



Didier Guignard (dir.)

Propriété et société en Algérie contemporaine. Quelles approches ?

Institut de recherches et d'études sur les mondes arabes et musulmans

Construction et transfert de la propriété foncière dans la nouvelle agriculture steppique et saharienne en Algérie

Ali Daoudi et Jean-Philippe Colin

DOI : 10.4000/books.iremam.3705

Éditeur : Institut de recherches et d'études sur les mondes arabes et musulmans, IREMAM

Lieu d'édition : Aix-en-Provence

Année d'édition : 2017

Date de mise en ligne : 6 février 2017

Collection : Livres de l'IREMAM

ISBN électronique : 9782821878501



<http://books.openedition.org>

Référence électronique

DAOUDI, Ali ; COLIN, Jean-Philippe. *Construction et transfert de la propriété foncière dans la nouvelle agriculture steppique et saharienne en Algérie* In : *Propriété et société en Algérie contemporaine. Quelles approches ?* [en ligne]. Aix-en-Provence : Institut de recherches et d'études sur les mondes arabes et musulmans, 2017 (généré le 12 janvier 2021). Disponible sur Internet : <<http://books.openedition.org/iremam/3705>>. ISBN : 9782821878501. DOI : <https://doi.org/10.4000/books.iremam.3705>.

Ce document a été généré automatiquement le 12 janvier 2021.

Construction et transfert de la propriété foncière dans la nouvelle agriculture steppique et saharienne en Algérie

Ali Daoudi et Jean-Philippe Colin

NOTE DE L'AUTEUR

Avec la collaboration d'Alaeddine DERDERI
& Mohamed Lamine OUENDENO
ENSA, Alger

- 1 L'objectif de ce texte est de rendre compte de la construction et du transfert de la propriété des terres agricoles dans les zones nouvellement exploitées¹. En 1983, l'État a ouvert la voie à l'accession à la propriété privée individuelle par la mise en valeur des terres relevant du domaine privé de l'État, pour l'essentiel au Sahara et en steppe. En plus du cadre juridique (loi 83-18), l'État a mis en place de nombreux programmes de soutien direct à l'exploitation de près de 800 000 hectares attribués à plus de 126 000 candidats, à la fin 2013. Le bilan de cette politique semble aujourd'hui mitigé, mais sur le plan de la production agricole dans les zones où la mise en valeur a été effective, les résultats sont spectaculaires. 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 marchandisation de l'accès à la terre à travers l'achat / vente et les pratiques de faire-valoir indirect (FVI). Ces pratiques, qui restent informelles, voire illégales, sont l'un des vecteurs majeurs des dynamiques agricoles dans ces régions.
- 2 Nous précisons d'abord le cadre conceptuel que nous mobilisons (section 1), pour mieux lire les principales réformes foncières conduites en steppe et au Sahara

(section 2), et enfin les pratiques des acteurs en matière de transferts de droits de propriété (section 3).

Cadre conceptuel²

- 3 La perspective juridique de tradition française définit le droit de propriété par le triptyque *usus, fructus, abusus*. Dans une perspective de sciences sociales, on parle plus volontiers de droits de propriété au pluriel, en désignant par là, de façon large, les actions socialement autorisées sur un bien. Dans cette perspective, le concept de faisceau de droits (qui s'accompagnent d'obligations) 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 les droits d'usage, de tirer un revenu de cet usage, de la laisser en jachère sans crainte de contestation, d'investir (plantation pérenne, réalisation de forages, etc.), 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 du « droit de définir les droits des autres ». Les divers éléments du faisceau de droits sont susceptibles d'être contrôlés par différents individus et transférés séparément lors de transactions. 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.
- 4 Dans une acception de sciences sociales, les droits peuvent être formalisés juridiquement, ou relever de conventions³ informelles relatives à l'allocation et à l'usage des biens appropriés. Les droits de propriété sont donc établis et rendus exécutoires non seulement par le système légal et le pouvoir d'État, mais aussi par les conventions sociales et les normes comportementales qui régissent le fonctionnement d'une société. Sous cette acception, il peut donc y avoir « propriété » sans reconnaissance formelle de l'État.
- 5 Adopter une lecture de la question de la propriété et des droits de propriété en ces termes conduit à intégrer la pluralité fréquente des systèmes de normes dans l'analyse (le « pluralisme légal »⁴) auxquels les acteurs peuvent se référer pour défendre leurs droits ou contester ceux des autres (droit positif, droit musulman, « coutume », etc.). 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.
- 6 Les systèmes de propriété sont généralement distingués à travers la catégorisation propriété privée, propriété d'État et propriété commune – avec parfois une confusion entre propriété commune et accès libre. 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.
- 7 De nombreux travaux ont été consacrés à la question de l'individualisation des droits fonciers (qui renvoie à la qualification des droits sur la terre) et à celle de leur marchandisation (qui renvoie aux modes de transferts marchands de la terre et qui

influe donc sur la distribution de la propriété). Ces questions sont usuellement traitées de façon concomitante, 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'État ou les communautés peuvent procéder à des cessions définitives de terres.

