



# Les terres agricoles et les espaces naturels face à la ville : le cas d'Oran, Algérie

Tarik Ghodbani / Abdellah Messahel

## Introduction

En Algérie, les aspects du développement durable dans le cas des métropoles restent confinés dans le discours. Dans la réalité, les enjeux fonciers rendent aléatoire la préservation des milieux. On assiste à une large consommation de terres agricoles riches et d'espaces naturels fragiles. Dans l'Oranie, plus de 14 000 ha ont été cédés aux extensions urbaines depuis l'indépendance. Le foncier agricole, propriété de l'État dans sa quasi-totalité, constitue le principal pourvoyeur en terrain urbanisable. À la différence des villes méditerranéennes, celles du littoral algérien sont confrontées à l'ambiguïté du statut foncier.

Oran, prise comme exemple d'étude dans cet article, reflète une pression sur le foncier engendrée par une forte demande de terrains à bâtir. Les plans d'urbanisme ont certes protégé les terrains agricoles les plus fertiles, ce qui n'a pas empêché le grignotage d'importantes parcelles. De nombreux espaces naturels ont été déclarés urbanisables, dans un contexte de sécheresse où les sols étaient nus et donnaient l'impression de milieux de faible valeur écologique. Le recul de l'agriculture face à la poussée urbaine se fait souvent dans un climat d'affrontements et de conflits entre gestionnaires, promoteurs, agriculteurs... L'intégration des terrains agricoles dans le périmètre urbanisable et la faible résistance des exploitants sont dues, en plus de la forte pression sur le foncier, à la fragilité de l'activité agricole dans la périphérie immédiate de la ville. Les différentes restructurations qu'a connues ce secteur d'activité ont eu comme conséquences directes le morcellement en unités plus réduites en superficie des exploitations et le caractère précaire de la propriété. À la différence des terrains agricoles, les espaces naturels sont occupés plus facilement du fait de leur délaissement. Ceci dénote le faible enjeu mais surtout la non-prise en considération de la forte dimension environnementale de ce type d'espaces.

Sur la base d'une documentation, d'enquêtes de terrain et d'une cartographie appropriée, nous abordons deux aspects liés à la problématique du développement durable à partir du cas d'Oran : l'étalement et les difficultés de préservation des milieux d'une part, les enjeux et les acteurs dans les extensions récentes d'autre part.

## Un développement spatial urbain au détriment des terres agricoles

La ville d'Oran est entourée de terres agricoles. C'est la caractéristique des anciennes villes et anciens villages coloniaux du Tell algérien. La superficie agricole de la wilaya d'Oran totalisait en 1977 82 000 ha dont 4 700 ha (5 %) en terres irriguées. Les communes suburbaines, celles d'Es-Senia et de Bir el-Djir, regroupaient à elles seules 1 967 ha en irriguées. Elles vont être le support d'un développement spatial. L'arrière-pays de la ville abritait dans les années 1930 plus d'une centaine de fermes dont l'activité dominante

