

La propriété privée de la terre, Enjeu ou nécessité du développement

Résumé

La question de la propriété de la terre est bien un casse-tête. Avant nous, d'autres peuples ont eu à se poser le problème. Le principe admis est que seule une propriété privée individuelle de la terre est susceptible d'une rentabilité économique. Les luttes pour une appropriation privative du sol, n'ont jamais cessé. Si les pays développés ont réussi à trouver des solutions de substitution comme le fermage en France ou les baux ruraux de longue durée (99 ans) comme en Angleterre, des familles s'entredéchirent encore dans les pays en voie de développement comme l'Algérie, où la rationalité économique n'est pas toujours déterminante dans les choix individuels, pour le recouvrement de certains droits sur le sol.

Dr. ARFA Yamina
Département de sociologie
Université Mentouri
Constantine (Algérie)

المخلص

تعتبر مشكلة ملكية الأرض مشكلة عويصة. لقد طرحت بعض الشعوب هذه القضية منذ زمان بعيد فالمبدأ المتفق عليه، والمتمثل في كون الملكية الفردية هي الوحيدة القادرة على تحقيق مردودية اقتصادية إن الصراعات حول الامتلاك الخاص بالأراضي ما زالت مستمرة إلى يومنا هذا فإذا تمكنت الدول المتقدمة من تجاوز هذه العقبة بواسطة حلول استبدالية ككراء الأراضي الفلاحية (FERMAGE) في فرنسا مثلا أو عن طريق عقود إستراتيجية طويلة المدى (99 سنة) ببريطانيا، لازالت بعض العائلات تتقاتل في الدول النامية كالجزائر، لأن الاختيارات الشخصية لاسترجاع بعض الحقوق العقارية لا تخضع إلى العقلانية الاقتصادية، بل إلى عوامل عاطفية وعائلية.

Question de la propriété privée comme individualisée et titrée se pose toujours en Algérie. N'ont bénéficié, à ce jour, de la reconnaissance officielle de cette propriété que quelques propriétaires fonciers, la majorité se débat encore au sein d'une propriété diffuse et impersonnelle

Notre intérêt pour cette question est né de certaines lectures portant sur l'histoire agraire de l'Algérie, et particulièrement le constat, concernant la propriété privée (particulière), fait par Bugeaud (1)

Dans une dépêche, datée du 29 avril 1846, envoyée à Bedeau, Commandant de la province de Constantine, il « nie l'existence de la propriété particulière dans la province de Constantine » affirmant que les tribus n'avaient qu'un droit d'usufruit ou de jouissance » et déclare vouloir échanger ces « droits précaires contre des droits plus sérieux d'une propriété incommutable » (2). Ainsi, la notion de propriété privée et individuelle du sol telle que prescrite par le code civil français

n'existait pas avant la pénétration française, en Algérie, du moins dans la région de Constantine.

Les chefs de tribus d'alors se considéraient plutôt comme «les gérants des terres d'un groupe pour lequel le sol est un bien insusceptible d'appropriation individuelle.

La terre appartient à la collectivité, à la communauté ou au groupe ethnique » (3). Elle appartenait à la tribu, dans le cas de l'Algérie. En effet, mêmes les terres du Beylik avaient appartenu à la tribu. Le domaine du Beylik, fruit des expropriations et des confiscations des différents beys, était exploité directement, pour les besoins du Bey et de sa cour, par des Khammès pour une part et donné à des dignitaires et des hauts fonctionnaires moyennant le paiement d'un impôt pour une autre part, celle constituée par ce qu'on appelle les « Azels » et qu'on retrouve beaucoup dans la région de Constantine.

En Algérie, comme partout en Afrique, du nord au sud et d'est en ouest, il y avait une sacralisation de la terre considérée comme terre des ancêtres et comme terre nourricière. Ce culte de la terre était dénué de toute volonté d'appropriation individuelle car « la société était centrée sur la communauté : l'individu y est perçu comme membre d'un ensemble particulier, localisé. Il n'existe que dans son rapport au groupe, à la tribu, en fonction de la place qu'il occupe et de sa généalogie » (4).