- 8 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 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 ; droits de propriété privée que l'État formaliserait ensuite.
- 9 Sans nier l'incidence de la valorisation de la terre dans les dynamiques d'individualisation et de 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 processus politique devient alors nécessaire pour comprendre pourquoi certains droits de propriété sont développés et maintenus. Le cas algérien des zones de mise en valeur exploré dans ce texte illustre par ailleurs le rôle direct que peut jouer l'État dans l'émergence d'un droit de propriété privée.
- 10 L'expression « marchandisation de la terre » désigne les processus de dés-enchâssement social, culturel et politique des formes de régulation de l'accès à la terre et de son usage, à travers l'incorporation du droit de vendre ou de céder en FVI dans le faisceau des droits fonciers. 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 périurbain. 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 contraindrait un marché qui ne demanderait qu'à émerger du fait de la valorisation de la ressource foncière⁵. Cette relation est de fait observée dans certaines situations, mais infirmée dans d'autres. En effet, la marchandisation peut intervenir indépendamment du cadre légal formel ; un marché foncier dynamique de l'achat-vente ou du FVI peut ainsi exister sans qu'il y ait eu formalisation des droits de propriété, voire prospérer dans l'illégalité.
- 11 On a défini le processus de marchandisation comme un dés-enchâssement social et politique de l'accès à la terre, mais ce dés-enchâssement peut rester partiel et conduire à des ventes incomplètes ne libérant pas totalement l'acquéreur de toute obligation vis-à-vis du cédant. Ce type de situation est fréquent en Afrique sub-saharienne⁶ ; ici encore, l'appréciation sur la qualification des transactions ne peut être établie qu'au regard des conditions empiriques spécifiques.

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

- 12 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 étaient construites sur des idéologies et des visions de la propriété foncière agricole toutes aussi différentes. Les enjeux fonciers changent d'une période à une autre, et avec eux les ambitions de réforme des structures de droits de propriété (sous l'acception retenue ci-dessus). Deux catégories de réformes peuvent ainsi être distinguées : les réformes des années 1960-1970, d'inspiration socialiste, et les réformes ultérieures, d'inspiration libérale ; nous insisterons sur ces dernières, dans le contexte des régions steppiques et sahariennes.
- 13 Ces réformes ont été engagées en 1983 par la loi d'accession à la propriété foncière agricole par la mise en valeur (APFA) qui ouvre la voie à l'appropriation privée (par des nationaux) des terres relevant du domaine privé de l'État, situées pour l'essentiel en zones saharienne et steppique. Elle organise le transfert de propriété des terres publiques vers les exploitants privés, au dinar symbolique, à travers l'aménagement de périmètres par les pouvoirs publics, puis l'installation de bénéficiaires, ou à la demande de candidats qui s'engagent à mettre en valeur, par leurs propres moyens, des terres situées hors périmètres. De part les spécificités naturelles et sociales des régions sahariennes et steppiques, la mise en valeur agricole et l'appropriation des terres obéissent à des processus différents.

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

- 14 Dans la steppe, les terres 'arsh (sur lesquelles les tribus ont un droit d'usage traditionnel), qu'elles soient cultivées ou de parcours, relèvent formellement du domaine privé de l'État (Code pastoral de 1975). Les habitants de la steppe distinguent cependant entre les terres cultivées en céréales pluviales, considérées comme des terres privées, des terres de parcours considérées comme bien collectif de la tribu.
- 15 Le processus d'appropriation privative informelle en steppe est ancien et son intensité a augmenté avec la pression démographique et la raréfaction des ressources⁷. Ce processus mettait en concurrence les membres de la tribu qui cherchaient à étendre 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 parcours⁸. 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. Aujourd'hui, par le labour d'une mince bande de terre autour d'une étendue de parcours, des agropasteurs procèdent à l'appropriation privative de ces derniers. Les droits socialement reconnus sur les terres, labourables ou de parcours ont également évolué avec le temps. D'un simple droit d'usage, ils intègrent parfois, aujourd'hui, l'ensemble des « fibres » du faisceau de droits et revêtent alors 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 *'arsh*, 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.

