

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE
UNIVERSITE MENTOURI, CONSTANTINE

FACULTE DES SCIENCES HUMAINES et DES SCIENCES SOCIALES
DÉPARTEMENT DE SOCIOLOGIE ET DE DÉMOGRAPHIE

N° d'ordre :
Série :

Thèse pour l'obtention du
DIPLÔME DE DOCTORAT D'ÉTAT
Option : Sociologie du développement

Thème

TRANSACTIONS FONCIÈRES,
MARCHÉ FONCIER, PATRIMOINE

Présentée par

Mme SOUDANI Zahia née MIHOUB

Sous la direction du

Pr SEKFALI Abderrahim

Devant le jury :

CHAULET, C.	Professeur	Université d'Alger
HADDAD, M.	Professeur	Université de Batna
BAKHOUCHE, H.	Maître de Conférences,	Université de Khenchela
DLIMI, A.	Maître de Conférences,	Université Mentouri - Constantine
ARFA, Y.	Maître de Conférences,	Université Mentouri - Constantine

Octobre 2007

Remerciements

Je remercie Monsieur Abderrahim Sekfali pour sa disponibilité.

Qu'il trouve ici l'expression de ma gratitude.

Je remercie monsieur Gérard Beaur, Directeur du Centre de Recherches Historiques à l'Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales de Paris, de m'avoir permis de participer à ses Séminaires et offert la possibilité d'enrichir mon travail par la présentation de mes communications

Dédicace

A la mémoire de mes Grands-parents

*A la mémoire de mes Parents,
en témoignage d'amour
ce travail est aussi leur Histoire*

A Zoubeir

A Mounir, Amine et Hassou-Hussein

Table des matières

INTRODUCTION GENERALE	8
PREMIERE PARTIE : Les formes d'appropriation du sol dans l'Algérie pré-coloniale ; les bouleversements apportés par la colonisation française.....	16
CHAPITRE I : L'Algérie à la veille de 1830	17
A. Introduction.....	17
1 - Limite des sources.....	17
2 - Limites dans le temps.....	18
B. Activités, techniques et genres de vie en Algérie à la veille de la colonisation	19
C - L'appropriation des moyens de production	23
1 - Le régime juridique des terres : ses sources.....	23
2 - La théorie de la propriété.....	24
a) Typologie du Melk et du Arch.....	25
b) Critique de ces typologies	25
c) Les biens Habous.....	30
d) Les différentes hypothèses proposées	31
Chapitre II : L'époque coloniale ou la dépossession des producteurs de leurs moyens de production	32
A. Le problème fondamental : Trouver des Terres	32
1) Les domaines du Dey, des Beys, et les biens Habous	33
2) Expropriations pour utilité publique.....	33
3) Le séquestre de guerre.....	33
4) La situation créée au lendemain du Débarquement.....	34
5) L'expropriation pour inculture et vérification de titres	34
B. L'arsenal juridique comme instrument de la dépossession	36
1) Le cantonnement.....	36
2) Le Sénatus-consulte du 22 Avril 1863	38
a) Exposé des motifs du Sénatus-consulte.....	38
b) Le Sénatus-consulte et ses résultats.....	39
3) La Loi Warnier	41
a) La remise en cause du Sénatus-consulte.....	41
b) L'insurrection d'El Mokrani et le séquestre	40
c) La Loi de 1873	42
4) La Loi de 1887, ou petit Sénatus-consulte	44
5) La Loi de 1897.....	46
6) La Loi du 6 Août 1926	48
7) Résultats des lois foncières	49

