

# IDENTIFICATION DU PROJET

## Intitulé du Projet:

Gouvernance foncière et systèmes d'acteurs. Cas de la zone périurbaine d'Oran, Algérie

## Intitulé du Projet en langue arabe :

الحكامة العقارية وأنظمة الفاعلين. حالة المنطقة شبه الحضرية لوهران، الجزائر

## Intitulé du Projet en langue anglaise :

Land governance and stakeholder systems. Case of the peri-urban area of Oran, Algeria

## Composition de l'équipe de Recherche

### a. Chef de projet

Nom	Prénom	Spécialité	Grade et fonction	Etablissement
NEMOUCHI	Hayette	Géographie	Maître de recherche B	CRASC

### b. Membres du projet

TAHRAOUI	Fatima	Géographie	Professeure	Université d'Oran 2
BOULKAIBET	Aissa	Aménagement Urbain	Maître de recherche B	Université d'Oum El-Bouaghi

Durée du projet : 3 ans

## I. EXPOSE DE MOTIFS ET/OU PROBLEMATIQUE :

Instruire la question foncière en périphérie des grandes métropoles algériennes présente un réel intérêt. Les tensions autour du foncier dans ces zones de transition à mi-parcours entre le rural et l'urbain sont si manifestes, qu'elles nous invitent à explorer des questions sous-jacentes, mais néanmoins centrales. Celles-ci sont restées, jusque-là, peu approfondies à savoir: le mode de gouvernance des ressources foncières, l'ampleur et les formes des spéculations foncières, les conflits d'usage des sols, les stratégies individuelles et collectives de contournement juridique pour opérer du prélèvement sur les terres agricoles aux fins d'urbanisation, le report en zone périurbaine de nombreux programmes de logements, de sites industriels ou de zones d'activités qui ne trouvent pas d'assiettes foncières dans des périmètres proches de la ville dense, etc.

Ainsi, le foncier constitue un objet de recherche particulièrement fécond lorsqu'il est étudié précisément dans les espaces de transition, comme ceux relevant du

périurbain. En somme, il est identifié comme l'ensemble des rapports sociaux ayant pour support la terre et ses multiples formes d'affectation aux dépens de la fonction agricole. Ces rapports sociaux résultent d'une interaction complexe des facteurs historiques, politiques, juridiques (normes d'appropriation et mode de règlement des conflits), techniques, économiques (accumulation primitive du capital et extraction de la rente), sociaux et culturels. Selon Mancebo (2007), la terre ne devient ressource que si la société en fait usage et la première utilité de la terre était jusqu'à un passé récent essentiellement agricole. Or, aujourd'hui le foncier, comme ressource, fait l'objet d'âpres concurrences notamment dans ces zones de transition entre l'urbain dense et le rural profond et s'inscrit dorénavant dans des problématiques à la fois rurales et urbaines, souvent dans des situations conflictuelles et concurrentielles.

Autour des grandes villes par exemple, la ressource foncière, par sa raréfaction ou son accaparement, peut être contraignante dans la construction harmonieuse et durable des territoires (Jouve, 2008). D'une part, l'activité productive individuelle n'est pas obligatoirement conforme aux attentes sociales (Napoléone, Géniaux, 2009) et, d'autre part, la hausse des prix des terres développe des stratégies spéculatives des propriétaires fonciers entrant en conflit avec l'intérêt collectif (extension des friches et/ou des constructions). Il est certain que la ressource foncière, par son utilité sociale et sa dimension politique constitue un enjeu stratégique pour le développement des territoires et essentiellement, les territoires périurbains. Depuis une cinquantaine d'années, dans le monde entier, les meilleures terres agricoles sont détruites par l'étalement urbain et les grandes infrastructures. Ces formes d'urbanisation, que certains désignent comme prédatrices, ne sont possibles que par la mobilisation de la ressource foncière. Les opérations d'aménagement et de développement se matérialisent par différentes actions localisées qui, pour une grande part d'entre elles, ont des dimensions foncières (acquisition, zonage, changement d'usage ou de statut du sol, etc.).