- 16 À partir des années 1980, deux politiques publiques ont en effet changé la donne : la loi sur l'APFA et le lancement des programmes de préservation des parcours et de lutte contre la désertification. À travers ces deux politiques, l'État fait valoir son droit sur les terres *'arsh*, 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. Ces deux politiques ont contribué à accélérer le processus d'appropriation privative des terres de parcours et leur marchandisation.
- 17 Dans le cadre de l'APFA, la mise en valeur doit intervenir dans un délai de cinq années après l'attribution de l'arrêté de cession⁹. Elle s'entend au sens de mise en culture irriguée de la terre. Elle peut se faire dans le cadre de périmètres aménagés par l'État, ou à titre individuel, hors périmètre. Dans ce dernier cas, l'effort de mise en valeur est entièrement supporté par les agriculteurs sur leurs fonds propres, sur des terres familiales ou achetées auprès d'un membre de la tribu.
- 18 Sur les périmètres, l'aménagement et l'équipement (ouverture de pistes, électrification, forages collectifs, etc.) sont assurés par l'État ; 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 habituellement 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'interviennent pas. Dans les faits, comme nous le verrons, la terre des périmètres est rarement exploitée par les bénéficiaires initiaux, mais a souvent été vendue ou cédée en FVI, via des transactions informelles, à des acteurs disposant de ressources, avant même l'aboutissement du processus de mise en valeur et la délivrance du titre de propriété.
- 19 On peut interpréter le processus de constitution de la propriété privée sur ces terres comme relevant d'une phase transitoire imposée par les rapports de force locaux, durant laquelle la propriété formelle passe de l'État à des acteurs locaux jugés légitimes, avant d'être transférée le cas échéant par ces derniers à des exploitants effectifs. L'objectif de mise en valeur par l'accession à la propriété privée est ainsi en quelque sorte atteint de façon indirecte, une dynamique que l'État n'avait sans doute pas envisagée.
- 20 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)¹⁰.
- 21 À la fin des années 1990, l'État engage un autre programme foncier en steppe et dans le Sahara (décret n° 97-483 du 15/12/1997), en réalisant des investissements lourds en infrastructures et en redistribuant les terres aménagées à des exploitants privés (agriculteurs ou non agriculteurs) avec un droit de concession de 40 ans. Ce programme

devait couvrir une superficie de 276 000 hectares répartis sur 113 périmètres¹¹. Dans les faits, les réalisations sont restées modestes.

- 22 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'État sous la forme de concessions pour celles aménagées par l'État, et dans le cadre de l'APFA (avec donc établissement d'un droit de propriété privée) pour celles « vivifiées » par les particuliers¹². Cette dernière possibilité a été restreinte ensuite 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

- 23 Pendant des siècles, le principal enjeu économique au Sahara était le contrôle de l'eau souterraine et non le contrôle de la terre. Du fait de la contrainte hydrique, la mise en valeur, et donc la pression pour une appropriation privative de la terre, est restée marginale jusqu'aux années 1980, hors oasis.
- 24 L'introduction de la technique de forage, dans le cadre de projets de mise en valeur financés par l'État, 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 (coût 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 est facilement accessible, ils vont la chercher en profondeur sur n'importe quelle parcelle à laquelle ils ont accès.
- 25 Fin 2013, 95 512 bénéficiaires avaient engagé, depuis le lancement de l'APFA, la mise en valeur de 605 741 hectares pour l'ensemble des wilayas sahariennes (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.

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

- 26 La politique de l'APFA, la libéralisation de l'accès au foncier agricole qu'elle a permis, les politiques agricoles et les subventions généreuses ont attiré de nouveaux acteurs vers l'agriculture. Ces acteurs, des entrepreneurs agricoles de taille variable issus de différentes régions du pays et de différents secteurs d'activité, ont grandement contribué à la nouvelle dynamique agricole et foncière dans les zones steppiques et sahariennes. Des marchés fonciers informels très actifs 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.

Sites d'étude et méthodologie

- 27 La dynamique des marchés fonciers a fait l'objet d'investigations, en 2012-2013, dans deux régions choisies au regard de l'importance tant des dynamiques foncières marchandes que de la production maraîchère. Le premier site est la commune d'El Ghrous (wilaya de Biskra) qui a connu une dynamique agricole remarquable ces deux dernières décennies, tirée par un boom de la production maraîchère sous serre (« plasticulture ») et un renouvellement et une extension du patrimoine phœnicicole (plantations de palmiers-dattiers)¹³. Le second site correspond à la région d'Aflou, sur les hauts plateaux steppiques de la wilaya de Laghouat, marquée par une forte dynamique autour de la culture de la pomme de terre irriguée de plein champ.
- 28 Les données ont été produites à travers des enquêtes exploratoires et systématiques, réalisées par Alaeddine Derderi (Aflou) et Mohamed Amine Ouendeno (El Ghrous). Les premières ont permis une caractérisation générale initiale des transactions foncières, de leur émergence et de leurs acteurs. Cette première phase a reposé sur l'exploitation de la documentation disponible et sur des entretiens avec 40 personnes-ressources ayant vécu la dynamique étudiée (agriculteurs, délégués commerciaux des entreprises agricoles, ingénieurs agronomes et membres des Assemblées Populaires Communales et des services du cadastre chargés de la réalisation des périmètres de mise en valeur). Pour l'enquête systématique, 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).
- 29 Pour identifier les exploitants à enquêter, nous avons procédé d'abord par la délimitation des zones de mise en valeur sur chacun des sites retenus. À Aflou nous avons procédé, dans les zones délimitées, 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, en mobilisant des personnes-ressources, en utilisant les anciens plans de périmètres de mise en valeur et les images satellitaires de *Google Earth* 2013 ; 147 exploitants ont ainsi été identifiés, dont 108 enquêtés (75 natifs et 33 allogènes). À El Ghrous, des personnes-ressources ont également été mobilisées et des images satellitaires de *Google Earth* 2013 utilisées, avec ensuite une validation par recours à la cartographie participative. Nous avons pu ainsi cartographier l'ensemble de la zone de production de la « plasticulture », puis identifier 7 secteurs représentatifs d'un gradient d'ancienneté des périmètres irrigués, dans lesquels nous avons conduit des enquêtes auprès de 100 exploitants (55 natifs et 45 allogènes).
- 30 L'enquête systématique a donc concerné 208 exploitants, propriétaires fonciers ou tenanciers exploitant en FVI, « natifs » (originaires de la commune étudiée) ou « allogènes » (non originaires de la commune). Outre les informations concernant les enquêtés eux-mêmes, relativement au site d'enquête ou à d'autres terres qu'ils pouvaient exploiter ou posséder en zone de mise en valeur hors des communes concernées, nous avons également documenté le statut foncier et les conditions d'accès à la propriété pour les parcelles travaillées par des tenanciers, sur la base des informations fournies par ces derniers ou par des tiers.