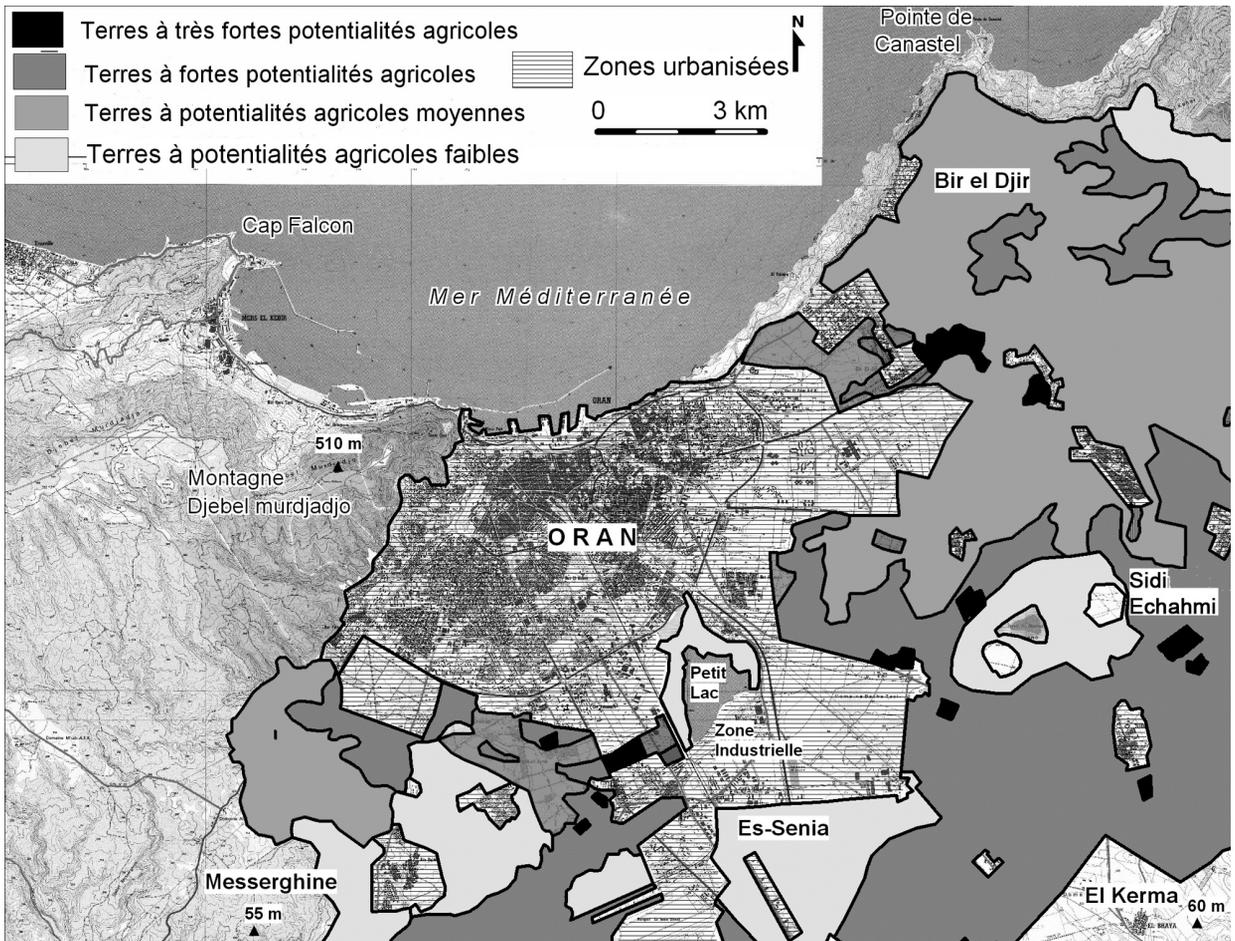


Fig. 1: Répartition des terres selon les potentialités agricoles de l'agglomération oranaise. Source: Ghodbani et Messabel à partir des cartes 1/50 000°, INC (1988) et Bneder (1984).

était la vigne, ainsi que des villages de colonisation tels que Bir el-Djir (ex-Arcole) ou Khemisti (ex-Fernandville). Le poids régional d'Oran dans l'Ouest algérien est important depuis la période coloniale. Ces dernières décennies, cette ville méditerranéenne connaît un développement spatial urbain très soutenu, avec des programmes variés où le logement collectif ou individuel est prépondérant.

1- Les critères de classement adoptés par le bureau d'études public Bneder en 1984 dans l'étude de l'espace agricole de la wilaya d'Oran sont : la pente, la structure et texture du sol et l'irrigation.

### III. Analyse critique de situations et dispositifs agri-métropolitains

---

#### Les extensions récentes et la qualité agrologique des terres

La qualité des sols autour de la ville est variable, les analyses du bureau d'études Bneder menées sur les communes du groupement urbain d'Oran ont montré l'existence de quatre catégories de sol<sup>1</sup> : très forte, forte, moyenne et faible potentialité agrologique. Les extensions récentes ont touché sans distinction, à quelques exceptions près, toutes les catégories de sol.

Le rythme d'occupation des terres agricoles et des espaces naturels s'est accéléré entre 1980 et 1990 avec les programmes de lotissements et de coopératives immobilières. Ce phénomène a fait réagir les pouvoirs publics au point que des directives strictes ont été données, parmi lesquelles l'instruction présidentielle n°13 d'avril 1987 sur la protection des terres agricoles ; cependant, aucune directive n'a concerné les espaces naturels. Cette situation a alimenté tout un discours alarmiste autour de l'agriculture. Dans la pratique, aucune action n'est menée pour une préservation ou une utilisation rationnelle de ces espaces voués à une extension urbaine. La période 1990-2000 se caractérise par une faible extension et la mise en place d'instruments d'urbanisme qui orientent les extensions vers les zones est et sud-est de la ville, là où les terres sont en général de faible valeur pédologique ou naturelle. La période actuelle confirme l'extension de l'agglomération sur des terres agricoles principalement, mais par des opérations d'habitats collectifs denses et de grands équipements. Ces opérations se localisent généralement sur les terres de catégories moyenne et faible potentialité. La consommation des espaces pour l'urbanisation durant cette décennie était de l'ordre de 700 ha. C'est la période de fléchissement de l'étalement urbain.

Évolution de la superficie urbanisée dans les extensions récentes d'Oran

Période	Superficie en ha	Moyenne annuelle en ha
1972-1980	1 100	102
1980-1990	2 500	319
1990-2000	700	64
2000-2010	625	62,5

Sources : Image Spot 1990-2010 et divers documents cartographiques.

