Dans le cas des parcelles relevant de l'APFA, la vente ne devrait légalement intervenir qu'une fois le titre de propriété émis (avec alors un transfert de propriété par un acte notarié enregistré). Dans les faits c'est rarement le cas, la procédure n'ayant été conduite à son terme (délivrance du titre) que dans une minorité de cas au moment des enquêtes²¹, et aucune transaction documentée dans nos enquêtes n'a porté sur une parcelle titrée. Ainsi à Aflou (nous ne disposons pas de ces données pour El Ghrous), seules 33 % des parcelles vendues avaient fait l'objet préalable d'une levée de condition résolutoire. Les ventes portant sur des terres de concession (observées à El Ghrous mais non à Aflou) sont, elles, illégales. La question de la sécurisation des transactions se pose donc, mais les modalités de cette sécurisation diffèrent d'un site d'étude à l'autre ; dans le cas d'Aflou intervient également le niveau de formalisation des droits détenus par le vendeur.

A Aflou, deux formes principales de sécurisation des transactions peuvent être distinguées en fonction de la nature de l'acte détenu par le vendeur. Si le vendeur ne détient aucun document formel (arrêté de cession, levée de la condition résolutoire), la sécurisation de la transaction se fait généralement en présence d'une *djemaâ* (groupe de témoins) reconnue par les deux acteurs. Acheteur et vendeur désignent chacun au moins deux personnes de la *djemaâ*, qui compte par ailleurs au moins deux personnes possédant des parcelles limitrophes à la parcelle vendue. Dans certains cas, en plus de sa conclusion en présence de la *djemaâ*, la transaction donne lieu à une formalisation par un acte chez un écrivain public. Le recours à ce document est généralement le fait des acquéreurs qui comptent bénéficier de la loi de l'APFA (cas d'achat d'une terre *arch* avant l'engagement de la procédure APFA), ce document pouvant faire office d'attestation d'usage (émise par l'administration de la commune et demandée dans le dossier de l'APFA pour les cas hors périmètre). Cependant, en termes de sécurisation le seul acte établi par l'écrivain public ne pèse guère auprès d'un tribunal, en cas de conflit entre les deux parties. Selon les agriculteurs enquêtés, le témoignage de la *djemaâ* a alors une valeur plus importante ; ils citent souvent le cas d'un conflit qui a été tranché au profit de l'acheteur, grâce à un tel témoignage. Pour les terres dont les cédants disposent d'un document formel (arrêté de cession, levée de la condition résolutoire), l'établissement de deux documents notariés, une reconnaissance de dette et une promesse de vente, est une pratique généralisée. Dans le cas des parcelles attribuées dans le cadre de l'APFA, la formalisation de la transaction de vente à travers ces

²¹ Sur l'ensemble du pays, il n'y avait eu jusqu'en 2013 levée de la condition résolutoire que pour 18% des superficies attribuées dans le cadre de l'APFA, avec délivrance du titre pour 9% seulement, du fait d'une non mise en valeur, mais aussi de la lourdeur des procédures et de blocages administratifs (Baroud, 2014).

documents garantit les droits de l'acheteur, notamment après la délivrance au vendeur de l'acte final de propriété par les autorités publiques.

A El Ghrous, toutes les transactions sont formalisées par un acte sous seing privé établi par un écrivain public. Ce document contient les informations d'identification des co-contractants et de la parcelle objet de la transaction. Il mentionne également l'approbation des autres ayants droit lorsqu'il s'agit d'une parcelle relevant d'un patrimoine familial en indivision. Le recours généralisé à l'écrit aurait, selon les agriculteurs enquêtés, fortement dynamisé le marché d'achat/vente en sécurisant les droits échangés. Ce mode de formalisation est également utilisé pour la vente de palmiers et de tours d'eau (heures d'irrigation à partir d'un forage collectif).