- 31 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 de 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.

Tab.1. Statut des terres exploitées ou possédées par les enquêtés en 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	
	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

Émergence et importance des achats-ventes

- 32 Ces trente dernières années, les régions d'étude ont connu une marchandisation croissante de l'accès à la terre. Cette dynamique est à mettre en rapport, fondamentalement, avec la politique foncière et le développement de l'irrigation par l'eau souterraine¹⁴.
- 33 Des périmètres irrigués ont été aménagés et équipés (forages, équipements de pompage, électrification agricole) sur des terres du domaine privé de l'État. Ces terres étaient initialement exploitées par les membres des *'arsh* habitant la région. Avant la création des périmètres, le système de production agricole dominant variait entre Aflou et El Ghrous. Dans la première, dominait le système de production agropastoral extensif, associant l'élevage ovin transhumant à une céréaliculture en sec (orge et blé dur). Les cultures irriguées (par des ressources hydriques superficielles : sources, oued) étaient pratiquées, mais sur des surfaces réduites. À El Ghrous, la phoeniciculture dominait l'agriculture locale avec un élevage pastoral relativement limité.
- 34 Les exploitations créées dans le cadre des périmètres irrigués ont été attribuées à des bénéficiaires à titre individuel. L'attribution était formalisée par une décision provisoire, le titre de propriété privée devant être délivré après cinq années de mise en valeur. Trois catégories de bénéficiaires ont été prioritairement ciblées : les membres des familles qui exploitaient les terres avant la création des périmètres (particulièrement les jeunes chômeurs), des agriculteurs des propriétés *'arsh* voisines et des *moudjahidines* de la région. Lors de cette première phase d'individualisation des terres, l'État a joué un rôle clé, à travers notamment l'aménagement et l'équipement des périmètres et la formalisation des droits, d'abord par les décisions d'attribution, puis par les actes de propriété individuels. 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.
- 35 La deuxième étape du processus d'individualisation a été essentiellement stimulée par une nouvelle catégorie d'exploitants natifs (investisseurs venant d'autres secteurs d'activités) et allogènes (investisseurs et agriculteurs) attirés par les opportunités de développement agricole qu'offrait le nouvel environnement technique. L'émergence 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'État. La forte valorisation de la terre permise par l'accès à l'eau via des forages profonds individuels, l'individualisation des droits et leur formalisation par l'APFA, facilitent leur marchandisation. Ce marché foncier a connu un développement remarquable, marché du FVI surtout¹⁵, mais également marché de l'achat-vente, sur lequel nous nous focaliserons ici.

- 36 Les premiers achats / ventes réalisés dans les deux régions d'étude 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, l'engagement du plan national de développement agricole et ses subventions généreuses, concomitant avec 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 : ont été achetées 57 % des parcelles et 19 % des superficies exploitées par les agriculteurs enquêtés à El Ghrous, 19 % des parcelles et des superficies à Aflou.
- 37 À 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. À 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. À 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 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 »¹⁶. À El Ghrous par contre, de nombreux agriculteurs allogènes achètent de la terre. Pour ces derniers comme pour les natifs, l'achat de terre est principalement motivé par la perspective de planter du palmier-dattier, source de revenu régulier sur le long terme.

Les acteurs du marché de l'achat / vente

- 38 Les vendeurs sont des natifs, sauf exceptions (tableau 2) ; les acquéreurs sont également principalement des natifs. 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 'arsh, sur les sites d'étude, sont toutes appropriées par des groupes familiaux. Les terres auxquelles ces acquéreurs natifs pourraient avoir accès via leurs patrimoines fonciers familiaux 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 était réalisé sans résultat.
- 39 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 El Ghrous et surtout à Aflou 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'origine¹⁷.

Tab. 2. Origine des parties dans les achats-ventes (source : nos enquêtes, 2013)

	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

- 40 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 vendeurs¹⁸ ; 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 aménagés par l'État. Généralement peu dotés en ressources productives (capital financier et matériel, expérience dans le domaine agricole), ils cèdent leur terre dès qu'ils ont une opportunité d'emploi salarié permanent.

