

FONCIMED. Réseau de recherche et d'échange sur le foncier méditerranéen.

11^e Séminaire Annuel "*L'allocation des ressources foncières dans les espaces méditerranéens : usages du droit et formes de régulation*", Meknès, Maroc, 8-10 Novembre 2018

FONCIMED. Network for research and exchange on Mediterranean land tenure.

11th Annual Seminar "*Allocation of land resources in the Mediterranean area: legal practices and forms of regulation*", Meknes, Morocco, 8-10 November 2018

La propriété foncière privée et aménagement : un rapport de force à rééquilibrer dans la ville algérienne

Ouassila **Bendjaballah Boudemagh**

Maître de conférences , University Salah Boubenidir Constantine3 Algeria , ouassila.bendjaballah@univ-constantine3.dz

Mots clés: Propriété foncière privée, aménagement, ville algérienne, Constantine.

Contextualisation de la problématique et objectifs principaux de la communication

La relation entre urbanisme et propriété est souvent conflictuelle. ils s'affrontent ou s'accordent dans une relation de viol ou de séduction qui déchaîne les passions les plus vives (Frébault , 1989)

En effet, pour certains, la mise en œuvre des règles et des lois relatives à l'urbanisme soustrait à la propriété un de ses droits et réduit ainsi ses prérogatives fondamentales. « Notre législation commence toujours par faire semblant de croire au droit de propriété, pour en multiplier les limites, contraintes et exception » (Comby,1990:4) .l'urbanisme interdit, autorise, soumet à des conditions l'utilisation d'un terrain par son propriétaire et remet donc en cause la fameuse trilogie du droit d'user, de jouir et de disposer.

Pour d'autres, l'urbanisme enrichit la propriété injustement et nourrit abusivement ses intérêts.En effet, il a été démontré que, l'aménagement amène des avantages non négligeables aux propriétaires fonciers. Il restreint effectivement la marge de manœuvre du propriétaire. Il ne peut pas faire ce qu'il veut, où il veut ; en outre les possibilités de spéculer sur la valeur future de son bien-fonds sont sérieusement limitées. Il se révèle néanmoins très intéressant pour lui. Il est aisé de comprendre que, de son point de vue, les avantages de l'urbanisme dépassent les inconvénients. Le propriétaire n'a plus à assumer les frais de viabilisation. L'élaboration et la mise en oeuvre du plan d'affectation sont assumées par les pouvoirs publics qui en financent les coûts. Ainsi, le propriétaire n'a plus à s'inquiéter de la rentabilité future de son terrain qu'il pourra vendre à n'importe quel moment et au prix du marché(Ruegg,2000).

A cet effet, Il a été constaté, une adhésion complète des propriétaires fonciers aux Etats unis et en Suisse, aux projets d'aménagement lancés par les pouvoirs publics. Selon Ruegg(2000), les

FONCIMED. Réseau de recherche et d'échange sur le foncier méditerranéen.

11^e Séminaire Annuel "*L'allocation des ressources foncières dans les espaces méditerranéens : usages du droit et formes de régulation*", Meknès, Maroc, 8-10 Novembre 2018

FONCIMED. Network for research and exchange on Mediterranean land tenure.

11th Annual Seminar "*Allocation of land resources in the Mediterranean area: legal practices and forms of regulation*", Meknes, Morocco, 8-10 November 2018

propriétaires conscients des avantages des mesures d'aménagement n'hésitent pas à mettre en avant leurs projets pour obtenir leur adhésion aux plans et outils d'urbanisme initiés par les pouvoirs publics.

En Algérie et particulièrement à Constantine, les opérations de restitution entamées depuis 1993, ont permis à 561 propriétaires privés à l'échelle de la wilaya, de récupérer leurs terres nationalisées dans le cadre de la révolution agraire (Bendjaballah Boudemagh O, 2013). Ces derniers conscients des enjeux que portent les outils d'aménagement ont montré leur adhésion au projet du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU), avant même son achèvement. Quarante cinq d'entre eux, déposent des demandes d'intégration de leurs terrains dans les périmètres urbanisation à partir de 2012 (Bendjaballah Boudemagh O, 2015).

Cette volonté d'adhésion des propriétaires fonciers au plan d'aménagement et d'urbanisme de Constantine est certes légitime et répond à leurs arbitrages face à la pression l'urbanisation en comparant la rentabilité de leurs terrains (Jarrige et al, 2003). Cependant, nous pensons que les propriétaires sont plus attirés par les avantages offerts gracieusement et sans contre partie par l'Etat. En effet, on est face à l'Etat providence qui assure une plus value aux propriétés foncières privés par la prise en charge totale des frais d'étude et de réalisation des différents réseaux (voirie, gaz, électricité,...). Ainsi, l'urbanisme enrichi, de manière abusive, la propriété foncière privée en Algérie, et ce en l'absence d'une politique foncière claire de l'Etat.