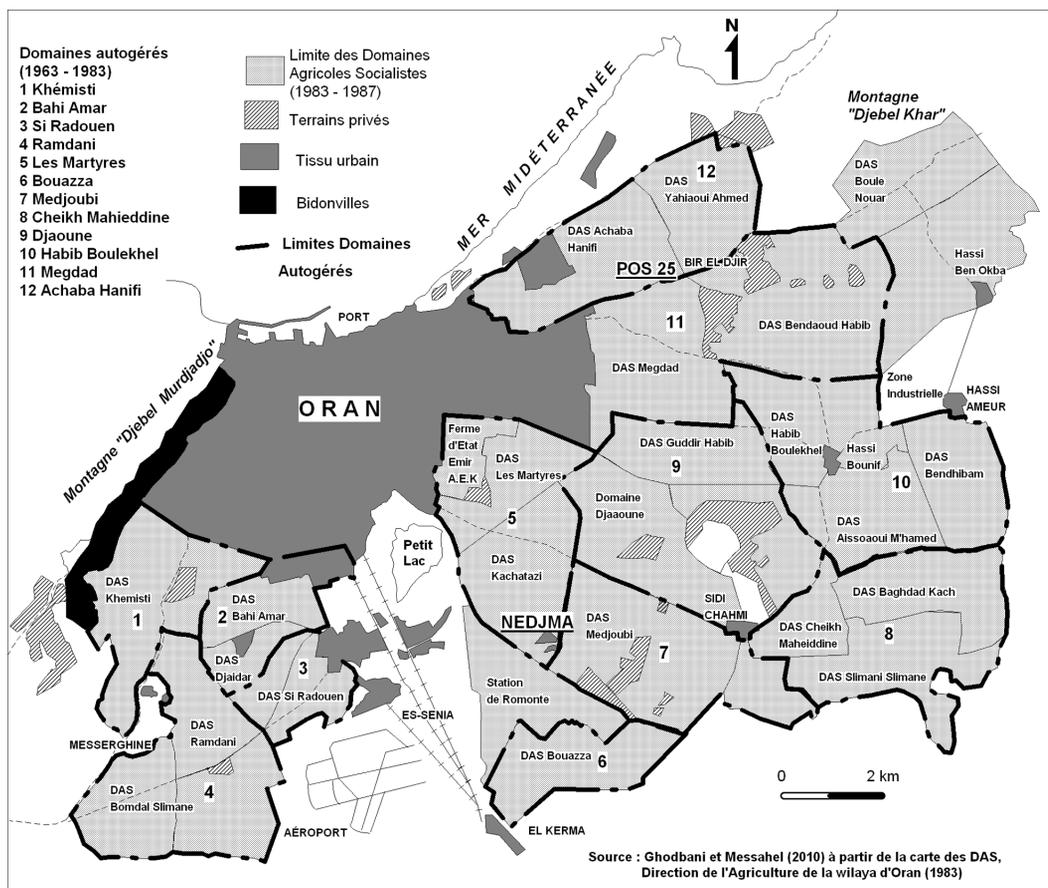


Fig. 2: Limites des domaines autogérés et des domaines agricoles socialistes dans la périphérie d'Oran. Source: Ghodbani et Messahel.

## L'évolution de la structure agraire

La structure agraire en Algérie a connu des transformations profondes depuis l'indépendance. Les exploitations agricoles de la colonisation déclarées vacantes dès 1963 ont été organisées en domaines autogérés en 1966<sup>2</sup>. Ce système d'inspiration yougoslave est une collectivisation de plusieurs fermes regroupant l'ensemble des travailleurs permanents des exploitations concernées. Ces derniers

2- Décret n°63-88 du 18 mars 1963 portant réglementation des biens vacants. Ordonnance n°66-53 du 30 décembre 1966 relative à l'autogestion.

3- Loi n°84-16 du 30 juin 1984 relative aux DAS (domaine agricole socialiste). Loi n°87-19 du 8 décembre 1987 déterminant le mode d'exploitation des terres agricoles du domaine national et fixant les droits et obligations des producteurs.

4- Bessaoud (Omar), « Des révolutions agraires aux réformes libérales (163-2002) », *Revue Insaniyet* n°22, 2003, p. 34.

### III. Analyse critique de situations et dispositifs agri-métropolitains

---

étaient dirigés par un comité de gestion avec un président et un directeur. Dans la pratique, l'autogestion est assimilée à un secteur d'État, divisé en de vastes domaines peu maîtrisables, où les fellahs avaient le sentiment de n'être que des salariés comme dans une entreprise industrielle. En effet, ils n'avaient pas de droit de regard sur la gestion, encore moins sur la prise de décisions. Le manque d'attachement à la terre et par voie de conséquence sa préservation ont facilité l'urbanisation. Le secteur autogéré regroupait quelque 2000 domaines sur 2,5 millions d'ha. Une restructuration est menée, par l'éclatement des domaines autogérés en domaines agricoles socialistes (DAS), en 1984 par souci d'une meilleure maîtrise. L'ancienne organisation est maintenue sur des surfaces plus réduites. Cette tentative de dynamisation du secteur agricole de l'État n'a pas abouti. Une nouvelle restructuration est menée très peu de temps après, en 1987<sup>3</sup>. Les 3 400 DAS ont été partagés en 29 556 exploitations agricoles collectives (EAC) et 22 206 exploitations agricoles individuelles (EAI)<sup>4</sup>. Dans le cas des communes du groupement urbain d'Oran, les 12 domaines autogérés ont donné naissance à 30 DAS et plus de 400 EAC et EAI.