Sans faire l'amalgame avec la situation en Afrique noire, la constatation de

R. Verdier : « Sur le plan temporel et spatial, la terre lignagère se réfère à l'occupation du sol par les générations passées, présentes et à venir : elle est à la fois la terre occupée par l'ancêtre fondateur du lignage, la terre des membres qui l'occupent actuellement et enfin la terre qu'occuperont les ancêtres à naître » (5), nous semble bien s'appliquer à l'Algérie précoloniale. La colonisation ne l'entendait pas ainsi, c'est pourquoi, l'occupation française s'est distinguée par une lutte acharnée pour la privatisation de cette terre dont l'appropriation devait lui permettre un contrôle économique en plus du pouvoir politique.

Plusieurs questions se sont alors posées à nous : la propriété privée de la terre, a-t-elle toujours existé ailleurs, dans le monde ? Est-t-elle réellement nécessaire au développement agricole ? Concernant l'Algérie : la colonisation a-t-elle réussi cette privatisation ? Pourquoi les pays développés accordent-ils une si grande importance à la propriété privée ?

Trouver des réponses à toutes ces interrogations demanderaient un long travail d'investigation, aussi nous sommes limités à essayer de comprendre sommairement, l'origine et l'évolution de cette notion qui a fait couler beaucoup d'encre et de sang dans le monde et plus particulièrement en Algérie,

Emergence de la notion de « propriété privée »

En creusant un peu la question, on s'aperçoit en fait que la propriété privée individuelle de la terre est une création relativement récente qui date du début du XVIIIème siècle. C'est en Angleterre que le problème de l'appropriation privée de la terre a commencé à se poser et ce, dès le XVIIème siècle. C'est John Locke qui, le premier, a posé les jalons de la propriété privée de la terre dans son célèbre chapitre consacré à la propriété, en 1689 où il annonçait qu'il allait essayer d'établir « comment les hommes peuvent acquérir la propriété de portions distinctes de ce que Dieu a donné aux hommes en commun, cela même sans l'accord exprès de tous les propriétaires ? »

(6). Il explique ainsi sa conception de la propriété privée : « Pour sa survie, qui elle-même est un droit, l'homme est amené à travailler la terre et à la fructifier. Par son travail, il soustrait à son profit une part des ressources communes ; il la met à part, l'enrichit et, de ce fait, se crée le droit de propriété. Maître de sa propre personne, il a aussi le droit de disposer de l'ouvrage de ses mains. C'est donc le travail qui crée le titre de propriété... Par son travail, qui est la liberté en acte, l'homme, soustrait certaines ressources à l'état de nature, il leur confère une spécification et une valeur ajoutée et peut donc légitimement se les réserver » (7).

Host relève cependant quelques réserves chez Locke qui prend soin de noter plusieurs limites à ce « droit d'appropriation privative des ressources originaires communes : Justifiée par le besoin et le travail, la propriété est également mesurée par eux. Autrement dit, elle cesse d'être légitime si elle excède la part nécessaire à la satisfaction du besoin (dans ce cas, il s'agit de gaspillage) ; il en va de même si elle n'est plus le fruit de l'effort personnel, (dans ce cas, il s'agit d'exploitation et d'injustice) » (8).

Nous retrouvons là, les mêmes principes qui géraient, avant la pénétration française, dans ce qui représente aujourd'hui l'Algérie, la distribution des terres communes, c'est-à-dire les terres « arch », aux différents membres de la tribu, pour subvenir à leurs besoins et à ceux de leurs familles. C'est le travail qui donnait le droit à l'occupation du sol et à l'appropriation individuelle du produit, il s'agit d'une appropriation par vivification. La propriété privée individuelle du sol n'était pas encore une nécessité pour les populations concernées. Il ne faut pas perdre de vue que la société algérienne pré-coloniale était à dominante rurale et se caractérisait par un « faible niveau technique et de rendements ; inertie des méthodes et des instruments de cultures ; caractère relativement égalitaire de l'appropriation de la terre » (9). En effet, si on exclut le domaine du Beylik et des terres appropriées aux dignitaires, le reste des terres étaient distribuées de manière relativement égalitaire à chacun selon ses besoins et ses capacités de travail (10). La référence au principe fondamental du travail comme fondateur d'une appropriation privée du produit de J. Locke, s'arrête là, car la situation en Algérie est différente. (Système de l'indivision, existence de grands domaines du bey exploités par des khammès...etc.)

En effet, le concept anglais de la propriété élaboré par les théories de J. Locke, et plus tard par celles de Hegel, ne correspondait pas tout à fait à la conception de l'appropriation privative du produit du travail dans l'Algérie pré-coloniale. J. Locke partait du principe que : « la première et principale possession est notre propre corps. En travaillant la terre, on finit par faire corps avec elle ; le produit de notre travail devient ainsi notre propriété par un droit naturel en tant qu'extension de notre liberté, de notre statut social, de notre personnalité » (11).