L'objectif de notre intervention est de montrer, à travers l'étude de cas concret, comment l'urbanisme a enrichi abusivement plusieurs propriétés foncières privées à Constantine. Cette situation a favorisé l'explosion des prix des terrains urbanisables au niveau de la ville et la montée des stratégies spéculatives.

Méthodologie et sources utilisées

Notre démonstration repose sur deux enquêtes réalisées en 2016 et 2017. La première auprès des acteurs qui ont pris part à la mise en œuvre de certaines opérations de lotissement initiées par des propriétaires fonciers privés à Constantine. Notre objectif est de retracer le processus de leur mise en œuvre et d'évaluer l'investissement du propriétaire par rapport aux frais engagés par les pouvoirs publics sur ces terrains.

La deuxième a été menée auprès de vingt cinq agences immobilières de la ville afin de mettre en lumière les mécanismes de naissance des prix fonciers au niveau de ces opérations.

Conclusions

L'urbanisme enrichi la propriété. Il est alors nécessaire, dans le contexte général, de promouvoir l'apport de l'aménagement pour la propriété, cela afin de rééquilibrer un rapport de force qui, comme suggéré dans un premier temps, paraît trop favorable à la propriété foncière. Comprendre et assimiler cette réalité nous paraît essentiel pour mieux articuler les pratiques de

FONCIMED. Réseau de recherche et d'échange sur le foncier méditerranéen.

11^e Séminaire Annuel "*L'allocation des ressources foncières dans les espaces méditerranéens : usages du droit et formes de régulation*", Meknès, Maroc, 8-10 Novembre 2018

FONCIMED. Network for research and exchange on Mediterranean land tenure.

11th Annual Seminar "*Allocation of land resources in the Mediterranean area: legal practices and forms of regulation*", Meknes, Morocco, 8-10 November 2018

l'aménagement et l'institution de la propriété foncière. En effet, Si une propriété foncière a gagné une plus value c'est bien grâce aux frais engagés par les pouvoirs publics en matière d'études et de réalisations sur cette propriété . Des négociations avec les propriétaires s'avèrent nécessaires et primordiales pour mieux cerner les avantages apportés par l'urbanisation et définir les charges qui incombent aux différents intervenants.

Pour le moment, en Algérie, les avantages fournis par les pouvoirs publics aux propriétaires fonciers sont offerts gracieusement, sans contrepartie. A Constantine, par exemple, les propriétaires fonciers, en position de force imposent aux pouvoirs publics leurs projets. Ils initient des lotissements sur leurs terrains et bénéficient des infrastructures réalisées par l'Etat, sans subir aucune charge. Les effets sociaux et territoriaux négatifs de ces opérations ne sont plus à démontrer. Ils participent à l'étalement urbain et dans, une certaine mesure, augmente la vulnérabilité des membres de la société dont la situation socio-économique offre les marges de manoeuvre les plus réduites.

Une meilleure exploitation des avantages créés par l'aménagement, nécessite la mise en place d'outils et de mécanismes qui permettront de composer avec la propriété et assureront, ainsi, une meilleure allocation des ressources.

Références bibliographiques

1. Bendjaballah Boudemagh ,O., 2013. Politiques urbaines, terres agricoles et marché foncier : quel avenir pour l'agriculture périurbaine à Constantine (Algérie) ?. Cahiers Agriculture 22 , 544-51.
2. Bendjaballah Boudemagh,O., 2015. Propriétaires fonciers et développement urbain: Enjeux et stratégies. Cas de la ville de Constantine. Thèse de doctorat en Urbanisme.
3. Comby,J.,1990. L'impossible de la propriété absolue.Etudes foncières (116) :22-7.
4. Frébault,J., (1989), Préface, in Chavelet , C , *Un droit inviolable et sacré la propriété*, Actes du colloque ADEF, Paris 13-14 Novembre.
5. Jarrige F, Jouve AM, Napoléone C, 2003. Et si lecapitalisme patrimonial foncier changeait nos paysages quotidiens? Courrier de l'environnement de l'INRA (49) : 13-28.
6. Ruegg, J.,2000. Zonage et propriété foncière. Paris : A.D.E.F.