Il est donc essentiel de cerner les dynamiques foncières car elles constituent une entrée pertinente pour l'analyse des mutations en cours des espaces périurbains algériens. Ces dynamiques foncières constituent à la fois un miroir des enjeux qui s'y manifestent et un révélateur de choix des productions territoriales dans les marges urbaines.

- Un miroir des enjeux dans la mesure où le développement des espaces périurbains s'appuie, essentiellement, sur la disponibilité de la ressource foncière autour de laquelle se développe concurrence et conflits qui exigent des arbitrages entre les différents usages du foncier. (Torre et Darly, 2013)

- Un révélateur des productions territoriales du fait de l'impact sur l'espace des choix opérés, constituant ainsi un bon marqueur des processus de développement des territoires périurbains.

### **Le foncier et la notion de gouvernance**

Le système foncier apparaît comme un volet déterminant dans les mutations des espaces périurbains en agissant, selon les cas, comme facteur de blocage ou facteur de développement (Boisson, 2005) ; En effet, le foncier se définit, aussi, comme un aspect fondamental au centre d'enjeux complexes où se combinent lutte contre l'étalement urbain et artificialisation anarchique des sols, préservation de la biodiversité et des écosystèmes, maintien de l'agriculture et accès à la terre, etc. le foncier est alors exprimé en terme « d'outil », en quête de formules technique, juridique et économique permettant la maîtrise du foncier au service du développement. Il s'avère, donc, assez logique d'inviter le concept de gouvernance dans les questions foncières.

Aujourd'hui, la gouvernance foncière fait objet d'une variété de définitions, dans le présent projet nous nous référons à la définition de Chauveau et Jacob (2006) selon lesquels : « la gouvernance foncière est le produit d'interactions sociales entre acteurs

et les institutions dans des arènes plurielles. La première opposition structurant les arènes foncières est celle qui distingue les acteurs qui cherchent à gagner ou à maintenir un accès à la ressource foncière et ceux -instances politico-juridiques- qui visent à maintenir la légitimité dans le contrôle de cet accès ». Ainsi, la gouvernance foncière est l'ensemble des processus à travers lesquels les décisions relatives au foncier sont prises, mises en œuvre, peuvent être légitimement contestées, et les intérêts fonciers conflictuels sont conciliés (SECK S.M, 2016).

Aussi, elle est considérée comme un instrument de régulation des différentes relations foncières qui existent entre les acteurs du territoire (publics ou privés) ; Ces derniers peuvent, par le biais de leurs diverses stratégies, manifester des alliances ou des oppositions aux modes d'appropriation et de gestion de la ressource foncière. Il est à noter que les oppositions les plus spectaculaires s'opèrent entre les espaces phares, à savoir : l'urbain, le périurbain et le rural. Dans ce sens de réflexion, il est important d'intégrer la gouvernance foncière dans une approche de conception globale du projet d'aménagement du territoire car, le glissement sémantique qui s'est progressivement opéré entre « **action foncière** », « **gestion de l'espace** » et « **gouvernance foncière** » traduit la nécessité d'une approche intégrante de nouvelles situations, de nouveaux acteurs et de nouvelles pratiques institutionnelles (Guéringer, 2008 ; chia, 2013 ; souhard, 2013b). L'articulation entre planification urbaine (développement de la ville) et développement agricole se fait de manière différente selon la nature des projets et les instruments d'aménagement mobilisés. Ces derniers peuvent être imposés par l'État ou librement adoptés par les acteurs locaux. Il est donc important d'intégrer la question foncière dans la définition et l'élaboration stratégique des projets des territoires. Une politique foncière est toujours à la recherche d'une certaine cohérence entre objectifs et moyens mis en place. Or, le caractère complexe du foncier rend cette tâche difficile : le foncier est considéré comme rare, alors que les terrains existent bien et ce n'est pas leur rareté

qui est en cause mais leur disponibilité et leur mobilisation qui pose problème. Dans la gestion de la ressource foncière, différents acteurs interviennent : élus et responsables locaux, professionnels, aménageurs, propriétaires, etc. il en ressort, alors, différentes interrogations : qui doit intervenir sur le foncier ? Pourquoi et où ? À quel prix ? Comment intervenir et avec quels outils ? Pour quel usage ? Et quels sont les niveaux de concurrence ?

