

**Pratiques urbaines locales et foncier en Algérie.  
Le privé et son rôle dans le développement urbain.  
Cas de la ville de Mila, Algérie.**

**Radhwane Boukelouha<sup>1</sup> & Nora Gueliane<sup>2</sup> & Emna Jedidi<sup>3</sup>**

<sup>1</sup>Architecte, doctorant à l'Université de Constantine 3, Algérie. Maître assistant à l'Université de Oum El Boughi. Mail : [radhwane.boukelouha@mail.com](mailto:radhwane.boukelouha@mail.com)

<sup>2</sup>Architecte, doctorante à l'École des Hautes Études en Sciences Sociales, Paris. Centre de Recherches Historiques (CRH/CNRS), équipe LaDéHis. Centre des mouvements sociaux (Cems/CNRS), Institut Marcel Mauss (IMM). Mail : [nora.gueliane@ehess.fr](mailto:nora.gueliane@ehess.fr)

**Résumé :**

La présente communication n'est en fait qu'un essai de mettre sous lumière les actions urbaines publiques dans le domaine de la gestion foncière en Algérie. Elle s'inscrit également dans le cadre de la valorisation de notre travail de recherche en magistère effectué à l'université de Constantine 3.

L'importance de la question du foncier dans la mise en œuvre des projets urbains publics n'est plus à discuter, c'est un élément clé de toute politique urbaine visant l'efficacité et la durabilité. Néanmoins, cette évidence n'est pas aussi simple chez nos responsables, gestionnaires et acteurs algériens qui continuent à réduire la politique foncière à des simples actions foncières ponctuelles (achats, échanges et expropriation des terrains) nécessaires pour la réalisation des différents projets en réponse aux besoins de la population qui ne cessent d'accroître. Ces actions manquent de continuité, de cohérence et de vision stratégique lointaine.

Expliquer le processus de mobilisation foncière en relation avec la politique de planification en Algérie à travers un exemple concret est notre premier objectif suite à cette communication.

Notre cadre géographique et humain est la ville de Mila, une ville moyenne de 75.000<sup>1</sup> habitants situant à l'est de l'Algérie<sup>2</sup>, un exemple d'une collectivité confrontée en plus du problème de glissement des terrains à des problèmes liés au statut juridique privé des terrains entourant son centre urbain et programmés pour l'extension future de la ville. Face à cette situation, Mila semble être incapable de penser au projet de développement urbain de son territoire afin de répondre aux besoins actuels et futurs de sa population.

Sur le plan spatial, la morphologie urbaine de la ville montre un schéma particulier constitué principalement de trois ensembles morphologiques cohérents ; une vieille ville datant de la période romaine, un centre-ville dense et maillé<sup>3</sup> et des extensions urbaines planifiées et

---

<sup>1</sup> D'après les services de DPAT 2016.

<sup>2</sup> Mila, une ville de l'intérieur de l'est algérien connue par son histoire riche ; les civilisations passées par son territoire ont laissé des monuments, des tissus et des traces vus en ce jour même. Un site stratifié qui mérite une attention particulière de la part des responsables, des citoyens qui y vivent mais aussi des chercheurs et étudiants d'où l'idée d'établir une recherche sur cette ville qui souffre d'énormes problèmes. La ville abrite depuis environ trente ans (1984) le chef-lieu de wilaya, avec ses 13 daïra et 32 communes, elle doit assurer un rôle de commandement administratif et de gestion important, pour cela elle doit être cohérente aussi bien fonctionnellement que structurellement.

<sup>3</sup> Ancien village colonial, construit par les français en 1876, situé sur la rive ouest de Oued Ennar. Ce village destiné aux colons d'origine européenne est de forme régulière rectangulaire de 27,3 Hectares, structuré en

illicites développés en tache d'huile un peu partout en suivant les disponibilités foncières existantes. On pense que la défaillance de la politique foncière locale est en grande partie responsable de cette forme urbaine détachée et discontinue. Nous nous posons comme question de recherche : Comment on est-il arrivé à cette situation d'incohérence urbano-spatiale et d'étalement urbain incontrôlé ? par quel processus ?

Emanant du fait qu'il y a plusieurs facteurs influençant une telle question complexe, notre hypothèse se focalise sur le foncier – notamment privé car majoritaire-comme générateur de forme urbaine étalée ou dense, continue ou éclatée. La question de l'influence de la politique foncière sur le développement de la forme urbaine nous intéresse particulièrement car elle explique des phénomènes, fournit des réponses pertinentes sur les questions actuelles de forme de ville, d'étalement urbain et de densité. Mise à part les contraintes physiques tels que les glissements de terrains, la sismicité, l'inondation et l'érosion des sols ; la forte pente qui caractérise le territoire (est-ce des contraintes pour l'urbanisation et /ou l'urbanisme ?), on pense qu'un problème de foncier est lié à cette situation se trouve en amont du fait que Mila avec la dominance de la propriété foncière privée des terrains composant son territoire urbain ne peut plus penser à une stratégie globale de développement urbain pour répondre aux différents besoins, mais elle répond à des besoins quantitatifs par des projets ponctuels qui manquent eux-mêmes de cohérence et d'homogénéité et que cette incohérence partielle qui a influencé sur l'organisation du système urbain.