Les fellahs concernés ne sont toujours pas propriétaires à part entière des terres qu'ils sont censés exploiter. L'État demeure le seul propriétaire, les bénéficiaires n'ont qu'un acte de jouissance. La résistance face à l'urbanisation devient encore plus faible à cause de cette parcellisation. Le secteur agricole, relevant dans sa majorité du domaine privé de l'État, exploité par de petits groupes de fellahs, a été fragilisé par les différentes restructurations mises en œuvre. Les espaces naturels relèvent du domaine privé ou public de l'État. Dans le premier cas, ce sont des appendices à l'intérieur des anciens domaines autogérés (tels que les espaces proches de lacs salés, type sebkha). La restructuration agraire les a classés en terres excédentaires du fait de leur faible valeur agronomique. Ainsi, ils n'ont pas fait l'objet d'attributions. Ils demeurent dans le domaine privé de l'État sans contrainte foncière quant à leur urbanisation officielle. Dans le second cas, ce sont des espaces relevant du domaine public de l'État (maquis, forêts...), ils font parfois l'objet d'invasion par l'habitat informel. L'accès au foncier face à l'ambiguïté de la nature juridique du sol s'est fait sur des bases conflictuelles entre les différents acteurs. La préservation des terrains agricoles et des milieux non anthropisés, défendue par les pouvoirs publics, n'est qu'un discours ; dans la réalité, l'enjeu est fondamentalement un enjeu foncier.

#### L'étalement urbain

La quasi-totalité des extensions urbaines de l'agglomération oranaise s'est faite sur des terrains appartenant au domaine privé de l'État. Durant la période coloniale, la consommation des terres agricoles en périphérie pour les besoins nés de l'urbanisation se faisait dans une logique capitaliste de rente foncière, dans une relation ville-campagne classique. Les propriétaires de fermes proches des tissus urbains existants vendaient leur terrain en spéculant ou s'érigeaient en promoteurs fonciers ou immobiliers : c'est le cas

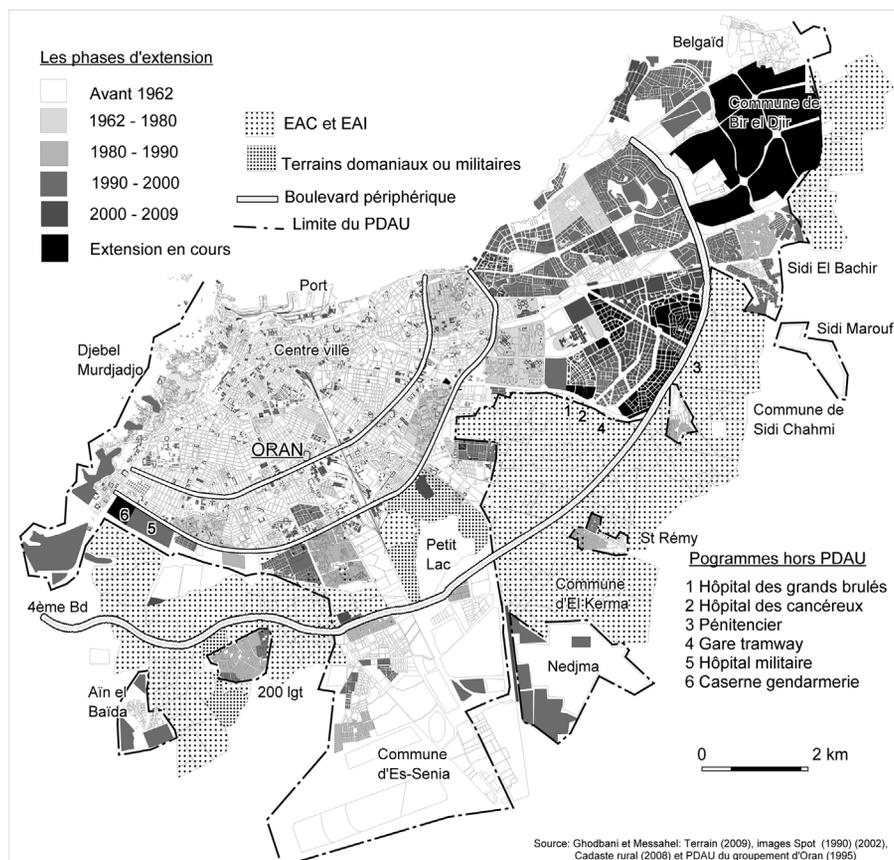


Fig. 3: Les phases d'extensions urbaines de l'agglomération oranaise. Source: Ghodbani et Messabel.