### Résumé de la problématique en langue arabe

تعتبر التحولات العقارية مكونا أساسيا للديناميكيات الإقليمية في الجزائر. وعادة ما يعبر عنها "كأدوات" قادرة على ترجمة البحث عن تركيبة تقنية، قانونية أو اقتصادية تسمح بالتحكم في مصدر العقار لخدمة التنمية.

يعرف الفضاء شبه الحضري لمدينة وهران حاليا، موجة من التحضر السريع. وتراجع المساحة الزراعية دفع حدود المدينة إلى الداخل. هذه المنافسة في استخدام العقار شبه الحضري، تدفعنا للتساؤل حول مختلف الضوابط العقارية الموظفة من طرف الجماعات المحلية. ضوابط تبحث عن مصالحة توجهات متضادة كتطور الجذب الإقليمي (و/أو) الاقتصادي للأقاليم مع الحفاظ على طابعها الزراعي (و/أو) الطبيعي.

هذا المشروع البحثي يطمح إلى تحليل التحولات المختلفة للحكامة العقارية داخل الفضاء شبه الحضري لوهران. انطلاقا من الرهانات المرتبطة باتساع المدينة و الترابط المفصلي بين منطق المنع والنشاط العمومي. هذا البحث سيسعى لتبيان كيفية انتظام الحكامة العقارية بين توافق و نزاع فاعلين مختلفين، وكيفية تجدد النشاط العمومي العقاري الموجه للفضاءات الزراعية والطبيعية شبه الحضرية؟

### Résumé de la problématique en langue anglaise

In Algeria, land transformations are a major component of territorial dynamics. They are often expressed in terms of "tools", thus translating the search for a technical, legal or economic formula allowing the control of the land resource in the service of development.

The periurban space of the city of Oran is currently experiencing a wave of accelerated urbanization. The agricultural area is diminished by pushing the city limits towards its "hinterland". This competition in the use of periurban land forces us to wonder about the different land regulations put in place by local authorities

and government departments. Regulations that normally seek to reconcile conflicting orientations, namely the development of the residential and / or economic attractiveness of the territories while preserving their agricultural and / or natural character.

The aim of this research project is to analyze the different transformations of land governance in the Oran periurban area. On the basis of the stakes linked to the sprawl of the city and the articulation between private logic and public action, this research will try to demonstrate how, between agreement and litigation, is land governance organized between the various actors? How is the public action for land to agricultural and natural areas periurban renewed?

## II. REPARTITION DES TACHES PAR CHERCHEUR (AXES) :

Dynamique foncière et gouvernance des espaces périurbains en Algérie	Hayette NEMOUCHI
Mutations spatiales du périurbain Oranais	Fatima TAHRAOUI
Gouvernance du foncier périurbain d'Oran : logiques et stratégies d'acteurs	Hayette NEMOUCHI & Fatima TAHRAOUI
Gouvernance foncière et périurbanisation : l'analyse spatiale par les SIG	Aissa BOULKAIBET

### Intitulé des axes en langue arabe

ديناميكيات الأراضي و حكمة المساحات شبه الحضرية في الجزائر	نموشي حياة
التغيرات المكانية في المنطقة شبه الحضرية بوهران	طحراوي فاطمة
منطق و إستراتيجيات الفاعلين: حكمة عقار المنطقة شبه الحضرية بوهران	نموشي حياة و طحراوي فاطمة
حكمة العقار و امتداد المنطقة شبه الحضرية التحليل المكاني بواسطة نظام المعلومات الجغرافية	بولكعيبات عيسى

### Intitulé des axes en langue anglaise

Land dynamics and governance of suburban spaces in Algeria	Hayette NEMOUCHI
Space mutations of the Oranese periurban	Fatima TAHRAOUI
Land governance and periurbanization: spatial analysis by GIS	Hayette NEMOUCHI &
Oran periurban land governance: logics and strategies of actors	Fatima TAHRAOUI