Une lecture processuelle de la forme urbaine de Mila ainsi qu'une enquête qualitative via des entretiens et questionnaires avec les acteurs concernés par la question foncière et urbaine ont été faites afin de comprendre les raisons de la problématique de l'incohérence urbano-spatiale de la ville en relation avec la gestion du foncier à Mila. Des révélations intéressantes seront présentées sur comment les acteurs privés détenteurs de terrains<sup>4</sup> peuvent décider de l'avenir de la collectivité en l'absence d'une stratégie foncière de régularisation du marché et avec la complicité de l'administration publique.

Le potentiel foncier de la ville de Mila est en grande partie de la propriété privée dont l'origine est confuse et les transactions illicites sont nombreuses ; raisons pour lesquelles le pouvoir municipal se trouve en perpétuel confrontation à des litiges infinies obstacles à tout projet d'aménagement et de développement durable de son territoire urbain.

Notre enquête foncière a démontré que la gestion du foncier tant importante pour toute ville s'est effectuée à Mila avec une légèreté et un manque de rigueur en se détachant de toute politique d'aménagement du territoire efficace et durable. Le manque d'une vision prospective de par les responsables, et la rapide promotion de la ville surtout après 1984 ont fait que la ville consomme toute ses terrains mobilisables en un laps de temps très court. L'intégration par la commune de ces terres se faisait d'une manière sectorielle en prenant uniquement le secteur du logement comme moteur de développement. La commune - monopole de gestion foncière de cette période- n'a pas finalisé les procédures de régularisation de cette intégration notamment l'enregistrement et la publication des arrêtés de transferts de propriété, ainsi celles concernant les expropriations, ce qui a causé de nombreux contentieux avec les privés.

---

damier, son plan est divisé en 292 lots de 600 m<sup>2</sup> chacun réparti autour d'un grand square occupant le centre géométrique du rectangle.

<sup>4</sup> Les propriétaires de terrains ont joué un rôle déterminant dans le processus de développement urbain local, leur prise en compte dans le processus de mise en scène de projet urbain est à considérer.

Cette enquête a démontré aussi que l'absence d'une politique foncière efficace liée à une politique d'aménagement du territoire et sa réduction à des simples actions foncières est la cause primaire de ce problème d'incohérence spatio-fonctionnelle de la ville de Mila.

La recherche confirme clairement notre hypothèse de recherche ; LE FONCIER est en grande part responsable de l'incohérence spatiale de la ville de Mila. Elle montre qu'il est indispensable que la question foncière soit traitée très en amont, dès la définition du projet de territoire et ensuite tout au long de sa maturation et de son élaboration stratégique et opérationnelle. Que cette question doit être directement liée avec les réflexions sur le développement future de la ville. Cela implique toute un nouveau schéma de mise en scène de projet urbain en mobilisant tous les acteurs concernés par la thématique dans un cadre de négociation, de partenariat et de concertation participative.

**Mots clés :** Foncier, Forme urbaine, Politique foncière, Politique urbaine, Mila.

**Références :**

- Ali Brahiti, « *le régime foncier et domanial en Algérie : évolution et dispositif actuel* », éditions ITCIS, Alger, 2013.
- Gianfranco CANIGGIA et Gian Luigi MAFFEI, « *Composition architecturale et typologie du bâti 1. Lecture du bâti de base* » ; traduit de l'italien par Pierre LAROCHELLE ; éd. Paris.
- Ahmed BENAÏSSA, « l'évolution de la propriété foncière à travers les textes et les différents modes d'accès à la propriété foncière »,
- Hayette Nemouchi, « *Pratiques sociales et problèmes fonciers en Algérie* », UMRESO 6590 CNRS, université de Cane, France.
- Joseph Comby, « *L'appropriation des droits fonciers. Tout s'achète et tout se vend facilement, en Afrique. Tout, sauf la terre.* » In Grain de sel n° 57 — janvier – mars 2012.
- Khaled Chorfi, Kamel Younssi, « le foncier urbain entre opportunité et maîtrise, Cas de Sétif, Algérie ».
- Omar BESSAOUD, « *La sécurisation foncière en Algérie, constats et propositions provisoires* » Rencontre internationale sur le financement de l'économie algérienne Ministère des finances- 1 au 4 avril 2005.