de deux lotissements au sud-est de la ville dont les propriétaires se sont reconvertis en promoteurs : le Parc et Sanchidrian (l'actuel quartier Filaoucene). À l'indépendance, la vacance d'un important parc immobilier va ralentir de manière forte le développement spatial, plus de 16 000 logements sont dénombrés vides au recensement de 1966. Il n'y a pratiquement pas de nouvelles extensions urbaines jusqu'en 1975. À partir de cette date commence la réali-

5- Benjelid (A.) *et al.* Différenciations socio-spatiales dans les nouveaux espaces urbanisés d'Oran, *Revue Insaniyat, Oran une ville d'Algérie*, n°23-24, 2004, p. 7-41.

### III. Analyse critique de situations et dispositifs agri-métropolitains

---

sation des zones d'habitat urbain nouveau, les ZHUN, au nombre de cinq sur un peu plus de 800 ha, pour 20 000 logements. Elles ont toutes été implantées sur des terrains certes agricoles mais limitrophes des quartiers existants. Ce sont les opérations d'habitat individuel dans le cadre de la loi de 1974 des réserves foncières communales qui ont consommé le plus de terrain. Si celles-ci ont été relativement peu nombreuses au début, elles prennent une ampleur sans précédent dès 1986. Elles sont la marque de l'étalement urbain dans l'agglomération oranaise. Développé à partir de noyaux urbains anciens et de la périphérie de la ville, ce type d'habitat va être à l'origine d'une conurbation au détriment des espaces agricoles et naturels. Le processus des extensions urbaines s'enclenche et se continue à ce jour.

Le moteur de la dynamique urbaine se fondait sur un desserrement des habitants de la ville d'Oran (plus de 50 %) d'une part et un apport de population extérieur à l'agglomération d'autre part. Le premier mouvement, celui des Oranais vers les nouveaux espaces, a touché l'ensemble des quartiers ; le second avait pour origine les zones pauvres de la wilaya et des wilayas limitrophes, comme celles de Relizane ou de Tiaret, touchées durement par l'insécurité. Ce dernier, nous le qualifions d'exode. En définitive, les nouvelles zones périphériques ont servi à la fois une mobilité intra- et extra-urbaine<sup>5</sup>. Elles ont connu en une décennie, selon les données de l'Office national des Statistiques (recensements de 1987 et 1998), des taux d'accroissement annuel moyen de l'ordre de 10 % durant la même période, la ville d'Oran affichait 0,49 %.

Les nouvelles politiques du logement depuis les années 2000 sont centrées de manière quasi exclusive sur le collectif dense. Que ce soit par le logement social, le logement social participatif (LSP), la location-vente ou le promotionnel, l'agglomération oranaise continue à soustraire du foncier au secteur agricole. La localisation des grands équipements (hôpitaux, pénitencier, stade olympique, pôle universitaire...) n'échappe pas à cette réalité. Cependant, les nouveaux projets renforcent le rôle régional de l'agglomération. L'étalement urbain n'est pas exclusif à Oran, d'autres villes algériennes connaissent ce phénomène. Les enjeux dans les grands centres urbains du Tell se focalisent autour de la question foncière, sans considération de la dimension environnementale.

#### **Acteurs en présence, enjeux et conflits**

La question du développement durable se pose de plus en plus à l'ensemble des pays. La protection de l'environnement et des écosystèmes devient impérative pour le renouvellement des ressources, et ce quel que soit le territoire. Les politiques urbaines sont un atout majeur dans la prise en charge de ces questions. La ville constitue un véritable laboratoire pour identifier les problèmes et pour trouver les solutions d'un aménagement durable. Si dans les villes du nord des actions concrètes se mettent en place dans cette perspective, il n'en est pas de même dans les villes du sud. Ces dernières restent confrontées à des impératifs « colossaux » en matière de logement et d'équipements

socio-éducatifs. Cette situation est à l'origine d'un décalage entre un discours environnemental et des pratiques d'aménagement, souvent décidées dans l'urgence.

En Algérie, la prise en charge du développement durable se base sur un ensemble d'outils récemment adoptés. Cette notion est apparue dans des textes de loi à partir de 2001<sup>6</sup>. Elle ne découle pas d'un consensus national ni de pratiques réelles sur le terrain. Elle reste l'objet d'un discours politique. En effet, la question de l'environnement ne suit pas un mouvement intérieur de prise de conscience, c'est plutôt une volonté de tenir compte de considérations internationales qui exigent de plus en plus la prise en charge des équilibres naturels dans toutes les actions de développement. Cet état de fait se traduit par des actions menées par le niveau central (ministère), rarement au niveau local, alors que ce dernier est incontournable dans l'urbanisation<sup>7</sup>. La mise en place des instruments de planification urbaine (plan d'urbanisme et plan d'occupation des sols) s'est faite bien avant (2000), ce qui constitue un décalage avec toute idée d'un développement durable impératif. Dans les faits, les plans d'urbanisme intègrent la dimension d'un aménagement durable en essayant de préserver les espaces agricoles et les milieux naturels, ce qui a été le cas du PDAU du groupement urbain d'Oran lors de son élaboration entre 1995 et 1998. C'est dans la mise en œuvre de cet outil, à travers les plans d'occupation des sols, que les enjeux locaux liés à l'appropriation de l'espace et la régulation urbaine occultent la dimension environnementale. En d'autres termes, l'appropriation c'est le vécu, même lorsque ce dernier refuse les injonctions du conçu, comme le souligne à juste titre, Henri Lefebvre dans son ouvrage *La production de l'espace*.