Comment expliquer les différences dans les pratiques de formalisation entre les deux sites ? Deux éléments d'interprétation complémentaires peuvent être avancés, qui demanderaient à être explorés empiriquement de façon spécifique. D'une part, pourrait intervenir un critère de temporalité dans la dynamique du marché foncier : les transactions marchandes sont pratiquées de longue date à El Ghrous, dans la palmeraie (tours d'eau, terre et palmiers), et des procédures simples et efficaces de formalisation locale ont pu se conventionnaliser. D'autre part, à l'image des sociétés oasiennes, El Ghrous a une pratique séculaire du recours à l'écrit, alors que la société pastorale d'Aflou n'a pas le même rapport à l'écrit.

Conclusion

Notre analyse illustre la rupture ou le stimulus que peut représenter le changement légal dans la reconfiguration des champs d'opportunités des acteurs relativement à l'appropriation foncière, tout particulièrement lorsque ce changement légal intervient parallèlement à un changement technique aussi radical que l'accès aux nappes profondes pour l'irrigation en steppe et au Sahara. L'esquisse que nous avons présentée de l'évolution dans la conception des droits de propriété sur le domaine privé de l'Etat – anciennes terres coloniales comme les terres de mise en valeur – témoigne des dimensions politique et économique de ces droits. On peut supposer que les enjeux économiques considérables liés à la maîtrise foncière, particulièrement en steppe et au Sahara, dans un contexte d'économie libéralisée mais bénéficiant de forts soutiens publics à l'agriculture, influent sur les orientations de ces dernières années. L'absence de transparence quant aux débats dans les sphères de pouvoir en rend malheureusement difficile une lecture rigoureuse. Une analyse spécifique de la mise en œuvre de la politique actuelle de concession des terres du domaine privé de l'Etat, en steppe et au Sahara, devrait permettre d'apprécier le risque de concentration foncière par des acteurs nationaux ou étrangers (sans passage formel au droit de propriété privée), et/ou

de changement de vocation des terres (notamment en steppe), parfois dénoncé par certains médias nationaux et certaines composantes de la société civile.

Nous concluons notre analyse par quelques réflexions autour de deux questions majeures, avec un retour sur les conditions d'individualisation et de privatisation des droits de propriété sur la terre, et une discussion sur les enjeux de la privatisation/marchandisation en termes de développement dans les situations étudiées. Il faut rappeler au préalable la spécificité de ces situations, que l'on peut qualifier de fronts pionniers (Côte, 2002 ; Khiari, 2002). Ces fronts pionniers ne se développent pas dans un contexte de vide institutionnel. Les formes d'appropriation de la terre qui fondent les dynamiques agricoles étudiées renvoient à la politique de l'Etat relativement à des terres qui relèvent formellement de son domaine privé, mais qui ne peut faire abstraction du contrôle social de fait sur les terres *arch*. L'Etat, par exemple dans ses décisions de réaffectation des terres de parcours vers les périmètres de mise en valeur, intègre de façon générale les droits d'usage sur les terres *arch* concernées, ce qui n'exclut pas des contestations dans certains cas. On a ici une illustration d'une forme de pluralisme légal, dans le cadre duquel le poids de l'Etat centralisateur reste considérable. Il y a là un champ de recherche qui reste à explorer.

Les cas de la steppe et du Sahara demandent toutefois des lectures différenciées, l'analyse de l'émergence de droits de propriété formels via l'APFA, dans et autour des périmètres irrigués, gagnant à être mise en rapport avec des dynamiques plus larges en steppe.

Comme on l'a vu, l'Etat a joué un rôle déterminant dans l'individualisation, la privatisation et la marchandisation de la terre en créant le cadre légal autorisant (et stimulant) la privatisation de terres du domaine privé national mises en valeur²², mais aussi en introduisant un changement technique radical, le forage, à travers la création de périmètres irrigués. Deux dynamiques sont alors intervenues, qui sont documentées empiriquement sur nos sites d'étude : une forte valorisation de la terre permise par l'accès à l'eau via les forages profonds (permettant la pratique de cultures à haute valeur ajoutée), et une individualisation des droits qui facilite leur marchandisation. Ce jeu entre la valorisation foncière, grâce à l'irrigation, et l'individualisation et la marchandisation des droits, s'est ensuite étendu hors des périmètres. La mise en valeur d'anciennes terres de parcours par des forages et leur mise en culture plus intensive ouvre la perspective pour une reconnaissance des droits dans le cadre de l'APFA – la dynamique du marché sur ces terres de plus en plus valorisées alimentant à son tour la dynamique d'individualisation des droits.