DEUXIEME PARTIE : AGRICULTURE ET TRANSACTIONS FONCIERES	54
CHAPITRE I : AGRICULTURE	55
I. Le Bilan statistique.....	56
A. Son élaboration	56
1) Données générales sur les terres	56
a) L'Algérie du nord	56
b) Le département de Constantine	57
c) L'arrondissement de Constantine	58
B. Les Résultats chiffrés.	58
1- Superficies consacrées aux céréales.....	58
a) L'Algérie du nord	59
1) Les résultats généraux :	59
2) Les Européens.....	60
3) Les Algériens.....	60
b) Le département de Constantine	61
1) Résultats généraux :	61
2) Les Européens.....	62
3) Les Algériens.....	63
c) L'arrondissement de Constantine	63
1) Résultats généraux :	63
2) Superficies cultivées par les Européens.....	64
3) Superficiesensemencées par les Algériens.....	65
d) Conclusions	65
2 - La Production des céréales	68
a) L'Algérie du Nord	68
1) Production générale.....	68
2) La Production algérienne et ses rendements	69
3) La production européenne et ses rendements	70
b) La production dans le département de Constantine	71
1) La production générale	71
2) La production des Algériens.....	72
3) La production des Européens	73
c) La production dans l'arrondissement de Constantine	74
D. Conclusion.....	75
CHAPITRE II : Les transactions foncières	85
A. Les résultats statistiques.....	85
1) Les documents de travail et leur utilisation	85
2) Les informations disponibles.....	86
3) Remarque.....	86
B. Les transactions foncières : Les résultats chiffrés	87

1) L'Algérie du nord	87
a) Les échanges.....	87
1) Volume global des échanges.....	87
2) Le prix des terres.....	89
b) Les transactions foncières par communautés :	89
1) d'Algériens à Européens.....	89
2) d'Européens à Algériens.....	91
3) entre Algériens	91
2) Les transactions foncières dans le département de Constantine	92
a) Situation générale	92
b) Les transactions foncières par communautés	93
1) Les Européens.....	93
2) Les Algériens	94
1) Les échanges d'Algériens à Européens	94
2) Les transactions entre Algériens	95
3) Les transactions foncières dans l'arrondissement de Constantine.....	95
a) Mise au point.....	95
b) Les résultats des transactions.....	96
1) Résultats généraux	96
2) Les ventes d'Européens à Algériens	97
3) Les échanges d'Algériens à Européens	98
2) Les échanges d'Algériens à Algériens.....	99
4) Conclusions	100

TROISIEME PARTIE : TRANSACTIONS FONCIERES, MARCHE FONCIER, PATRIMOINE

.....
107

CHAPITRE I. METHODOLOGIE DE TRAVAIL	107
I. Présentation de l'arrondissement	107
A. Présentation géographique.....	107
1) Le littoral.....	107
2) Le Tell : Monts de Constantine	107
3) Les Hauts plateaux.....	108
4) Les Oasis	108
B. L'organisation administrative.....	108
1) L'organisatioin générale.....	108
a) Les communes de plein exercice	109
b) Les communes mixtes.....	109
2) L'organisatioin de l'arrondissement de Constantine	110
a) Les communes de plein exercice	110
b) Les communes mixtes.....	110

1) La CM d'El Milia.....	111
2) La CM de Fedj M'Zala	112
3) La CM de Chateaudun-du-Rhummel	114
4) La CM de Aïn M'lila.....	114
c) Conclusion.....	116
II. Le service de la Conservation Foncière de Constantine	118
Introduction	118
A - La mise en place du Service de la Conservation foncière	119
B. - Les différents types d'actes	120
1 - Les actes sous seing privé	120
2 - Les actes notariés.....	120
C - Organisation du service de la Conservation Foncière	121
1 - Les tables alphabétiques	121
2 - Les répertoires.....	121
3 - Les volumes des actes.....	121
a) Présentation des actes	122
b) Particularité des actes.....	122
III. La méthode utilisée	123
A. Le questionnaire, son élaboration	123
1 - Le premier questionnaire	123
2 - Le questionnaire définitif	123
B. L' Echantillon	123
1 - Choix des années échantillons	123
2 - Spécificités des différentes années choisies.....	124
3 - Les difficultés rencontrées	125
a) Le découpage administratif	125
b) La base de sondage.....	125
1) Inexistence de la base de sondage.....	126
2) Constitution de la base de sondage	126
a) Définition de la transaction rurale	126
- Les transactions à titre onéreux	126
- les transactions à Titre gracieux.....	126
b) Définition donnée à la transaction foncière rurale.....	126
c) Les actes ne figurant pas dans notre base de sondage	127
- Les échanges de terre	127
- Les ventes de biens immobiliers	