Cette conception de la propriété absolue fut le point de départ de l'appropriation privative du sol dans le monde occidental. Pour ses adeptes, « protéger cette propriété sous forme de droits de propriété garantis par l'Etat, c'est protéger la liberté individuelle et définir en même temps les limites de l'intervention de l'Etat dans les affaires privées » (12).

C'est en termes de valeur d'usage non d'échange précise Krueckeberg, que les colons se sont attribués le sol américain, auparavant exploité par les indiens selon leurs

propres schémas. Les anglais pensaient simplement que l'usage qu'ils en faisaient était meilleur. Plus tard avec le développement industriel, Locke et sa théorie de la propriété par le travail ont alors perdu graduellement de leur influence (13).

La théorie de Locke a cependant marqué les esprits de l'époque et si les conceptions actuelles n'ont plus cette approche de la propriété absolue, ils s'en sont bien inspirés. Pour les partisans de cette théorie, « la propriété est constitutive de la personnalité : elle justifie donc des garanties qui ne devraient pas être accordées dans la même mesure aux biens de entreprises... Cette opposition n'est pas entièrement nouvelle, Aristote associait déjà besoins du ménage et besoins du commerce, Karl Marx, valeur d'usage et valeur d'échange et John Christmas, droit de contrôle et droits de revenus » (14)

Dans la conception de la propriété privée de J.Christmas, la propriété oppose l'individu aux autres. En effet, « la propriété implique une relation entre une personne et toutes les autres par rapport à un objet (tangible ou intangible), cela signifie que le droit d'usage dont jouit une personne se fait aux dépens du droit d'usage de toutes les

autres et que le droit au profit dont jouit une personne peut aussi prendre effet aux dépens du profit (ou de l'usage) de toutes les autres. Ici, commence l'inégalité » (15)

Krueckeberg continue son investigation, et s'indigne devant la problématique actuelle sur les droits de propriété : « Le droit de pleine propriété au sens libéral est-il nécessaire à une société juste ? » (16). On est tenté de répondre à cette question par une autre : Une société libérale se soucie-t-elle d'être juste ?

En France, la propriété privée est consacrée en 1789, dans le code civil, article 544, comme « droit le plus absolu » c'est-à-dire « la libre disposition des biens dont on est propriétaire » (17).

« La libre disposition est le signe de la véritable maîtrise. L'appropriation renvoie à un monde immobile..., la libre disposition, en revanche, renvoie à un monde mobile, celui du marché, où les fortunes se font et se défont au gré de l'habileté des opérateurs à tirer parti de ses opportunités. La propriété consacrée par le code civil n'est donc pas la propriété –conservation, mais la propriété - circulation (qui suppose : achat, vente, location, hypothèque...), et bientôt la propriété - transformation » (18).

La constitution française quant à elle, définit la propriété en ces termes : c'est « jouir et disposer de ses biens, de ses revenus, du fruit de son travail et de son industrie » (19). La position du code civil de 1804 est donc plus radicale : « la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi ou les règlements » (20). (F.Host)

On voit bien qu'il y a une opposition fondamentale entre « la propriété moderne qui confère tous les pouvoirs à son titulaire sur un bien parfaitement individualisé, et la propriété ancienne qui se caractérise par un partage des pouvoirs entre plusieurs titulaires sur un ensemble indivis des biens » (21), situation que l'on retrouve encore de nos jours même si la forme a beaucoup évolué. C'est ce que les français ont essayé d'appliquer en Algérie durant la colonisation, transformer la propriété tribale et communautaire en propriété familiale plus accessible. On se trouve donc dans deux situations diamétralement opposées, d'un côté la division des héritages et la concentration des pouvoirs dans la propriété moderne, de l'autre l'indivision des

terres et le pouvoir partagé dans la propriété ancienne (22).