²² Avec l'évolution, déjà évoquée, pour les terres aménagées par l'Etat (périmètres irrigués), d'un accès au droit de propriété privée via l'APFA, à un droit de concession.

En dehors de cette dynamique dans ou à proximité des zones de mise en valeur, et antérieurement à cette dernière, la pression démographique conjuguée à l'arrivée du tracteur ont conduit à une extension des superficies labourées (auparavant destinées à une céréaliculture pluviale de subsistance) au détriment des parcours, et à une individualisation accrue des droits sur ces terres *arch* à usage agricole extensif en sec. Cette individualisation ne débouche pas pour autant sur une marchandisation généralisée. Des ventes ont été documentées (là où il existe un potentiel avéré d'irrigation), mais le développement encore timide du marché foncier prend surtout la forme de pratiques de FVI. Le régime de propriété sur les parcours d'élevage extensif présente également une tendance à la réduction du groupe social détenteur des droits, de la tribu à la grande famille, voire à la famille restreinte (Daoudi *et al.*, 2013).

En définitive, on peut identifier en steppe des dynamiques endogènes d'appropriation privative, selon la logique évoquée dans la première section de ce texte, faisant référence à l'individualisation, la privatisation et la marchandisation induites par la valorisation de la terre liée à la pression démographique, à la diffusion de cultures destinées au marché et au changement technique, sous la forme de la motorisation. Ces dynamiques sont cependant considérablement stimulées, en zones de mise en valeur, par le jeu combiné du changement légal et du changement technique majeur que représentent les forages profonds.

Au Sahara, l'enjeu n'était pas celui de l'accès à la terre et de l'individualisation des droits, mais celui de l'accès à l'eau et de son contrôle. Les rares sources d'eau accessibles (sources artésiennes, nappes phréatiques superficielles, oueds) étaient exploitées collectivement mais avec une appropriation privative de l'eau (Granier, 1980 ; Bensaâd, 2011 ; Marouf, 2013 [1980]). On retrouve ensuite la dynamique impulsée par l'APFA en steppe – mais non évidemment les dynamiques d'appropriation privative endogènes décrites pour l'agriculture pluviale dans cette région. Dans les zones sahariennes, le forage permet de surmonter la contrainte à l'expansion spatiale des cultures, sur des terres sur lesquelles l'emprise sociale « coutumière » est moindre que celle observée en steppe. La diffusion de forages individuels profonds bouleverse l'agriculture oasisienne traditionnelle, et pose la question des usages (urbain/agricole) et des externalités négatives importantes (salinisation des sols, contamination et remontée des nappes superficielles) que la multiplication de ces forages crée (voir en particulier la collection d'études éditée par Bensaâd, 2011).

Relativement à l'individualisation, la privatisation et la marchandisation des droits de propriété, nos résultats contribuent à une discussion autour de quelques-uns des éléments présentés dans la première section. Notons d'abord que le rôle central de la politique publique dans l'individualisation et la privatisation du droit sur les terres mises en valeur a de fait stimulé une appropriation qui reste informelle, ou du moins largement en marge d'une procédure intégrale de délivrance de titre. Les terres engagées dans la procédure APFA restent dans leur grande majorité non titrées à ce jour, du fait du non respect des conditionnalités en termes d'usage productif, mais aussi du fait de multiples blocages administratifs (Baroud, 2014).

Le cas de l'APFA relativise pour le moins fortement l'idée selon laquelle la sécurité par le titre crée le marché. Nous avons souligné que la dynamique du marché foncier concernait des terres qui, lorsqu'elles étaient dans le processus de l'APFA, n'étaient pas (encore) titrées. La perspective d'accès futur au titre peut être un facteur incitatif pour les acquéreurs, mais on a noté une dynamique préexistante de marchandisation hors zone « titrable » (steppe en culture pluviale et concessions) – qui illustre, si besoin était, l'écart qui peut exister entre cadre légal et pratiques foncières. En d'autres termes, le facteur majeur dans la dynamique d'individualisation, de privatisation et de marchandisation, de notre point de vue, reste la valorisation de la terre permise par l'irrigation. C'est la valorisation du foncier par l'eau qui crée le marché foncier, beaucoup plus que le titre formel de propriété privée.