et mobiliers.....	128
- Les donations.....	128
- Le probleme des dates.....	128
4 - Le comptage et les résultats : La base de sondage.....	128
5 - Tirage de L'échantillon.....	129
C. Le Dépouillement.....	129
CHAPITRE II. LES RESULTATS DE L'ENQUETE	131
Introduction	131
A. La mobilite des terres	132
a) Le mouvement des terres	132
1) L'immobilisme foncier n'existe pas.....	132
2) Lieu des transactions.....	136
3) La répartition des transactions par strates de superficie	138
4) Parcelles ou propriétés ?	145
5) Les terres Arch	148
6) Les transactions sur des biens indivis.....	152
b - Le prix de la terre	153
1 - Les prix par année.....	153
2 - Les prix par régions	154
3 - Prix des propriétés et des parcelles	155
a) Tendances générales.....	155
b) Tendances par région	157
4 - Les CNI	158
Conclusion.....	160
B. Les Agents de la transaction.....	163
1. Les vendeurs.....	163
a - Résultats en nombre de transactions	163
1 - Communauté - Sexe - Profession	163
2 - Le lieu de résidence de ces vendeurs.....	164
3 - Les professions des vendeurs	165
4 - Les catégories sociales qui ont accès au MF	166
- Vendeurs ayant un lien avec la terre.....	166
- Commerçants et négociants	171
5 - Le poids de l'indivision	173
6 - Conclusion.....	175
b - Les résultats en superficies.....	176
1 - Les superficies vendues par communaute	176
2 - La part des femmes	177
3 - Le volume des ventes.....	177
4 - Superficies vendues et lieu de résidence des	

vendeurs	181
a . Les Européens	183
b - Les Algériens	184
5 - Profession des vendeurs et superficies cédées	185
a - Les Européens	186
b - Les Algériens	189
6 - Les commerçants et la terre.....	191
a) Les superficies vendues	191
b) Les prix des terres.....	193
c). Lieu des parcelles et des propriétés	194
1) Les Européens.....	194
2) Les Algériens	194
d) Conclusion	195
7 - Femmes et Marché foncier	196
8 - Les transactions entre communautés	204
a) Les transactions d'Algériens à Européens	204
b) Les transactions d'Européens à Algériens	205
c) Les transactions d'Algériens à Algériens	205
d) Les transactions d'Européens à Européens	205
e) Nature des ventes entre communautés	206
1) Les ventes de propriétés :	206
2) Les ventes en parcelles	207
9 - Le rôle du crédit	208
Conclusion	216
2. Les Acheteurs.....	218
a - Résultats en nombre de transactions	218
1) Communauté - Sexe - Profession	218
2) Lieu de résidence des acheteurs	219
3) Profession des acheteurs	221
4) Le poids de l'indivision:	222
b - Les résultats en superficies.....	224
1) Les superficies achetées par communauté et par année.....	224
2) La part des femmes dans les achats :	225
3) Superficies vendues et lieu de résidence des acheteurs	227
a) Les Algériens	229
b) Les Européens.....	230

4) Profession des acheteurs et superficies acquises.....	231
a) Les Algériens	232
b) Les Européens.....	233
5 - Propriétés et parcelles : acquisition par professions et communautés	234
a) Les achats de propriétés	234
1) Les Algériens	235
2) Les Européens.....	235
b) Les achats en parcelles.....	236
1 - Les Algériens	236
2 - Les Européens.....	237
3 - Les CNI.....	241
c) Conclusion.....	242
CONCLUSION GENERALE.....	245
Bibliographie	252
Liste des tableaux	261
Annexes	265
- Questionnaire d'enquête	
- Récapitulatifs des transactions foncières entre 1910 et 1938 :	
- pour l'Algérie du nord	
- pour le département de Constantine	
- pour l'arrondissement de Constantine	
- Récapitulatifs des superficies ensemencées et de la production de céréales - 1910 -1938	
- pour l'Algérie du nord	
- pour le département de Constantine	
- pour l'arrondissement de Constantine	

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Transactions foncières, marché foncier et patrimoine tel est le titre et l'objet de notre recherche.