Cette propriété ancienne, la France l'a bien connue. En effet, nous précise F.Host : « la propriété commune du Moyen Age, tire son origine du droit franc où le chef de famille n'est que le dépositaire d'une terre, celle de l'exploitation familiale dont la propriété appartient aux générations qui s'y succèdent. Il faut bien comprendre qu'au Moyen Age, dans le cadre d'une économie de subsistance et d'une idéologie communautariste, le droit essentiel est le *ius fruendi* : l'usage en vue de la survie, plutôt que le *ius abutendi*, ou libre droit de disposer de la chose, qui n'apparaîtra que plus tard, dans le cadre d'une économie marchande, puis capitaliste et dans un contexte devenu individualiste. On peut en déduire qu'une puissance persistante maintenait la maîtrise familiale sur le patrimoine foncier de l'individu dans la propriété ancienne alors que la propriété moderne isole son titulaire sur un bien dont la clôture symbolise à la fois la souveraineté et l'isolement. Les propriétés du Moyen Age solidarisent bon gré mal gré, les membres de la communauté familiale et villageoise. Coutumes et usages, particulièrement nombreux dans ce domaine avant 1789, limitent les droits de chaque catégorie d'usagers en imposant des servitudes destinées à assurer la complémentarité des fonds et l'interdépendance des formes d'utilisation des ressources naturelles » (23).

Au fil du temps, les fils de solidarité qui liaient les hommes entre eux par l'intermédiaire des choses partagées se dénouèrent. Bientôt « la légitime revendication des libertés passera par la conquête de la propriété privative » (24).

Moins d'un demi siècle seulement après cette révolution de 1789, la France entamait sa conquête en Algérie.

C'est à la même époque, aux Etats-Unis et plus exactement en 1791 c'est-à-dire deux ans après la Révolution française, qu'avec « l'adoption du "Bill of rights" qu'est apparu, l'expression maintenant si ravageuse et grosse de contentieux de "Takin (littéralement prise de possession) qui concluait la constitution par la reconnaissance formelle de quatre concepts : l'existence de la propriété privée, une action qualifiée de "prise de possession" , une catégorie d'activité nommée "usage public" et enfin un paiement qualifié de "juste indemnisation". La relation entre ces concepts est claire : la propriété privée, lorsqu'elle existe, peut être "prise" mais seulement pour un usage qualifiée de public, et sous la condition du versement d'une compensation » (25). Cette restriction intervient pour apporter une limite à la conception de la propriété absolue prônée jusque là.

Il faut se rappeler qu'aux Etats-Unis, la terre était considérée comme "sans histoire" et ce, parce qu'on a voulu effacer des mémoires qu'il y avait un peuple qui y vivait, qui avait son histoire et sa conception de l'appropriation de la terre. Cette amnésie est l'expression de la négation de toute vie sur le sol américain avant l'arrivée des colonisateurs. Certes, depuis l'occupation par les colons venus d'Europe, nous précise Delahaye, « il n'y a jamais eu ni classe de grands propriétaires ni petite paysannerie attachée au sol. La notion de propriété y est honorée sur un mode plus idéologique, mais aussi moins passionnel qu'en Europe ou en Asie. La manière d'y appréhender les politiques agricoles y a toujours été différente : subventions aux agriculteurs et laissez-faire vis-à-vis des marchés des denrées agricoles comme du foncier » (26)

A la différence des pays où « le foncier est imprégné d'une longue histoire, le sol américain s'est trouvé "libre", coupé de toute détermination humaine préexistante, par l'élimination des droits des indiens sur leur territoire du fait des "traités" conclus à l'issue des guerres indiennes. L'histoire a été ainsi évacuée de la réflexion foncière » (27)

C'est ce qu'aurait voulu faire la colonisation française en Algérie, mais le pays était déjà occupé et dans beaucoup de régions de manière dense. Les terres étaient occupées par une population qu'on ne pouvait pas éliminer totalement.

Après la conquête de l'Amérique, « la terre est devenue propriété de l'Etat et a été répartie entre les individus, conformément à l'idéal Jeffersonien de la propriété familiale considérée comme une source essentielle de liberté et de démocratie. Ce n'est que vers les années 1880-1890 qu'on voit apparaître des critiques du laissez-faire officiel et des revendications des agriculteurs qui exigeaient alors une politique active de développement et de protection de la production agricole ainsi qu'une reformulation de la politique foncière » (28). Cette politique foncière revendiquée exigeait donc une intervention de l'Etat mais, entendue en général, dans un sens libéral, « il ne s'agit pas de remplacer, mais de compléter les mécanismes du marché qui doivent rester déterminants de l'allocation des ressources » (29)

Ainsi la propriété privée est sacralisée aux Etats-Unis ; T. Jefferson B. Franklin le soulignait déjà : « La propriété privée est une création de la société et elle doit répondre jusqu'à ses dernières limites aux attentes de cette société et à ses besoins » (30)

La propriété privée est donc un pilier fondamental de la société américaine, sa conception va cependant évoluer avec le temps. En effet, dès la deuxième moitié du 19^{ème} siècle une tendance commençait à pointer, c'est la montée du fermage. Celui-ci était alors considéré comme une étape dans l'accès à la propriété. On ne pouvait plus devenir propriétaire foncier du jour au lendemain. Il fallait passer par six étapes pour accéder à la pleine propriété : commencer par être apprenti de ferme, puis ouvrier agricole, ensuite fermier, propriétaire cultivateur payant une hypothèque, propriétaire cultivateur sans hypothèque et enfin propriétaire foncier retraité (31).