La section 1 a évoqué le rôle fréquent de l'arrivée d'acteurs allogènes dans la marchandisation de la terre. Dans les situations étudiées, cette logique est indéniable relativement à l'émergence et au développement du marché du FVI (Derderi *et al.*, 2015 ; Ouendeno *et al.*, 2015). L'impact direct de ce facteur sur le marché de l'achat-vente est nettement moins marqué, mais le rôle joué par ces acteurs a par contre été réel, en amont, dans la diffusion du changement technique, avec la maîtrise des techniques de forage et de l'irrigation et l'introduction de cultures à haute valeur ajoutée.

Pour terminer, au regard des cas spécifiques que nous avons étudiés, quel positionnement pouvons-nous adopter relativement à une lecture pessimiste (pour le moins en termes d'équité²³) de cette mutation du rapport à la propriété foncière en steppe et au Sahara ? Bessaoud (2013, p. 39) par exemple note que « *Les politiques libérales et leur « paquet » de mesures foncières, financières, techniques initiées dans les années 1980 dans tous les pays du Maghreb conjuguées aux mécanismes du marché redonnent de nouveau l'initiative à ces nouveaux acteurs sur la scène agricole. La forte mobilisation de la ressource foncière dans des dynamiques de marché se fait toutefois au prix d'un bouleversement social des campagnes et d'une perte de contrôle sur les terres par une fraction paupérisée de la paysannerie, voire même sa sortie du secteur agricole* ».

Nous ferons une lecture plus optimiste des dynamiques que nous avons décrites pour les deux situations étudiées. Il faut d'abord souligner que l'individualisation des droits et leur transfert marchand portent sur des parcelles qui n'étaient pas auparavant exploitées par l'agriculture, et que les superficies prises sur les parcours restent limitées. Il n'y a donc pas déplacement de producteurs familiaux et remise en cause de leurs moyens d'existence, voire leur exclusion. Ces dynamiques sont par ailleurs porteuses d'un développement local indéniable, avec évidemment l'interrogation majeure quant à leur durabilité. Dans les

²³ Nous n'abordons pas ici les questions de l'efficacité et de la durabilité. Sur ce dernier point, voir Bensaâd (2011).

cas étudiés, certains des « nouveaux acteurs » acquéreurs (agriculteurs non natifs et acteurs issus d'autres secteurs d'activité) peuvent être conceptualisés comme de petits entrepreneurs agricoles locaux. Ces « nouveaux acteurs » jouent un rôle clé dans les dynamiques agricoles locales à travers les externalités positives de leur activité (impulsion de marchés des prestations de service motorisées et d'intrants, introduction-diffusion d'innovations techniques).

Bibliographie

- Adair Ph., 1983. Rétrospective de la réforme agraire en Algérie (1972-1982). *Revue Tiers Monde* 24(93) : 153-168.
- Ahmed Ali A., 2011. La législation foncière agricole en Algérie et les formes d'accès à la terre. *Options Méditerranéennes* B66 : 35-51.
- Aït Amara H., 1999. La transition de l'agriculture algérienne vers un régime de propriété individuelle et d'exploitation familiale. *Options Méditerranéennes* 36 : 127-137.
- Amichi H., Bazin G., Chehat F., Ducourtieux O., Fusillier J.-L., Hartani T., Kuper M., 2011. Enjeux de la recomposition des exploitations agricoles collectives des grands périmètres irrigués en Algérie: le cas du Bas-Cheliff. *Cahiers Agricultures* 20(1-2) : 150-156.
- Baci L., 1999. Les réformes agraires en Algérie. *Options méditerranéennes* 36 :285-291
- Baroud K., 2014. Les effets de l'APFA sur l'intensification agricole. Cas de la wilaya de Laghouat. Mémoire en vue de l'obtention du diplôme de magister en Sciences Agronomiques, option Économie agricole et agroalimentaire, ENSA Alger.
- Bedrani S., 1992. Notes d'enquêtes à El Guedid et Deldoul. CREAD, Alger.
- Bédrani S., Benadjila S., Ghazi M., 1995. Contribution à la connaissance des zones steppiques algériennes. Les résultats du suivi triennal d'agro-pasteurs de la steppe centrale. *Cahiers du CREAD* 38 : 11-46.
- Ben Hounet Y., 2013. Propriété, appropriation foncière et pratiques du droit en milieu steppique (Algérie). *Etudes rurales* 2 (192) : 61-77.
- Benmoussa B., 2008. Le territoire communautaire entre l'appropriation individuelle et la dégradation de l'environnement : cas des zones steppiques en Algérie. Communication présentée aux 2èmes journées de recherches en sciences sociales INRA SFER CIRAD, 11-12 décembre 2008, Lille, France.
- Bensaâd A. (éd.), 2011. *L'eau et ses enjeux au Sahara*. Aix en Provence, Iremam-Karthala.
- Bernard A., 1939. *Afrique septentrionale et occidentale* (II: Sahara, Sahara, Afrique occidentale), tome 11 de la Géographie Universelle, P. Vidal de la Blache, L. Guallois (eds). Paris, Armand Colin.