En Europe occidentale, l'appropriation privée du sol est issue de la dissolution du mode de production féodal. Sa forme la plus achevée lui est donnée, en France, par le Code civil (1), produit de la Révolution bourgeoise de 1789. Celui-ci consacre le droit de propriété et introduit la liberté des transactions.

L'émergence de la propriété privée individuelle résulte d'un long processus de transformations et de bouleversements de la société en général, et de la société rurale en particulier.

Or la colonisation française en Algérie trouva une situation foncière loin de la situation de la France et loin de répondre à ce principe de libre disposition du sol.

En Algérie, la propriété privée du sol, telle que l'énonce le Code civil français, n'existait pas. La terre était régie par un système foncier particulier où les données géographiques, climatiques, historiques et traditionnelles, pesaient de tout leur poids. En effet dans l'Algérie pré-coloniale, la terre constituait quasiment l'unique moyen de production. Dans ce pays agricole, la combinaison agriculture / élevage constituait l'essentiel de l'activité des hommes et leur principale source de richesse, et engendrait, du Nord au Sud, des types d'activités économiques originales, et par là même des formes particulières d'appropriation de l'espace.

Dans le Nord avec son climat tempéré, une pluviométrie largement suffisante, prédominaient les cultures de céréales, le maraîchage et une arboriculture rustique. Cela déterminait un type d'appropriation de la terre, appelé "melk", possession familiale indivise, régie par des règles juridiques et des pratiques sociales particulières.

Dans les régions plus au Sud, où la pluviométrie ne dépasse pas 400 mm, la combinaison céréaliculture / élevage, avec une prédominance de ce dernier sur de grandes étendues ouvertes, impliquait un type d'appropriation particulier : le "arch", possession collective, où l'appartenance à la tribu restait fondamentale pour l'exploitation de la terre.

Ce qui caractérisait ces différents types d'appropriation était l'indivision des terres « melk » et l'inaliénabilité de la terre « arch ».

Dans ce contexte, l'individu en tant que tel n'existait pas. Il n'avait de réalité et d'existence que dans et par le groupe auquel il appartenait. Et la mise en exploitation de la terre répondait à cet impératif.

¹) Le Code civil a été promulgué en 1804

Ce régime foncier qui était le produit d'une adaptation de l'homme à son milieu, souvent difficile, était aussi une relation de l'homme à la terre. Dans l'Algérie pré-coloniale, la terre avait, avant tout, valeur d'usage ; sa mission première était de pourvoir aux besoins du groupe. Son appropriation comme bien matériel ne revenait ni à la communauté ni à l'individu. C'est la raison pour laquelle la question de son aliénation ne se posait pas.

Le maintien et la conservation du groupe allaient à l'encontre de toute modification affectant les conditions de production, d'où ce poids de l'indivision et de l'inaliénabilité des terres.

Les conditions juridiques (en particulier l'indivision) n'étaient que l'expression des conditions objectives de vie et d'exploitation des terres. Elles répondaient également à un état donné des forces productives.

Au lendemain du débarquement de 1830 et après les hésitations du début, l'Algérie devient colonie de peuplement. Que pouvait-elle offrir comme richesses aux nouveaux venus sinon ses terres ?

Seulement la colonisation se heurta au régime coutumier des terres, en vigueur avant 1830, et en particulier à ses deux clés de voûte que sont : l'indivision du Melk et l'inaliénabilité du Arch. Commence alors un travail de bouleversement et de relecture du système foncier dont le but essentiel était d'introduire la propriété privée, ce dont le pays conservera les séquelles jusqu'à nos jours.

D'abord les terres vont faire l'objet de nombreux accaparements souvent dans la violence : annexion des terres Beyliks et Habous, expropriations pour différents motifs, séquestre, tout est prétexte pour s'emparer des terres et les distribuer aux colons nouveaux venus. Ce sera la colonisation dite officielle. L'Etat en sera l'instrument le plus approprié. Cependant ces accaparements arrivaient vite à leurs limites.

Où et comment trouver des terres ?