Les extensions récentes d'Oran mettent en évidence la difficulté de la concrétisation d'un aménagement durable. Le poids des acteurs et leurs différentes stratégies montrent la faible maîtrise du foncier urbain, alors que ce dernier est la base de l'aménagement.

6- Loi n°01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire. Loi n°03-10 du 19 juillet 2003 relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable.

7- Ghodbani (Tarik), Environnement et littoralisation de l'Ouest algérien, thèse de doctorat en géographie, Université d'Oran et de Paris 8, 2009, p. 226-230.

8- Instruction présidentielle n°13 d'avril 1987 sur la protection des terres agricoles.

### III. Analyse critique de situations et dispositifs agri-métropolitains

---

#### Les acteurs et leurs intérêts

Chaque acteur a ses intérêts à partir desquels il développe des stratégies face à l'urbanisation.

- L'État a toujours essayé de préserver les terres agricoles à travers le discours « notre vision de l'urbanisme [...] doit être davantage maîtrisée et élargie, capable de prendre en charge l'ensemble des transformations socio-économiques. Cette prise en charge doit permettre la préservation des terres agricoles...<sup>8</sup> » Dans la réalité, le segment de l'agriculture dans le développement est marginalisé. Lors du second plan quadriennal (1974-1977), la part des investissements dans le secteur de l'agriculture n'est que de 10,9 %, alors que le secteur industriel avait 43,5 %.

La non-délivrance d'actes authentiques et définitifs par l'État aux fellahs lui sert à maintenir un pouvoir de distributeur d'une rente. Ainsi, il va tantôt brader du terrain en fonction des groupes sociaux, mais surtout des groupes de pression, tantôt bloquer des opérations au nom de la défense des terres agricoles par l'utilisation des instruments d'urbanisme et des mesures d'ordre juridique. Ainsi à Oran : dans un premier cas, les lotissements Si Redouane à Es-Senia et les coopératives immobilières à Bir el-Djir sont des exemples édifiants ; dans un second cas, la non-approbation de certains plans d'occupation des sols, comme le POS 25, ou le refus d'assiettes foncières à des coopératives immobilières sont utilisés. Il n'en demeure pas moins que l'État, pour ses projets qu'il juge urgents, tels que le pénitencier, l'hôpital militaire, la caserne de la gendarmerie, les centres de soins aux grands brûlés, et aux malades du cancer, cède des terrains à hautes valeurs agrologiques et parfois hors du plan directeur d'aménagement urbain.

- Les élus tentent de répondre aux besoins de la population locale en matière de lots à bâtir. Leur stratégie est l'intégration maximum de terrains dans les secteurs à urbaniser. Dans la pratique, c'est un moyen d'enrichissement sans cause, la préservation des terres agricoles n'est pas prioritaire dans leur politique. Certains élus ont été impliqués dans des scandales de passe-droit et de corruption. Un pouvoir considérable dans la distribution des lots de terrain était aux mains des élus entre 1974 et 1990, période des réserves foncières communales. En effet, tout terrain à l'intérieur d'un périmètre urbain quel que soit le propriétaire revenait de droit à la commune, et ce jusqu'à l'avènement de la loi d'orientation foncière de 1990.

- Les exploitants agricoles, spectateurs fragilisés à cause de la non-propriété, s'inscrivent dans une logique de maximalisation de profit. Ils ne sont jamais associés aux processus de décision (programmes urbains, préservation...). Ils montrent parfois de la résistance face aux opérations d'aménagement où ils sont directement concernés. Ceux qui s'en sortent le mieux sont ceux qui tissent des relations avec les groupes de pression (anciens moudjahidines, fils de chahids, détenteurs d'argent...)

et certains éléments de l'administration. Ils font partie, selon le discours de la rue oranaise, de la mafia du foncier.

- Les promoteurs privés, nouveaux acteurs, cherchent à occuper une grande surface, de meilleurs terrains, au moindre coût foncier. Ils ont émergé avec la nouvelle politique libérale. C'est une classe d'affaires soucieuse d'un gain rapide. Les plus puissants exercent des pressions sur l'administration. Ils instrumentalisent les POS et accèdent aux terrains les plus proches de la ville. Ils négocient souvent avec les fellahs pour réduire leur résistance.

