

LE FONCIER URBAIN ENJEUX POUR LE DÉVELOPPEMENT TERRITORIALE

BRAHAMIA KHALED 2021

1 / LES ENJEUX DU FONCIER URBAIN DURABLE

Il est entendu par foncier durable un équilibre de l'écosystème foncier, une rationalisation du sol, une intensification de l'usage du sol, ainsi que la concertation des différents intervenants dans sa gestion sur le plan national, régional et local (Da Cunha *et al.*, 2005). en Algérie L'application de la durabilité dans la gestion et les pratiques urbanistiques relève du défi (Berezowska-Azzag, 2012 ; Signoles *et al.*, 2014).

Depuis les années 70 les villes algériennes ont amorcé une croissance urbaine considérable accompagnée d'une carence dans les équipements et les aménagements nécessaires à un cadre de vie décent. En parallèle il s'est développé un marché foncier non régulé (bidon ville).

Sur les 32 villes de plus de 100 000 habitants regroupent, près de 42 % de la population citadine du pays et ce poids urbain est évidemment situé en majeure partie dans la frange tellienne et plus particulièrement la bande littorale. Le taux d'urbanisation est passé de 40 % en 1977 à 60,1 % en 2005, il est sera de 79,3 % en 2025 (ANAT, 2005 ; ONS, 2005). Sous l'effet de la pression économique et sociale croissante, les aménagements se succèdent, du nord au sud du pays. Près de 3 500 000 personnes devront y habité cette frange entre 2000 et l'horizon 2020, soit un besoin foncier de 15 000 ha doit être dégagé. En y ajoutant les espaces nécessaires aux activités et autres infrastructures, 20 000 ha.

Nous sommes en 2021 et aucun chiffre n'est établi ni sur la superficie encore moins sur la nature des terres consommée.

L'usage abusif du sol en milieu urbain a eu des répercussions sur le gaspillage et la dilapidation du foncier public. 238 millions d'hectares constituent le potentiel foncier national, dont 40 millions d'hectares sont des terres pouvant porter une couverture végétale ou permettre des cultures, la surface agricole utile (SAU) ne totalisant, quant à elle que 7,5 à 8 millions d'hectares. Le ratio est de 0,20 ha par habitant en 2000, il ne représentera que 0,19 ha en 2010 et 0,17 ha en 2020. (CNES 2004)

Dès lors, le dispositif législatif et les instruments d'urbanisme élaborés ne semblent pas constituer des outils de référence pour endiguer le processus de consommation et de dilapidation de la ressource foncière.

Le poids démographique des métropoles et de la région tellienne est préoccupant et porteur de tensions évidentes entre (agriculture, industrie et urbanisation). Il est évident que la maîtrise de l'urbanisation est l'outil essentiel des rééquilibres du peuplement. Cet aspect a été sous évalué ou négligé par les étapes de développement antérieures.

Aujourd'hui le pays est confrontée au déséquilibre entre une population en croissance encore rapide et sa répartition spatiale. Si bien que les politiques publiques en matière de logement social à destination des populations urbaines sont actuellement fragilisées. On assiste d'une façon générale à une dégradation des conditions d'accès aux ressources foncières, aussi bien pour les catégories les plus pauvres que pour les classes moyennes. Une situation qui présage de l'« ingouvernabilité » face à l'impossibilité d'intégration des populations pauvres à l'économie des villes et la maîtrise de l'urbanisation.

2/ QUEL SENS RECOUVRE LA QUESTION FONCIERE CHEZ LES POUVOIRS PUBLICS ET LA POPULATION ?

La question foncière bien qu'elle soit stratégique dans la politique nationale de développement. Elle reste néanmoins, une question uniquement réglementaire dans les différentes politiques (traité uniquement avec des textes de loi). Or le rapport à la terre dans la société algérienne est nourri de multiples ressentiments puisés de la lutte contre le colonialisme et la libération de la terre.

La terre pour l'algériens est une valeur refuge ancestrale un des moyens de survie et un système de rente. Cette perception est absente chez les pouvoir publics.

Aussi l'Etat et ses principaux prolongements ont utilisé le foncier comme un instrument de pouvoir en concentrant les moyens de son affectation, de la révolution agraire jusqu'à l'abolition de ces textes en 1990.

Une gestion autoritaire dépourvue d'un système de régulation qui aurait pu orienter le marché vers une amélioration de l'assiette foncière. Des conditions qui ont

permis au marché foncier informel a prospéré et a développé toutes les formes de spéculation et de corruption.

En somme une gestion bureaucratique en dehors de toute rationalité économique ou territoriale. Ce qui a donné lieu à des aberrations dans les affectations de terrains industriels ou de terrains urbanisables qui n'obéissent à aucune logique. C'est pour cette raison aussi que la quasi totalité des communes algérienne qui ont hérité de réserves foncières et d'un patrimoine foncier assez conséquentes, l'ont très vite dilapidés au fil des années.

En plus du bradage de leurs réserves parfois pour des projets autres que celui pour lequel elles étaient destinées. La plus part des communes ne connaissent pas la consistance leur patrimoine.

Dans sa forme actuel le foncier est très loin d'assurer le développement économique et social du territoire.

Comment sommes nous arrivé à cette situation ?

Une rétrospective sur les politiques de développement de l'Algérie et sa gestion de la ressource foncière va nous éclairé sur cette crise foncière. Voir cours 2 **Genèse et évolution de la législation Foncière en Algérie De 1962 à nos jours**