Le recours à la colonisation privée restait la seule solution . Mais les transactions entre particuliers étaient rares et aléatoires. La colonisation n'arrivait pas à imposer deux principes fondamentaux à savoir :

- la libre disposition du sol
- la liberté des transactions sur les terres agricoles.

Du Sénatus-consulte de 1863 à la loi Warnier de 1871 et jusqu'à la loi de 1926, tout un "arsenal juridique" est alors mis en place pour transformer ce régime juridique

des terres et faire de celle-ci une marchandise "librement" aliénable. Comment ? En procédant au partage des terres entre les ayant-droits. Ainsi la possibilité d'aliéner leurs terres individuellement sera donnée aux Algériens.

Ce sera d'abord le Sénatus-consulte de 1863, fossoyeur de la tribu et du système tribal, qui fixe trois objectifs :

- Il confirme les tribus sur les territoires qu'elles occupent et dont elles ont la jouissance. Elles en deviennent définitivement propriétaires.
- Il divise ces mêmes tribus en différents douars
- Il tente d'introduire la propriété privée individuelle au sein de ces mêmes douars, mais sans succès.

La loi Warnier de 1873 ira droit au but. Ce qui intéresse les colons, c'est la constitution de la propriété privée individuelle et elle s'attellera, sur le terrain, à la concrétiser dans une société rurale déjà fortement ébranlée. Les lois suivantes (1887, 1897 et 1926) seront plus rectificatrices des deux lois précédentes qu'autre chose.

La loi n'est plus un instrument de régulation mais un instrument de transformation et de bouleversement. Sa raison d'être était d'arriver à soumettre de manière complète et définitive la terre algérienne au Code civil français, en un mot, la transformation de la terre en une marchandise librement aliénable. Cet arsenal juridique fait sur mesure pour la colonisation avait pour objectif de libérer les terres des entraves traditionnelles, de permettre leur libre circulation. Le préalable à cela passait par la constitution de la propriété privée.

Car, pour ouvrir les terres algériennes à la colonisation privée, le rôle des lois foncières a été de donner la possibilité « juridique » d'aliéner la terre. Elles n'ont pas été ce coup de baguette magique qui dès leurs promulgations ont mis les terres algériennes en circulation. Ce sont d'autres conditions, qui elles sont extra juridiques, qui ont été le détonateur de ce marché foncier. C'est ainsi que se mettra en place un marché de la terre aux caractéristiques bien particulières.

Il est indéniable que la violence et la répression coloniale contre les populations rurales ont joué un rôle décisif. Les aléas climatiques, conjugués à la faiblesse du niveau des techniques agricoles utilisées, le besoin pressant en liquidités pour le

paiement des impôts (1) ont conduit la paysannerie algérienne à une lente asphyxie. Cette situation se verra compliquée par un recours systématique à l'usure.

Ce sont les crises agricoles de types anciens et non capitalistes (en particulier les crises de sous-production) qui alimenteront périodiquement le marché foncier. Et de fait, jusqu'en 1914, nous constaterons que le solde des transactions foncières est largement en faveur des Européens.

Cependant, au sortir de la Guerre, et à partir de 1919, les statistiques des transactions foncières publiées tous les ans (2) accusent un retournement de situation. Le solde sera en faveur des Algériens (3) durant trois années : 1919, 1920 et 1924, à l'échelle de l'Algérie entière. Ce phénomène ne réapparaîtra qu'après la 2^{ème} Guerre mondiale. Mais c'est dans le département de Constantine qu'il apparaîtra d'abord et prendra une plus grande ampleur. En effet, 13 années bénéficieront aux Algériens : de 1918 à 1930 inclus (exception faite de 1923), ainsi que 1938.

Ce rachat des terres coloniales par les Algériens se fera en partie dans une conjoncture économique particulièrement difficile. De 1920 à 1926, l'Algérie et plus spécialement le département de Constantine, connaîtront une succession de récoltes de céréales désastreuses. Les conditions météorologiques et climatiques furent particulièrement calamiteuses. Certaines régions connaîtront la famine (4).

L'arrondissement de Constantine (le plus grand de tout le département, en superficie) reste représentatif de ce phénomène, d'autant que la colonisation s'y installa très tôt et de manière importante.