Bessaoud O., 1980. La révolution agraire en Algérie: continuité et rupture dans le processus des transformations agraires. *Revue Tiers-Monde XXI* (83) : 605-626.

Bessaoud, O., 2004, L'agriculture et la paysannerie en Algérie. Les grands handicaps, Etat des savoirs en sciences sociales et humaines, CRASC, Oran, 20-22 septembre 2004.

Bessaoud O., 2013. La question foncière au Maghreb : la longue marche vers la privatisation. *Les Cahiers du CREAD* 103 : 17-44.

Bessaoud O., à paraître. Les réformes agraires post-coloniales au Maghreb: un processus inachevé. *Revue d'histoire moderne et contemporaine*.

Bouammar B., 2010. Développement agricole dans les régions sahariennes. Etude de cas de la région de Ouargla et de la région de Biskra. Thèse de doctorat, Université de Ouargla.

Bouammar B., Cheloufi H., Aoudinane L., 2011, La dynamique agricole dans la zone d'El Grous (Biskra): entre le boom maraîcher et la lente généralisation des systèmes de production phoenicoles. *Annales des Sciences et Technologie* (Université de Ouargla) 3(2). <http://dspace.univ-ouargla.dz/jspui/handle/123456789/6335>

Bouchaib F., Jouve, A. M., 2010. Le morcellement informel du foncier en Algérie. *Cahiers Agricultures* 19(6) : 454-459.

Boukhobza M., 1992. *Monde rural : contraintes et mutations*. Alger, OPU.

Bourbouze A., 2006. Systèmes d'élevage et production animale dans les steppes du nord de l'Afrique : une relecture de la société pastorale du Maghreb. *Science et changements planétaires/Sécheresse* 17(1) : 31-39.

Bromley D., 1989. *Economic Interests and Institutions. The Conceptual Foundations of Public Policy*. Basil Blackwell, Oxford.

Colin J.-Ph., 2004. Droits fonciers, pratiques foncières et relations intra-familiales : les bases conceptuelles et méthodologiques d'une approche compréhensive. *Land Reform, Land Settlement and Cooperatives* 2 : 55-67.

Colin J.-Ph., Daoudi A., Léonard E., 2015. From formal rules to local practices: a comparative perspective between Algerian and Mexican land reforms. Rural History 2015 Conference, Session Land Reform: from the State to the Village, or the Village to the State? 7-10 September 2015, Girona, Spain.

Colin J.-Ph., E. Bouquet, à paraître. Marchés fonciers et développement, in *Foncier rural et développement. Enjeux et clés d'analyse*, J.-Ph. Colin, Ph. Lavigne Delville, E. Léonard (eds). Montpellier, Quae & Editions de l'IRD.

Colin J.-Ph., Le Meur P.-Y., Léonard E., 2009. Identifier les droits et dicter le droit : la politique des programmes de formalisation des droits fonciers. In : Colin J.-Ph., Le Meur P.-Y., Léonard E. (éds). *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers : du cadre légal aux pratiques locales*. Paris, Karthala, pp. 5-67.