- Les bénéficiaires sont à la recherche d'un lot de terrain ou d'un logement. Ils ne sont pas tous égaux face à cette question, ce qui a engendré une différenciation socio-spatiale. Les populations issues de l'exode sont parquées dans des sites naturels à risque, là où il n'y a pas d'enjeux de terres agricoles, comme à Nedjma dans la commune de Sidi Chahmi et Cara 1, Cara 2 dans la commune d'Es-Senia, alors que les couches moyennes et riches issues d'un desserrement de la ville occupent les terres agricoles qui sont les mieux positionnées.

- Les bureaux d'études conçoivent les différents aménagements. Ils sont instrumentalisés en acceptant des programmes de lotissement et de coopérative comme un fait accompli qu'ils intègrent dans les plans en cours de réalisation. Ces derniers sont souvent affectés ou même occupés par des opérations d'urbanisme (urgence des programmes de l'État, coopératives immobilières, habitats de haut standing...). Il y a un décalage entre la dynamique urbaine et la planification.

Ces différents acteurs n'ont pas les mêmes intérêts. Des conflits éclatent parfois et on assiste à des stratégies diverses.

#### Les stratégies : entre enjeux et conflits

Les extensions récentes autour de la ville d'Oran constituent un enjeu majeur dans le développement socio-spatial de l'ensemble de l'agglomération. Cette croissance ne s'est pas faite dans la vision d'un aménagement rationnel. C'est un développement spatial par à-coups, au gré des conflits entre les intervenants. Ces conflits se règlent en générale par la négociation dont l'issue est incertaine. Malgré leur appartenance au domaine privé de l'État, les terrains d'extension ont toujours produit un cadre bâti marqué par des rapports de force. On relève l'existence de plusieurs stratégies :

##### ***Le cas des terres agricoles***

- La résistance : une catégorie d'exploitants agricoles met en place une stratégie d'occupation par une agriculture intensive telle que l'arboriculture ou les cultures sous serre, par des pépinières, par des clôtures ou enfin par l'édification de grandes maisons. Des crédits et des subventions dans le cadre du plan national du développement de l'agriculture (PNDA) sont demandés dans la seule perspective de garder le terrain pour une éventuelle opération immobilière à laquelle ils seront associés. Dans le cas de la récupération du terrain par l'État, l'exploitant sera mieux indemnisé du fait des investissements réalisés.

- La récupération : l'État, pour les opérations d'aménagement, a recours à la soustraction des terrains des EAC et EAI. La procédure administrative consiste à la promulgation par le wali d'un arrêté de récupération, sur la base d'une indemnisation. Cette indemnisation est généralement loin de la valeur réelle du terrain. Elle n'est souvent pas acceptée dans les terrains non encore bâtis, car, en fait, la récupération vient entériner des opérations déjà réalisées. Celle-ci est une régularisation foncière dans la perspective d'une mise à jour du cadastre urbain.

- Le désistement : c'est une pratique illégale utilisée pour les programmes de lotissement dans les secteurs urbanisables. Les exploitants agricoles négocient avec la commune, à travers les agences foncières, quelques lots de terrain contre un engagement écrit de renoncement. C'est une indemnisation de fait. Les services agricoles, quoique contre cette pratique, laissent faire ; ils sont assurés dans ce cas que la contestation systématique de chaque opération de lotissement n'aura pas lieu. Cette stratégie de désistement annihile tout conflit. Le recours au désistement a atteint son paroxysme durant les années 1990.

- La compensation : lorsque des exploitations agricoles étaient touchées par l'urbanisation, les services de l'agriculture proposaient d'autres terrains aux concernés. Bien que n'ayant pas le choix, ces derniers négociaient un maximum de surface. Cette stratégie a facilité l'intégration des terres agricoles dans le périmètre urbain. Elle était un moyen suffisant pour contrecarrer la contestation. Actuellement, la compensation a atteint ses limites faute de foncier agricole.



Fig. 4: Exemple de concurrence entre agriculteurs et promoteurs dans la zone du POS 25 (juin 2010). En avant-plan: clôture récente de l'exploitation agricole et occupation nouvelle par de l'arboriculture. En arrière-plan: construction pavillonnaire au milieu des cultures. Logements collectifs en cours sur une exploitation agricole limitrophe. Source: cliché Ghodbani et Messabel.

### **Le cas des espaces naturels**

Une stratégie de substitution : l'occupation des espaces à proximité de sebkha (lac salé)

Considérés comme excédentaires ou abandonnés, ils ne constituaient pas un enjeu foncier, ni pour l'agriculture ni pour l'urbanisation. Nedjma est un exemple pertinent<sup>9</sup>. C'est une extension périurbaine *ex nibilo*, sur des terres appartenant au domaine privé de l'État au sud-est d'Oran, formées de parcelles non partagées lors de la restructuration des domaines agricoles socialistes et de terrains de parcours d'une ancienne jumenterie. Le site urbanisé avait les caractéristiques d'une zone marécageuse propice à une utilisation ex-

9- Messahel (Abdellah), « Une périurbanisation officielle dans un site contraignant : Le cas de Nedjma dans l'agglomération oranaise », *Revue Espace, populations, sociétés*, 2008-1, p. 89-99.