Tab. 3. Profession des acteurs du marché à l'achat et à la vente

	Vendeurs			Acquéreurs					
	Prod. agricoles	Chômeurs	total	Prod. agricoles	Com-mercants	Fonction-naires	Entrepre-neurs	Autres	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

Nous qualifions de « producteurs agricoles » les acteurs qui, au moment de la transaction, exploitaient directement leurs terres ou des terres prises en location. Ces producteurs agricoles représentent à peine plus de la moitié des acheteurs ; ils sont même largement minoritaires à Aflou. À El Ghrous, ceux d'entre eux qui achètent de la terre sont essentiellement des phœniciculteurs (26). On compte également quelques éleveurs (5) et des tenanciers, locataires (10) ou métayers (2) dans la plasticulture. Ces trajectoires de tenanciers vers le statut de propriétaire illustrent le rôle que peut jouer le FVI comme étape dans l'accession à la propriété¹⁹. Les autres acheteurs pratiquaient des activités hors agriculture avant l'achat et sont donc des « néo-agriculteurs » : commerçants, entrepreneurs, fonctionnaires.

Caractérisation des terres vendues

- 41 À 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 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 toutes obligations envers le vendeur.

- 42 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 %). Le prix et la disponibilité expliquent cet état de fait ; les parcelles situées hors périmètres sont généralement acquises sans aménagement préalable et sont donc cédées à bas prix. Elles sont également par définition, beaucoup plus disponibles que les terres situées sur les périmètres. Dans le cas des terres situées sur les périmètres de concession, la vente ne concerne, de fait, que le droit de concession.

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

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

- 43 Les terres vendues sur les périmètres aménagés n'avaient pour la plupart pas encore été mises en culture irriguée lors de la transaction – l'aménagement du périmètre n'allant pas jusqu'au niveau de la parcelle. Ces ventes s'expliquent par le renoncement de bénéficiaires initiaux qui étaient parfois, comme nous l'avons évoqué, des chômeurs. Leur condition de chômeurs est en quelque sorte l'élément qui, après avoir légitimé leur accès à ces terres « aménagées », explique leur délaissement (vente, mais aussi cession en FVI). On peut évidemment imputer ces abandons à l'absence de moyens permettant d'exploiter ces terres, 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.
- 44 Le prix des parcelles, sans aménagement ni équipements, dépend principalement de leurs caractéristiques agronomiques et de leur localisation. Le prix d'un hectare sans forage²⁰ varie de 400 000 à 1 000 000 DA (1 € =100 DA) à El Ghrous, et de 350 000 à 500 000 DA à Aflou.

Formalisation et sécurisation des transactions

- 45 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 ; aucune transaction documentée dans nos enquêtes n'a porté sur une parcelle titrée. À Aflou (nous ne disposons pas de ces données pour El Ghrous), seules 33 % des parcelles vendues avaient fait l'objet préalablement d'une levée de condition résolutoire.
- 46 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. À 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 *jamâ'a* (groupe de témoins) reconnue par les deux acteurs. Acheteur et vendeur désignent chacun au moins deux personnes de la *jamâ'a*, qui compte par ailleurs au moins deux personnes possédant des parcelles limitrophes de la parcelle vendue. Dans certains cas, en plus de la caution de la *jamâ'a*, 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 l'APFA (cas d'achat d'une terre *'arsh* 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 *jamâ'a* 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 pour lesquelles 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 documents garantit les droits de l'acheteur, notamment après la délivrance au vendeur de l'acte final de propriété par les autorités publiques.

- 47 À El Ghrous, toutes les transactions sont formalisées par un document établi par un écrivain public. Ce document contient les informations d'identification des cocontractants et de la parcelle objet de la transaction. Il mentionne également l'approbation des autres ayants droit lorsqu'il s'agit de parcelles relevant d'un patrimoine familial en indivision. Le recours généralisé à l'écrit aurait, selon les agriculteurs enquêtés, fortement dynamisé le marché des achats / ventes en sécurisant les droits échangés.
- 48 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 dans la palmeraie d'El Ghrous (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.
- 49 Un seul cas de litige a été documenté à Aflou ; à El Ghrous, certains agriculteurs n'évoquent que quelques problèmes secondaires, notamment en ce qui concerne l'établissement des limites des parcelles vendues, en particulier pour les terres localisées hors des périmètres. Globalement donc, les procédures de sécurisation en usage semblent efficaces.

Conclusion

- 50 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. L'esquisse que nous avons présentée de l'évolution dans la conception des droits de propriété sur le domaine privé de l'État en steppe et au Sahara témoigne des dimensions politique et économique de ces droits. On peut supposer que les enjeux économiques considérables liés à la maîtrise foncière, dans un contexte de privatisation du secteur agricole (qui s'accompagne de soutiens forts de l'État), 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'État, 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 (fédération des éleveurs d'ovins).