Au 20^{ème} siècle et plus exactement à partir des années quarante, la tendance s'est inversée, il est de moins en moins possible aux Etats-Unis d'accéder à la propriété foncière en suivant les six étapes, à moins d'être fils de propriétaire. De plus en plus c'est par accord familial père-fils que l'on devient agriculteur propriétaire. La propriété est déterminée de plus en plus par l'origine sociale que par l'habileté à grimper les échelons (32). De plus, « dès le début du 20^{ème} siècle, et de façon croissante s'est développé un puissant mouvement de réglementation de la propriété et tout particulièrement le zonage des terrains. Depuis, la liberté de choix du propriétaire foncier dans la façon d'utiliser son terrain se trouve de plus en plus restreinte (33).

Il en est de même en France et dans la Communauté Européenne avec la politique agricole commune (PAC) où une réglementation stricte enlève toute liberté d'action aux agriculteurs. Le sens accordé à la propriété foncière par J.Locke et dans le décret de 1791 garantissant l'entière liberté du propriétaire dans l'utilisation de son bien est désormais caduc.

La propriété foncière agricole en Algérie, un casse-tête qui perdure

Si nous avons pris comme support de la définition de la propriété privée, les Etats – Unis et la France, c'est parce que dans leur entreprise de conquête de l'Algérie les français pensaient qu'ils allaient trouver un pays vide, sans populations autochtones ou très peu, et qu'il serait facile de les vaincre, comme les anglais ont fini par éliminer les indiens. Leurs objectifs étant une colonisation de peuplement, il fallait tuer toute résistance à leurs desseins.

Disposer de grands espaces devenait une nécessité pour pouvoir installer tous ceux dont la France voulait se débarrasser à l'époque. Nous ne nous attarderons pas sur cet aspect de la question parce que ce n'est pas là notre objet. En effet, il ne s'agit pas pour nous de savoir qui est venu en Algérie mais surtout comment les algériens ont été spoliés de leurs terres par l'introduction de la propriété individuelle agricole.

L'occupation du pays ne s'est pas faite sans résistance, et si la population n'a pas été entièrement décimée comme en Amérique, c'est parce que le pays était déjà peuplé et parfois de manière très dense. Devant la résistance acharnée des populations autochtones il a fallu trouver d'autres solutions pour pouvoir s'accaparer les terres agricoles parce que l'agriculture était la seule activité susceptible de générer des richesses.

C'est ainsi que tout fut mis en œuvre pour créer la propriété privée individuelle afin de libérer les terres des entraves de l'indivision et de la collectivité. Tout un arsenal de lois fut mis en place pour accélérer les procédures de privatisation. Rappelons simplement, que la délimitation des parcelles a commencé dès 1863 avec le Sénatus Consulte qui introduit clairement la propriété individuelle : « Etablissement de la propriété individuelle entre les membres de ces douars » (34). L'opération s'est vite montrée longue et coûteuse, il a fallu inventer d'autres lois pour activer la procédure de délimitation et le passage à la titrisation (35), pour permettre les transactions foncières entre colons et algériens.

Avec la loi Warnier de 1873, la colonisation libre allait s'en donner à cœur joie. La terre allait être francisée et soumise par conséquent au code civil français. Les algériens musulmans étaient dorénavant soumis à la législation française, pour toutes leurs transactions foncières. Les débats de l'Assemblée Nationale française de 1873 ont essentiellement porté sur l'institution de la propriété foncière privée qui était « aux yeux du bourgeois français » (36), la condition indispensable de tout progrès dans les domaines économiques et social.