10- Le recasement est une forme simplifiée de lotissement avec un parcellaire sommaire, souvent sans cahier des charges, où les surfaces des lots sont très petites (100 à 120 m<sup>2</sup>). Il est destiné à la catégorie sociale défavorisée.

11- Initiés avant la loi d'orientation foncière de 1990, les recasements obéissaient à l'ordonnance sur les réserves foncières communales de 1974. Cette ordonnance avait institué le principe que tout terrain à l'intérieur d'un périmètre urbain devait être transféré à la commune qui, elle, le rétrocédait aux utilisateurs.

12- Le prix pratiqué dans le cas de l'indemnisation est au moins dix fois inférieur à celui du marché réel dans cette zone.

### III. Analyse critique de situations et dispositifs agri-métropolitains

---

tensive pour un élevage équin ; la longue période de sécheresse, qui subsiste, lui donne aujourd'hui l'aspect d'un terrain favorable à l'urbanisation et dont la viabilisation semble possible et réalisable. C'est un espace naturel qu'il fallait nécessairement préserver. La qualité médiocre et impropre à l'urbanisation du terrain a été occultée dans un contexte de crise sociale. Répondre aux besoins des populations exaspérées d'une part, faire face aux discours officiels sur la préservation des terres agricoles d'autre part, étaient les deux préoccupations des pouvoirs publics. La contestation populaire d'octobre 1988 a trouvé une réponse dans un vaste programme de recasement sur un site contraignant et vulnérable. Milieu naturel par excellence, sa préservation n'a jamais été considérée. Face à la pression urbaine, déclinée en demande de lots de terrain, et à la difficulté d'occuper les terres agricoles, les pouvoirs publics se sont lancés dans une vaste opération de recasement<sup>10</sup> entre 1988 et 1991 (plus de 7000 lots). Le principal acteur dans ce cas est l'État, en tant que propriétaire et initiateur de la politique du recasement. Les élus se présentent comme acteurs secondaires, et ce malgré le contexte des réserves foncières<sup>11</sup>. Ils mettent en œuvre la décision de l'État du fait que l'opération est sur leur territoire. Les bénéficiaires issus des quartiers populaires et du monde rural, exclus des programmes de lotissements, se contentent de cette situation d'autant plus que le prix provisoire de cession était symbolique<sup>12</sup>.

Le recasement de Nedjma est la conséquence directe d'un choix officiel qui n'a pas intégré dans sa démarche les contraintes environnementales. L'absence d'une politique de développement durable à cette époque a favorisé cette urbanisation. En plus de son caractère de milieu naturel, ce site est confronté à plusieurs risques : la faible topographie, l'imperméabilité des sols et l'absence d'exutoire des eaux de pluie et des eaux usées entraînent des inondations et des stagnations

Une stratégie de laisser-faire : l'occupation de versants boisés

L'habitat appelé précaire, à l'initiative de la population, se manifeste dans la plupart des cas sur des terrains naturels (maquis et forêts) du domaine public de l'État. Espaces inaliénables du point de vue du droit, les quartiers d'habitats spontanés dans l'ensemble du versant sud de la montagne du Murdjadjo sont tolérés du fait de la pression urbaine. Les pouvoirs publics laissent faire dans le souci de préserver la paix sociale. La dimension environnementale est sacrifiée.

### Conclusion

Les extensions récentes dans le cas d'Oran, notamment à travers les programmes d'habitat, se sont faites sur des terres agricoles et des espaces naturels que les différentes réformes ont fragilisés. Le discours, notamment à travers la législation, n'a aucun effet

sur leur préservation. Dans la pratique, ce sont les rapports conflictuels entre divers acteurs qui sont à la base de leur occupation. Des stratégies ont vu le jour autour de cette question. Le foncier est l'enjeu majeur pour tous les acteurs de l'urbanisation. Le sentiment d'être non propriétaires chez les exploitants est le facteur aggravant dans la non-préservation des terres agricoles. Les espaces naturels urbanisés quant à eux sont la preuve d'une mise à l'écart de la dimension environnementale dans les actions d'aménagement.

Dans le mouvement de libéralisation que connaît l'économie algérienne, on gagnerait à conforter les agriculteurs par des actes de propriété authentiques. Ceci pourrait atténuer les conflits, préserver et minimiser la consommation des terres agricoles. Les milieux naturels à risques devraient être protégés. Les outils d'aménagement existants seront plus efficaces s'ils intègrent davantage dans leurs démarches mais aussi dans leurs mises en œuvre la dimension du développement durable des territoires.