- 51 Nous concluons notre analyse par quelques réflexions autour des conditions d'individualisation des droits de propriété sur la terre, et par une discussion sur les enjeux de la 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 pionniers²². 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'État relativement à des terres qui relèvent formellement de son domaine privé, mais sans qu'il ne puisse faire abstraction du contrôle social de fait sur les terres 'arsh. L'État, par exemple dans ses décisions de réaffectation des terres de parcours vers les périmètres de mise en valeur, prend en compte de façon générale les droits d'usage sur les terres 'arsh concernées, ce qui n'exclut pas des contestations dans certains cas. On a ici une illustration d'une forme de pluralisme normatif dans le cadre duquel le poids de l'État central reste considérable.
- 52 Les cas de la steppe et du Sahara demandent toutefois des lectures différenciées, et l'analyse de l'émergence de droits de propriété formels via l'APFA dans et autour des périmètres irrigués, gagne à être mise en rapport avec les dynamiques plus larges en steppe. Comme on l'a vu, l'État a joué un rôle déterminant dans l'individualisation et la marchandisation de la terre en créant le cadre légal autorisant et stimulant la privatisation de terres du domaine privé national mises en valeur, mais aussi en introduisant un changement technique radical, le forage, à travers la création de périmètres irrigués. Deux dynamiques sont alors intervenues, 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.
- 53 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 *'arsh* à usage agricole extensif en sec. Cette individualisation ne débouche pas pour autant sur une marchandisation généralisée. Des ventes ont été documentées (là où existe un potentiel avéré d'irrigation), mais le développement encore timide du marché foncier prend surtout la forme de pratiques de FVI. Les parcours utilisés pour l'élevage extensif connaissent également une tendance à la réduction du groupe social détenteur des droits, de la tribu à la grande famille, voire à la famille restreinte²³.

- 54 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 et à 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, ici 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 lié aux forages profonds.
- 55 Au Sahara plus encore qu'en steppe, 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'eau²⁴. On retrouve ensuite la dynamique observée en steppe impulsée par l'APFA – mais non évidemment les dynamiques d'appropriation privative endogènes décrites pour l'agriculture pluviale. Dans les zones sahariennes, le forage permet de surmonter la contrainte à l'expansion spatiale des terres agricoles – sur des terres sur lesquelles l'emprise sociale « coutumière » est généralement moindre que celle observée en steppe. La diffusion de forages individuels profonds bouleverse l'agriculture oasienne traditionnelle, et pose la question des usages (urbain / agricole) et des externalités négatives importantes que la multiplication de ces forages crée, comme la salinisation des sols, la contamination et les remontées des nappes superficielles²⁵.
- 56 La politique publique 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 titres. Les terres engagées dans la procédure APFA restent en effet 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 administratifs²⁶. 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 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.
- 57 Pour terminer, au regard des cas spécifiques que nous avons étudiés, quel positionnement pouvons-nous adopter relativement à une lecture en termes d'équité

de cette mutation du rapport à la propriété foncière en steppe et au Sahara ? Nous ferons à cet égard une lecture relativement optimiste des dynamiques que nous avons décrites pour les deux situations étudiées²⁷. 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 remise en cause des moyens d'existence de producteurs familiaux, voire leur exclusion. Ces dynamiques sont par ailleurs porteuses d'un développement local indéniable, avec évidemment l'interrogation majeure quant à leur durabilité agro-écologique. Dans les cas étudiés, certains des 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 et diffusion d'innovations techniques).

- 58 Les nouvelles orientations politiques relatives à la mise en valeur agricole sur les terres du domaine privé de l'État (notamment par la circulaire interministérielle n° 108 du 23 février 2011) pourraient conduire à modérer notre optimisme. Ces orientations donnent la priorité aux investisseurs agricoles. L'ampleur des ambitions affichées (de un à deux millions d'hectares à mettre en valeur), l'importance des superficies qui seraient en jeu pour les bénéficiaires concernés, et l'imprécision des procédures d'attribution des terres, laissent entrevoir une large extension de la mise en valeur en zones steppique et saharienne. Une extension qui pourrait être porteuse d'une très forte concentration foncière et qui pourrait également provoquer, si elle n'est pas régulée, un effondrement écologique de cette néo-agriculture irriguée.

BIBLIOGRAPHIE

AHMED ALI Abdelmalek, 2011, « La législation foncière agricole en Algérie et les formes d'accès à la terre », in Elloumi Mohamed, Jouve Anne-Marie, Napoléone Claude et Paoli Jean-Christophe (dir.), *Régulation foncière et protection des terres agricoles en Méditerranée*, Montpellier, CIHEAM, coll. « Options Méditerranéennes », série B, n° 66, p. 35-51.

AMICHI Farida, BOUARFA Sami, LEJARS Caroline, KUPER Marcel, HARTANI Tarik, DAOUDI Ali, AMICHI Hichem et BELHAMRA Mohamed, 2015, « Des serres et des hommes : des exploitations motrices de l'expansion territoriale et de l'ascension socioprofessionnelle sur un front pionnier de l'agriculture saharienne en Algérie », *Cahiers Agricultures*, vol. 24, n° 1, p. 11-19.

BAROUD Khadidja, 2014, « Les effets de l'APFA sur l'intensification agricole. Cas de la wilaya de Laghouat », Mémoire de magister en sciences agronomiques, ENSA d'Alger.

BÉDRANI Slimane, BENADJILA Sofiane et GHAZI Mériem, 1995, « Contribution à la connaissance des zones steppiques algériennes. Les résultats du suivi triennal d'agro-pasteurs de la steppe centrale », *Cahiers du CREAD*, n° 38, p. 11-46.