Tout un arsenal juridique mis en place pendant plus de 60 ans, pour la création d'un marché foncier, pour les besoins de la colonisation, joue en faveur des Algériens.

Dans cette problématique, c'est la question des transactions foncières et du marché foncier dans l'arrondissement de Constantine qui retiendra notre attention dans un premier temps. Ce que nous chercherons d'abord à :

(1) Depuis 1853 les impôts ne sont plus payés en nature mais en monnaie.

(2) En particulier dans les "Annuaire statistiques de l'Algérie" et les "Exposés de la situation générale de l'Algérie", publiés tous les ans à quelques exceptions près.

(3) Le terme "Indigènes" a pris, avec la colonisation française en Algérie, une connotation péjorative, voire raciste. Pour cela nous utiliserons le terme "Algériens". Les Européens seront ceux qui sont venus avec la colonisation : ils sont français mais aussi espagnols, maltais, italiens, ...

(4) Voir pour cela les articles de Ch-A. JULIEN, in *Une pensée anti-coloniale*, Ed. Sindbad, Paris 1979.

- connaître l'importance et l'évolution des transactions foncières entre 1910 et 1938

et, par là même, déterminer les grandes tendances du marché foncier ;

- identifier les différents acteurs de ces transactions et, par là, les différentes catégories socio-professionnelles qui y ont accès ;

- déterminer les stratégies ayant pour fondement l'appropriation de la terre, soit les mécanismes des ventes et des achats.

Ce que nous chercherons à comprendre et à déterminer, c'est le fonctionnement et la nature du marché foncier durant cette période trentenaire.

Tels seront les objectifs essentiels de notre recherche.

L'analyse de ces différents points nous permettra de donner une vision globale du marché foncier pendant cette période de début du reflux de la colonisation foncière, qui s'est manifesté d'abord dans le Constantinois.

Nous ne disposons que d'études très globales et très générales qui ont axé leur réflexion, soit sur les tendances générales du marché foncier, soit sur l'ampleur de la dépossession des populations rurales algériennes. Les différentes analyses se sont appuyées sur les résultats statistiques publiés tous les ans ou presque. L'absence d'études ponctuelles qui traiteraient des points essentiels :

- Qui vend ? - Qui achète ? - A quel prix ? - A quel moment ? - Quelles superficies ?

- Quels types de terre ? - Où ?

fait défaut et se fait cruellement ressentir. Celles-ci permettraient de mesurer l'intensité des transactions par régions et d'affiner les caractéristiques principales et essentielles du marché foncier durant cette période.

D'un autre côté, nous voudrions examiner la place et le poids occupés par l'endettement et le crédit sur ce marché de la terre et les conséquences que cela a pu avoir sur les patrimoines. A la fin du XIX^e siècle et le début du XX^e siècle, la presse s'est faite l'écho, par des campagnes répétées, contre ce qu'elle appelait l'« usure », de l'ampleur de ce phénomène (1). Témoignait-il de l'extension d'un marché foncier capitaliste, ou s'il lui tournait le dos, la colonisation ne faisant que reprendre à son compte, tout en les amplifiant, des pratiques anciennes et d'un autre

¹) Voir à ce propos les campagnes de presse "contre l'usure", de certains journaux comme "Le Républicain de Constantine", entre 1910 et 1920.

âge. Celles-ci ne témoigneraient-elles pas d'une emprise de la ville sur les campagnes ?

Pourquoi l'arrondissement de Constantine ?

L'arrondissement de Constantine reproduit toute la diversité et la variété du monde rural algérien. Il combine les zones montagneuses du Nord, caractéristiques du Melk, et les immenses espaces des Hautes Plaines, caractéristiques du Arch.

La présence de Constantine, ancienne capitale du beylik, préfecture, grand centre commercial, dont la vitalité dépend de la situation du monde rural environnant et autour de laquelle un grand nombre de communes de plein exercice ont été érigées, explique ce choix. Cette région constitue le noyau ancien et dur de la colonisation. Constantine a également la réputation d'être le lieu de résidence de grands propriétaires fonciers, et de mordre sur sa campagne environnante et même lointaine.