La loi de 1887 ou petit Sénatus – Consulte s'attaquait à l'indivision en donnant à la famille un nouveau statut ; elle devenait ainsi une entité à part entière. La loi du 16 avril 1897 allait donner plus de liberté aux propriétaires d'un lopin de terres, en lui permettant de prendre l'initiative de demander lui-même la délivrance d'un titre de propriété à sa charge. La loi stipulait : « les propriétaires comme les acquéreurs peuvent prendre l'initiative des procédures organisées par la loi, afin d'obtenir la délivrance des titres de propriété ».

La loi du 4 août 1926 sur la propriété foncière en Algérie allait recourir à des enquêtes d'ensemble, aux frais de l'administration, portant sur des douars ou des parties de douar pour pouvoir délivrer des titres de propriété aux propriétaires fonciers qui n'étaient pas encore immatriculés. Cette loi devait terminer le travail de limitation et de titrisation des terres agricoles.

Il a quand même fallu plus d'un siècle pour délimiter les propriétés foncières, mais nous ne sommes pas sûrs que ceci est valable pour tout le pays. A titre d'exemple, dans une commune rattachée à la wilaya de Constantine, Ain Abid en l'occurrence, ce n'est qu'en 1956, avec les dernières enquêtes d'ensemble, que certains propriétaires fonciers ont pu avoir l'homologation de leurs propriétés. Il faut néanmoins préciser qu'il ne s'agit pas systématiquement de propriété privée individuelle. Dans la majorité des cas, la propriété homologuée est familiale ; chaque ayant droit étant inscrit avec sa quote-part.

Dans le cas de la commune de Ain Abid, ces enquêtes d'ensemble ont porté sur 1335 propriétaires fonciers, dont 34 seulement étaient des propriétaires individuels, soit 2,5 %. Le Sénatus - Consulte a enregistré quant à lui 94 propriétaires individuels

sur un total de 1399 propriétaires fonciers et les enquêtes partielles 6 sur 829 au total.

La somme des résultats obtenus par ces trois opérations donnerait un total de 134 propriétaires individuels sur un total pour la commune, de 3563 propriétaires fonciers, ce qui correspond à 3,7 %.

Sans vouloir faire une généralisation abusive, nous pouvons constater qu'après plus d'un siècle d'occupation, seulement 3,7 % des propriétaires fonciers possèdent individuellement leurs exploitations. Comme illustration, nous avons pris seulement les données concernant la distribution des 34 propriétaires individuels par classe de superficie relevés lors des enquêtes d'ensemble de la commune d'Ain Abid

Tab.1- Nombre de Propriétaires Fonciers Individuels par classe de superficie

Sup/classe	Nb.Fam.	%
inf à 10 a	5	15
10 a à 1ha	9	27
1 à 5 ha	12	35
5 à 10 ha	2	5
10 à 20 ha	5	15
20 ha et +	1	3
Total	34	100

Source: Dépouillement des enquêtes d'Ensemble de Ain Abid 1956 (37)

Nous pouvons remarquer à travers ce tableau, que près de la moitié des propriétaires individuels ne possédait pas 1 hectare. Le plus nanti possédait 23 hectares, il est le seul à posséder plus de 20 hectares ; la classe la plus représentée est

celle possédant entre 1 et 5 hectares, un peu plus du tiers. Le tableau qui suit indique quant à lui le nombre de parcelles par propriété. On peut en déduire que la propriété est plutôt morcelée, la moyenne ne dépasse que de très peu un hectare.

Tab.2 - Nombre de parcelles par exploitant

Nombre de parcelles	1	2	3	4	5	plus de 5	Total
Nombre d'exploitants	20	5	1	4	3	1	34
%	59	15	3	11	9	3	100

Source : Dépouillement des enquêtes d'Ensemble de Ain Abid

La situation ne va pas s'améliorer avec l'indépendance, Après une certaine accalmie durant la première décennie de l'Algérie indépendante, la Révolution Agraire va reposer le problème de la propriété foncière agricole. Grâce au fonds de la révolution agraire constitué des terres nationalisées, l'Etat a procédé à la création de grands domaines socialistes mais a participé aussi à un morcellement plus grand des terres, dans le secteur privé.

Les deux décennies qui ont suivi ont été traversées par plusieurs bouleversements des structures foncières surtout dans le secteur public. En effet, après les nationalisations de 1973 où beaucoup de propriétaires fonciers ont été spoliés de leurs droits sur une terre qui a appartenu à leurs parents, et pour certains sur plusieurs générations, on assiste à une opération de restructuration du secteur d'Etat en Domaines Agricoles Socialistes (DAS) en 1980/81 qui allait tenter de corriger le manque d'efficacité et la gestion difficile des unités de production suite à leur gigantisme.