- BEN HOUNET Yazid, 2013, « Propriété, appropriation foncière et pratiques du droit en milieu steppique (Algérie) », *Études rurales*, n° 192, p. 61-77.
- BENSAÂD Ali (dir.), 2011, *L'eau et ses enjeux au Sahara*, Aix-en-Provence, Karthala / IREMAM.
- BESSAOUD Omar, 2013, « La question foncière au Maghreb : la longue marche vers la privatisation », *Cahiers du CREAD*, n° 103, p. 17-44.
- BESSAOUD Omar, 2016, « Les réformes agraires postcoloniales au Maghreb : un processus inachevé », *Histoire moderne et contemporaine*, n° 64, p. 115-137.
- BOUAMMAR Boualem, 2010, *Développement agricole dans les régions sahariennes. Étude de cas de la région de Ouargla et de la région de Biskra*, Thèse de doctorat, Université de Ouargla.
- COLIN Jean-Philippe, 2004, « Droits fonciers, pratiques foncières et relations intra-familiales : les bases conceptuelles et méthodologiques d'une approche compréhensive », *Land Reform, Land Settlement and Cooperatives*, n° 2, p. 55-67.
- COLIN Jean-Philippe, LE MEUR Pierre-Yves et LÉONARD Éric, 2009, « Identifier les droits et dicter le droit : la politique des programmes de formalisation des droits fonciers », in Colin Jean-Philippe, Le Meur Pierre-Yves, Léonard Éric (dir.), *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers : du cadre légal aux pratiques locales*, Paris, Karthala, p. 5-67.
- COLIN Jean-Philippe et WOODHOUSE Philip, 2010, « Introduction: interpreting land markets in Africa », *Africa: The Journal of the International African Institute*, vol. 80, n° 1, p. 1-13.
- CÔTE Marc, 2002, « Des oasis aux zones de mise en valeur : l'étonnant renouveau de l'agriculture saharienne », *Méditerranée*, vol. 99, n° 3-4, p. 5-14.
- DAOUDI Ali, TERRANTI Salima, HAMMOUDA Rachid Fethi et BÉDRANI Slimane, 2013, « Adaptation à la sécheresse en steppe algérienne. Cas des stratégies productives des agro-pasteurs de Hadj Mechri », *Cahiers Agricultures*, vol. 22, n° 4, p. 303-310.
- DAOUDI Ali et LEJARS Caroline, 2016, « De l'agriculture oasisienne à l'agriculture saharienne dans la région des Ziban en Algérie : acteurs du dynamisme et facteurs d'incertitude », *New Medit*, vol. 15, n° 2, p. 45-52.
- DAOUDI Ali, TERRANTI Salima, BENTERKI Nacima, BÉDRANI Slimane, 2015, « L'indivision des terres appropriées privativement dans la steppe algérienne : des conséquences socioéconomiques et environnementales contradictoires », in Vianey Gisèle, Requier-Desjardins Mélanie, Paoli Jean-Christophe (dir.), *Accaparement, action publique, stratégies individuelles et ressources naturelles : regards croisés sur la course aux terres et à l'eau en contextes méditerranéens*, Montpellier, CIHEAM, coll. « Options Méditerranéennes », série B, n° 72, p. 251-261.
- DERDERI Alaeddine, DAOUDI Ali, COLIN Jean-Philippe, 2015, « Les jeunes agriculteurs itinérants et leurs rôles dans le développement des cultures maraîchères irriguées dans les régions arides en Algérie », *Cahiers Agricultures*, vol. 24, n° 6, p. 387-395.
- DUBOST Daniel, LARBI-YOUSSEF Yasmina, 1998, « Mutations agricoles dans les oasis des Ziban », *Sécheresse. Revue des sciences et changements climatiques*, vol. 9, n° 2, p. 103-110.
- GRANIER Jean-Claude, 1980, « Rente foncière en eau et régulation économique dans le Gourara algérien », *Tiers-Monde*, vol. 21, n° 83, p. 651-663.
- GRIFFITHS John, 1986, « What is Legal Pluralism ? », *Journal of Legal Pluralism and Unofficial Law*, n° 24, p. 1-55.

KHIARI Abdallah, 2002, « Une région pionnière dans le Sahara algérien : El Ghrouss », *Méditerranée*, vol. 99, n° 3-4, p. 27-30.

KHIARI Abdallah, 2011, « L'Atlas saharien et son piémont Sud : un front pionnier aux portes du désert », in Bensaâd Ali (dir.), *L'eau et ses enjeux au Sahara*, Aix-en-Provence, Karthala / IREMAM, p. 173-190.

LAKHDARI Fattoum, DUBOST Daniel, 2011, « La situation agricole, vingt ans après les premiers grands projets de mise en valeur du Sahara algérien » in Bensaâd Ali (dir.), *L'eau et ses enjeux au Sahara*, Aix-en-Provence, Karthala / IREMAM, p. 161-172.