Notre choix se justifie également par des raisons matérielles. Notre objectif étant de mener à bien et jusqu'à son terme notre étude, la proximité des sources documentaires et les possibilités d'effectuer un travail de terrain ont largement présidé au choix de cet arrondissement. Etudier les transactions foncières, dessiner une géographie du marché foncier signifie un long travail de recherche et d'enquête au Service de la Conservation foncière, plus communément appelé le Service des Hypothèques. Il en existe un au niveau de chaque wilaya. Celui de Constantine se trouve à l'Hôtel des Finances, il était plus aisé, pour nous, d'y travailler, ainsi les problèmes de déplacement et d'hébergement ne se posaient pas.

Pourquoi 1910 à 1938 ?

D'abord, en 1911, les opérations du Sénatus-consulte se sont terminées dans le département de Constantine (à l'époque, tout l'Est algérien). Ailleurs, dans les autres départements, elles ne le seront jamais.

Cette loi a recensé toutes les tribus avec les hommes, les richesses et les terres. Sans cette répartition des terres en différentes catégories, les opérations telles que les enquêtes partielles ou les enquêtes d'ensemble ne pouvaient être entreprises.

1910 est aussi la veille de la première Guerre mondiale. Si nous reprenons les statistiques officielles, publiées avant cette date, nous constatons qu'il y a un transfert important de terre des Algériens aux Européens, et le solde des transactions foncières était largement en faveur des Européens. Nous avons affaire à

un marché foncier largement dominé par eux. Mais la guerre sera un élément de rupture. En 1919, le solde sera en faveur des Algériens. Ce mouvement de "rachat des terres" commencera dans le Constantinois et sur plus d'une dizaine d'années. Et c'est à partir de la 2^{ème} Guerre mondiale qu'il se généralisera à toute l'Algérie. Donc la période choisie est celle d'un "reflux" de la colonisation, exprimé par les statistiques générales.

Tout un arsenal juridique fait sur mesure pour la colonisation, semble se retourner contre elle et jouer finalement en faveur des Algériens. Tout l'intérêt de la période est là. Notre but essentiel est d'analyser les transactions foncières durant cette période de "reflux", et par là même déterminer le ou les types de marché foncier existant. Cette analyse se fera sur la base d'une source de première main, jamais consultée et jamais exploitée jusque là, à savoir les actes de ventes conservés à la conservation foncière de la ville de Constantine.

L'intérêt de cette étude :

L'intérêt de cette étude réside dans l'originalité de son thème et dans la qualité de la documentation utilisée.

Certes, des études sur les transactions foncières et les grandes tendances du marché foncier ont été menées, seulement elles sont restées à un niveau très général.

Les études menées durant la période coloniale, s'attachaient à mesurer l'avancée de la colonisation terrienne, et les gains en terre de cette colonisation. Tour à tour triomphalistes ou alarmistes, selon la conjoncture, elles avaient pour but de justifier la colonisation et sa supériorité sur l'agriculture algérienne. Les représentants de cette tendance sont, sans conteste, Calvelli (1) et Berthault (2).

Quelques rares études ont été menées pour tenter d'apporter la contradiction. L'étude de Nouschi sur le Constantinois (3) restera exemplaire.

A l'indépendance de l'Algérie, durant les années soixante et surtout soixante dix, qui resteront dans les annales de la sociologie rurale algérienne comme les plus

¹) CALVELLI, M., *Etat de la propriété rurale en Algérie*, Alger, 1935.

²) BERTHAULT, P., "La question de la propriété foncière en Algérie", *Revue Agricole de l'Afrique du Nord*, 1925.

³) NOUSCHI, A., *Enquête sur le niveau de vie des populations rurales constantinoises, de la conquête jusqu'en 1919*, Paris, 1961.

prolixes, toute une littérature, tournant autour de la question essentielle de la terre et de son accaparement par la colonisation voit le jour.