On aboutit alors à l'élimination des coopératives de la révolution agraire et à un retour à des dimensions plus maîtrisables des domaines.

En 1983, la promulgation de la loi sur l'accession à la propriété foncière agricole va libéraliser les transactions foncières suspendues depuis 1971 par la révolution agraire et permettre l'accession au dinar symbolique aux terres non agricoles, propriété de l'Etat, non affecté, et nécessitant des opérations de mise en valeur notamment dans le Sud du pays. On retrouve l'accession à la propriété foncière par la vivification et la mise en valeur et l'idée que le travail crée la propriété, mais dans un contexte bien différent où l'intervention de l'Etat est le moteur de l'opération de développement national et, où il est question de propriété et non plus d'appropriation. On est cependant loin du défrichement pour la survie qui était une action individuelle avant la colonisation.

L'étape suivante, sanctionnée par une loi en 1987, avait pour objectif une réorganisation des domaines agricoles socialistes (DAS) en unités plus réduites, elle amorçait un désengagement de l'Etat en accordant l'autonomie à des exploitations fondées sur le travail en coopération et créées à partir des anciens DAS, les EAC : « Entreprises Agricoles Coopératives ». La loi prévoit également des attributions à titre individuel pour les parcelles trop exigües ou trop éloignées et donc la constitution d'« Entreprises Agricoles Individuelles », les EAI, ce qui était exceptionnel jusque-là.»

L'exemple de la commune de Ain Abid nous sert d'illustration : 97 unités collectives sont créées, c'est-à-dire 97 EAC comprenant 264 membres, ce qui nous donne une moyenne de 3 attributaires environ par unité de production.

Parallèlement aux unités de production collectives, il a été créé 165 unités de production individuelle, celles-ci pouvant être assimilées à des exploitations privées, la

seule restriction à la liberté des attributaires est l'interdiction d'aliéner la terre.

Aujourd'hui encore, si une certaine stabilité des structures foncières est à noter, il n'en demeure pas moins que les conflits persistent dans le secteur privé plus particulièrement, à propos de la propriété des terres. En effet, depuis la libéralisation des transactions foncières et, surtout depuis l'application de la révolution agraire qui a permis d'individualiser la terre avant de la nationaliser, il s'en est suivi une meilleure appréciation de la propriété de chacun. La restitution des terres nationalisées instituée par la loi 90-25, loi d'orientation foncière du 18 novembre 1990 a eu raison des liens familiaux et a porté atteinte à l'indivision qui était jusque là un frein aux transactions foncières, mais sans l'éliminer.

Le marché foncier est devenu totalement libre, mettant fin à un gel des transactions foncières qui a duré près de trois décennies. Que va apporter cette loi, comme changement dans la circulation des terres plus particulièrement ? Jusque-là, ils sont très peu perceptibles. Un travail de dépouillement des actes déposés à la conservation foncière concernant la commune déjà citée en exemple, Ain Abid, nous permet de conclure que le nombre de transactions foncières faisant état des ventes et achats de terres agricoles est insignifiant. Une circulation dynamique des terres et une généralisation de la propriété individuelle n'est pas pour bientôt.

Conclusion

Au moment où la propriété privée de la terre a montré ses limites quant à un développement inséré dans une mondialisation de plus en plus contraignante, pour les pays développés, l'Algérie ainsi que les pays en voie de développement, surtout africains, se débattent encore dans une législation foncière où les intérêts individuels entrent en contradiction avec le droit coutumier, plutôt dilué dans des considérations communautaires. Les conflits d'intérêt personnel se multiplient et leurs règlements ne vont pas toujours dans le sens d'un développement économique global. Le sens attribué à la propriété privée de la terre actuellement, dans les pays comme l'Algérie, n'est pas sous-tendu par une logique de développement de l'agriculture, mais il participe à une marchandisation anarchique et imparfaite de la terre. On aboutit à des procédures judiciaires interminables et douloureuses, parce qu'elles mettent en conflit les membres d'une même famille et les résultats ne sont pas toujours probants vu le nombre important de bénéficiaires sur des superficies parfois insignifiantes. Les luttes pour la terre qui sont passées de mode dans les pays du Nord ont encore de beaux jours devant elle, dans les pays du Sud.