Côte M., 2002. Des oasis aux zones de mise en valeur: l'étonnant renouveau de l'agriculture saharienne. *Méditerranée* 3-4 : 5-14.

- Daoudi A., 2010. Les mécanismes de gestion des risques de défaillance dans les transactions de financement informel dans le secteur agricole en Algérie : entre contrat et convention. Thèse de Doctorat, ENSA, Alger.
- Daoudi A., Wampfler B., Bedrani S., 2011. Contrat et confiance pour la gestion des risques de défaillances dans les transactions de financement informel dans le secteur agricole en Algérie. *Les Cahiers du CREAD* 95 : 79-99.
- Daoudi A., Lejars C., à paraître. De l'agriculture oasisienne à l'agriculture saharienne dans la région des Ziban en Algérie : acteurs du dynamisme et facteurs d'incertitude. Soumis à *Newmedit*.
- Daoudi A., Terranti S., Benterki N., Bédrani S., 2015, « L'indivision des terres appropriées privativement dans la steppe algérienne: des conséquences socioéconomiques et environnementales contradictoires », *Options méditerranéennes, B* 72, P251-261.
- De Alessi L., 1983. Property Rights and Transaction Costs: A New Perspective in Economic Theory. *Social Science Journal* 20(3) : 59-70.
- Demsetz H., 1967. Toward a Theory of Property Rights. *American Economic Review* 57 : 347-359.
- Derderi A., Daoudi A., Colin J.-Ph., 2015. Les jeunes agriculteurs itinérants et le développement de la culture de la pomme de terre en Algérie. L'émergence d'une économie réticulaire. Soumis aux *Cahiers Agriculture*, numéro spécial sur les jeunes et l'agriculture au Maghreb.
- Dubost D., Larbi-Youssef Y., 1998. Mutations agricoles dans les oasis des Ziban. *Sécheresse* 9(2) : 103-110.
- El Amrani M., Chattou Z., 2002. Appropriation du foncier collectif par l'agriculture irriguée. In Mohamed Mahdi, « Mutation sociales et réorganisation des espaces steppiques ».
- Granier J.-C., 1980. Rente foncière en eau et régulation économique dans le gourara algérien. *Revue Tiers-Monde* XXI (83) : 649-663.
- Griffith J., 1986. What Is Legal Pluralism? *Journal of Legal Pluralism and Unofficial Law* 24 : 1-55.
- Guichaoua A., 1977. Politique agricole et transformations sociales. *Revue Tiers-Monde* 71 : 583-601.
- Guillaume H., 2009. Mutation agro-pastorales, ruralités et développement dans le Sud-Est tunisien. In Bonte *et al.* (éds), *Développement rural, environnement et enjeux territoriaux*. Tunis, Cérès Editions, pp. 19-44.
- Hardin G., 1968. The Tragedy of the Commons. *Science* 162 : 1243-1248.
- Imache A., Bouarfa S., Dionnet M., Kemmoun H., Hartani T., 2008, Les arrangements de proximité sur les terres publiques: un choix délibéré ou une " question de survie " pour l'agriculture irriguée en Algérie? In: T. Hartani, A. Douaoui and M. Kuper (Eds.), *Atelier régional du projet Sirma*. Cirad, Mostaganem.
- Khiari A., 2002. Une région pionnière dans le Sahara algérien: El Ghrouss. *Méditerranée* 3-4, 27-30.
- Khiari A., 2011, L'Atlas saharien et son piémont Sud: un front pionnier aux portes du désert. In: A. Bensaâd (éd.), *L'eau et ses enjeux au Sahara*. Aix en Provence, IREMAM-Karthala, pp. 173-190.

Lakdari F., Dubois J.-L., 2011, La situation agricole, vingt ans après les premiers grands projets de mise en valeur du Sahara algérien. In: A. Bensaâd (éd.), *L'eau et ses enjeux au Sahara*. Aix en Provence, IREMAM-Karthala, pp. 161-172.

Libecap G., 1989. *Contracting for Property Rights*. Cambridge University Press, Cambridge.

Marouf N., 2013 [1980]. *Lecture de l'espace oasien. Passé et présent des oasis occidentales (Algérie)*. Alger, Editions Barzakh.