MAROUF Nadir, 2013 (1^{re} éd. 1980), *Lecture de l'espace oasien. Passé et présent des oasis occidentales (Algérie)*, Alger, Éditions Barzakh.

OFFICE NATIONAL DES TERRES AGRICOLES, 2013, « Bilan chiffré de l'APFA », Alger, ONPA.

OUENDENO Mohamed Lamine, DAOUDI Ali, COLIN Jean-Philippe, 2015, « Les trajectoires professionnelles des jeunes dans la néo-agriculture saharienne (Biskra, Algérie) revisitée par la théorie de l'*agricultural ladder* », *Cahiers Agriculture*, vol. 24, n° 6, p. 397-403.

NOTES

1. Nous remercions Isabelle GRANGAUD, Didier GUIGNARD, Éric LÉONARD et Omar BESSAOUD pour leurs commentaires sur une première version de ce texte.
2. Cette section est pour l'essentiel tirée de l'article de Jean-Philippe COLIN (2004) qui comporte les nombreuses références bibliographiques mobilisées pour ce cadrage.
3. Convention au sens d'ensemble de règles et de normes communes à un groupe social donné.
4. GRIFFITHS J., 1986.
5. COLIN J.-Ph. *et al.*, 2009.
6. COLIN J.-Ph. et Woodhouse J., 2010.
7. BÉDRANI S. *et al.*, 1995.
8. DAOUDI A. *et al.*, 2015.
9. Document reçu dès l'attribution de la terre, qui en justifie la possession provisoire.
10. Office National des Terres Agricoles, 2013.
11. BESSAOUD O., 2013.
12. AHMED Ali A., 2011.
13. DUBOST D. et LARBI-YOUCHEF Y., 1998 ; KHIARI A., 2002 ; BOUAMMAR B., 2010 ; AMICHI F. *et al.*, 2015.
14. 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 (exploitants agricoles, entreprises de réalisation de forage, etc.) et les agents de l'administration (DAOUDI A. et LEJARS C., 2015). Cet accès a été conçu comme collectif dans les périmètres aménagés par l'État, 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.
15. 87 % des superficies exploitées à El Ghrouss et 82 % des superficies cultivées à Afrou par les exploitants enquêtés étaient en FVI.
16. DERDERI A. *et al.*, 2014.
17. On retrouve une telle observation dans de nombreuses situations en steppe (expérience 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 Ghrouss, où le marché serait

moins ouvert. Des investigations empiriques à venir devraient permettre d'apporter davantage d'éléments descriptifs et d'interprétation.

18. 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 donc été collectées auprès de ces derniers et de personnes-ressources.

19. OUENDENO M. L. *et al.*, 2014.

20. Le coût d'un forage à El Ghrous, à lui seul, est de 700 000 DA pour une profondeur inférieure à 80 m. Pour un forage à plus de 100 m, ce prix peut dépasser 2 000 000 DA (1 € = 100 DA).

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 K., 2014).

22. CÔTE M., 2002 ; KHIARI A., 2002.

23. DAOUDI A. *et al.*, 2013.

24. GRANIER J.-C., 1980 ; BENSÂÂD A., 2011 ; MAROUF N., 2013.

25. Voir la collection d'études éditée par Ali BENSÂÂD (2011).

26. BAROUD K., 2014.

27. Pour une illustration de résultats plus mitigés de l'APFA, voir Yazid BEN HOUNET (2013) pour le cas de la Daïra de Ain Sefra.

RÉSUMÉS

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'État 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 sur deux sites, marqués par une forte dynamique des marchés fonciers et de la production maraîchère.

This chapter 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.

تشكل ملكية الأراضي الزراعية في مناطق استصلاح الأراضي في تناقض هذه الورقة البحثية ونقل الجرائر، وتبين أيضا كيف لعبت الدولة دورا رئيسيا في التملك الفردي وتسويق الأرض في مناطق السهوب والصحراء. تمثل هذا الدور في إنشاء إطار قانوني يسمح وبشجع خصخصة الأراضي التابعة للدولة و أيضا من خلال إدخال تغيير تقني جذري- حفر الآبار- وذلك بإنشاء محيطات مسقية. هذه الفلاحية ، والتي أصبحت بدورها محركا للأراضي الأخيرة شهدت تطور ملحوظ للأسواق الغير رسمية هذا العمل البحثي تم عن طريق إجراء تحقيقات.للفلاحة، خاصة في المحيطات السابقة الذكر ميدانية في منطقتين معروفتين بديناميكية كبيرة لأسواق العقار الفلاحي، وكذا إنتاج الخضروات المسقية.

INDEX

Mots-clés : privatisation, marchés fonciers, politiques foncières, steppe, Sahara

الخصخصة, أسواق الأراضي الفلاحية, سياسة العقار الفلاحي, المناطق **فهرس الكلمات المفتاحية:** السهوية, المناطق الصحراوية

Keywords : privatization, land markets, land policies, steppe, Sahara

AUTEURS

ALI DAOUDI

École Nationale Supérieure d'Agronomie (ENSA), Alger

JEAN-PHILIPPE COLIN

ENSA, Alger / Institut de Recherche pour le Développement, Montpellier