Notes et Bibliographie

- 1- Il s'agit du Maréchal Thomas Bugeaud qui fut Gouverneur Général de l'Algérie de 1840 à 1847
- 2- Nouschi. A. « Enquêtes sur le niveau de vie des populations constantinoises » PUF. Paris. 1961. p. 78
- 3- Noumo M.J. « Cameroun : Une réalité foncière hors la loi » Etudes foncières n° 81, Paris 1998. pp 42-45
- 4- Lamchichi A. L'Algérie en crise. Ed. L'harmattan. Paris 1991. p. 33

- 5- Verdier R. « l'ancien droit et le nouveau droit foncier en Afrique noire », in M.J. Noumo : « Cameroun : Une réalité foncière hors la loi » Etudes Foncières n° 81. Paris. 1998
- 6- Locke J. Deuxième Traité du Gouvernement Civil. Ed. Urin Paris 1977.
In : Host. F. « La nature hors la loi » Ed. La découverte. Paris. 1995. p.52
- 7- Ibid. p.52
- 8- Ibid. p.52/53
- 9- Lamchichi. Op.cit. p. 34.
- 10- Rappelons simplement qu'avant la colonisation, tous les trois ans, les Djemaa, constituées par les chouioukhs, les notables en quelque sorte, se réunissaient et procédaient à une redistribution des terres, selon les besoins et selon les capacités de travail.
- 11- Locke. J. in D. Krueckeberg : « La propriété foncière, un concept difficile » Etudes foncières n° 69, décembre 1995. pp. 34-40
- 12- Krueckeberg. D. « La propriété foncière, un concept difficile » Etudes Foncières n°69. déc. 1995. pp. 34-40
- 13- Ibid.
- 14- Ibid.
- 15- Christmas. J. cité par Krueckeberg. D. op.cit
Il est intéressant de souligner que J. Christmas identifie neuf catégories du droit de propriété : la possession, l'usage, les droits d'aliéner, de gérer, d'échanger et le droit aux plus-values. Les sept premiers correspondent à la notion d'usage définie plus haut, les deux derniers ont trait à la vente pour obtenir une plus-value ou des revenus
- 16- Krueckeberg. D. op.cit
- 17- F.Host. La nature hors la loi Ed. La Découverte. Paris. 1995
- 18- Ibid
- 19 - Ibid
- 20- Ibid
- 21- Ibid
- 22- Ibid
- 23- Ibid
- 24- Ibid
- 25- Delahaye. O. « Les études américaines sur le foncier agricole » Etudes foncières n° 74 1977. pp. 41-45
- 26-Delahaye. O. op.cit.
- 27- Delahaye. O op.cit.
- 28- Delahaye. O op.cit.
- 29-Delahaye. O op.cit.
- 30-Delahaye. O op.cit.
- 31- Delahaye. O op.cit.
- 32- O.Delahaye. op.cit.
- 33 - Jacobs. H.M. « Le culte de la propriété aux Etats –Unis. Etudes foncières n° 77 décembre 1977. pp. 55-58
- 34 - Sénatus – Consulte : article I de la loi

35- Titrisation : Opération par laquelle les établissements bancaires cèdent leurs créances à

des organismes dits de fonds communs de créances, qui émettent des titres négociables

sur le marché ; transformation par cette opération, des créances bancaires en titres.

36- Kovalesky. M. « Le système foncier communautaire, causes, déroulement et conséquences de sa décomposition ». Moscou. 1879. Kovalesky est un historien russe

renommé pour ses travaux sur la Commune primitive. Disciple d'Auguste Comte, il était cependant fortement influencé par Marx.

37- Il s'agit du dépouillement des enquêtes d'Ensemble des douars de Ahssassna paru en 1944 et de Ameer S'raouia en 1956. Ces enquêtes devaient compléter les enquêtes partielles qui n'avaient recenser ces deux douars dans leur totalité.

Tab.1- Nombre de Propriétaires Fonciers
Individuels par classe de superficie

Sup/classe	Nb.Fam.	%
inf à 10 a	5	15
10 a à 1ha	9	27
1 à 5 ha	12	35
5 à 10 ha	2	5
10 à 20 ha	5	15
20 ha et +	1	3
Total	34	100

Source : Dépouillement des enquêtes d'Ensemble de Ain Abid 1956 (37)

Tab.2 - Nombre de parcelles par exploitant

Nombre de parcelles	1	2	3	4	5	plus de 5	Total
Nombre d'exploitants	20	5	1	4	3	1	34
%	59	15	3	11	9	3	100

Source : Dépouillement des enquêtes d'Ensemble de Ain Abid