Ministère de l'Agriculture et de Développement Rural, 2011. Statistiques agricoles, série A.

Nemouchi H., 2011. Pratiques sociales et problèmes fonciers en Algérie. *Options Méditerranéennes* 66 : 127-143.

Ostrom E., 1990. *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*. Cambridge University Press, New York.

Ouendeno M.L., Daoudi A., Colin J.-Ph., 2015. Les trajectoires professionnelles des jeunes dans la néo-agriculture saharienne (Biskra, Algérie) revisitées par la théorie de l'*agricultural ladder*. Soumis aux *Cahiers Agriculture*, numéro spécial sur les jeunes et l'agriculture au Maghreb.

Numéros parus (suite)

- N°6 *La question foncière à l'épreuve de la reconstruction en Côte d'Ivoire. Promouvoir la propriété privée ou stabiliser la reconnaissance sociale des droits ?*, Jean-Pierre Chauveau et Jean-Philippe Colin, 2014.
- N°5 *Competing Conceptions of Customary Land Rights Registration (Rural Land Maps PFRs in Benin), Methodological, policy and polity issues*, Philippe Lavigne Delville, 2014.
- N°4 *« Suis-je le gardien de mon frère ? » L'émergence de la relation sujet-objet dans la législation foncière burkinabè de 2009*, Jean-Pierre Jacob, 2013.
- N°3 *Marchés fonciers et concentration foncière. La configuration de "tenure inversée" (reverse tenancy)*, Jean-Philippe Colin, 2013.
- N°2 *Construcción nacional y resurgimiento comunal. El gobierno municipal y la pugna por las políticas de tierra en Los Tuxtlas, Veracruz, 1880-1930*, Eric Léonard, 2012.
- N°1 *L'émergence de la question foncière dans le nord du Cameroun (1950)*, Christian Seignobos, 2012.

Résumé

Ce texte rend compte de la construction et du transfert de la propriété des terres agricoles dans les zones de mise en valeur en Algérie. Il montre comment l'Etat a joué un rôle déterminant dans l'individualisation et la marchandisation de la terre en steppe et au Sahara, en créant le cadre légal autorisant et stimulant la privatisation de terres du domaine privé national, mais aussi en introduisant un changement technique radical, le forage, à travers la création de périmètres irrigués. Des marchés fonciers informels se sont développés dans ces zones de mise en valeur agricole, qui sont aujourd'hui à la fois le moteur et la résultante de cette dynamique. L'analyse est conduite à partir d'investigations empiriques réalisées dans deux sites, marqués par une forte dynamique des marchés fonciers et de la production maraîchère.

Abstract

This paper deals with the construction and transfer of property rights regarding land to be developed in Algerian steppe and Saharan regions. It shows how the state played a key role in the individualization and commodification of land in these regions, through the legal framework, but also by introducing a radical technical change through the creation of depth-drilling irrigation schemes. The analysis highlights how informal land markets have developed in these areas, both as engine and result of this dynamic. It is based on empirical investigations conducted in two sites, characterized by a dramatic dynamics of land market as well as irrigated vegetable production.

Mots-clés

Privatisation, marchés fonciers, politiques foncières, steppe, Sahara.

Keywords

Privatization, land markets, land policies, steppe, Sahara.

Le Pôle Foncier

Le *Pôle de recherche sur le foncier rural dans les pays du Sud* est un Groupement d'Intérêt Scientifique (GIS) fondé par le Cirad, l'IAMM, l'IRD et SupAgro. Il est accueilli à la Maison des Sciences de l'Homme de Montpellier.

Le Pôle vise à structurer et dynamiser les collaborations entre les équipes des institutions d'Agropolis-Montpellier qui conduisent des recherches sur le foncier rural – agricole, pastoral ou forestier – étendu à ses relations avec le périurbain, les zones côtières et les activités extractives, dans les pays du Sud.

Les activités du Pôle sont conduites en collaboration avec des partenaires du Sud ou relevant d'autres institutions du Nord.

Information et contacts : pole.foncier@msh-m.org

www.pole-foncier.fr

ISBN : 979-10-92582-12-3