Toutes ces études tentent de mesurer l'ampleur de la dépossession de la paysannerie algérienne (1). Seulement ces travaux sont restés à un niveau très général et très global d'analyse et d'explication. A l'exception de deux études, celle de M. Cote (2) et celle de A. Taleb-Bendiab (3), qui tentent une analyse du marché foncier à partir de la statistique générale, l'étude des mutations immobilières n'a finalement jamais été entreprise. Pourtant elle peut révéler quelque chose de différent et de fondamental, économiquement et socialement. Elle peut nous révéler le film des transformations subies par la propriété foncière sous les effets de la conjoncture et des rapports de force prévalant entre les différents groupes sociaux. Par ces deux biais, le marché foncier peut être un indicateur économique de premier ordre et un révélateur de l'état de la société et, plus encore, de celui des groupes qui la composent.

Pour mener à bien un tel travail, les sources ne font pas défaut, même si leur exploitation pose des problèmes et se révèle assez lourde.

Peu de chercheurs se sont hasardés et ont tenté l'aventure des archives hypothécaires. Car pour comprendre et analyser le marché foncier de l'intérieur, le saisir dans sa réalité, une seule source : la Conservation foncière, documents de première main qui traitent directement de la question . Et c'est ce que nous avons fait. Là est tout l'intérêt de l'étude.

Nous nous proposons, à la lumière de ce qui précède, de diviser notre **Première Partie** en **deux chapitres** :

Le premier chapitre sera consacré aux formes d'appropriation du sol dans l'Algérie pré-coloniale, en particulier aux deux formes principales que sont le Melk et le Arch.

Le deuxième chapitre sera consacré à la période coloniale et en particulier à l'étude de tout l'arsenal juridique mis en place pour transformer la terre en marchandise.

1) SARI, D., *La dépossession des fellahs*, Alger, 1978.

2) COTE, M., *Mutations rurales en Algérie : le cas des Hautes Plaines de l'Est algérien*, Alger, 1978.

3) TALEB BENDIAB, A., *Etude des transactions des biens immobiliers ruraux en Algérie 1880-1954*, Travaux sur la classe ouvrière dans le monde arabe, Alger, 1979.

La Deuxième Partie fera un bilan statistique de la situation de l'agriculture, plus particulièrement de la céréaliculture, en relation avec une étude générale des transactions foncières dans l'Algérie du Nord, le département et l'arrondissement de Constantine, avec en filigrane la préoccupation de savoir si la situation de l'agriculture n'avait pas d'incidence sur le marché foncier.

Le premier chapitre sera consacré à l'agriculture.

Le deuxième chapitre étudiera les transactions foncières.

La Troisième partie concernera l'enquête de terrain constituée notamment par le dépouillement des actes des livres de la conservation foncière, pour dessiner l'évolution des transactions foncières et du marché foncier et l'impact sur les patrimoines.

PREMIÈRE PARTIE

**LES FORMES D'APPROPRIATION DU SOL
DANS L'ALGÉRIE PRÉ-COLONIALE
LES BOULEVERSEMENTS APPORTÉS PAR
LA COLONISATION FRANÇAISE**

Chapitre I :

L'Algérie à la veille de 1830

a. introduction

1 - limite des sources

Faire une brève incursion dans l'histoire de l'Algérie pré-coloniale signifie d'emblée que nous allons nous heurter à l'insuffisance et à la précarité des sources.

L'histoire rurale de l'Algérie pré-coloniale n'est connue que de façon très superficielle, imprécise et fragmentaire. Elle se heurte à la précarité et à l'insuffisance des sources qui, dans leur grande majorité, sont le produit de l'historiographie coloniale qui a voulu réduire l'histoire de l'Algérie à une pré-histoire. Les documents historiques autochtones eux-mêmes demeurent pauvres en informations, et souvent silencieux dans les domaines économiques et sociaux. Les historiens et chroniqueurs maghrébins ne se sont intéressés qu'à une Histoire politique très superficielle, réduite à la chronique de certains "illustres" personnages, ou aux questions strictement religieuses.

Comme l'a souligné Nadir Marouf (1) pour le passé des Oasis :

"...Les paysans qui en constituent la "cheville ouvrière" sont superbement ignorés par l'historiographie antique comme par la chronique musulmane locale. L'Histoire n'y est contée qu'à travers ses personnages les plus parasitaires. Elle a été contée par eux et pour eux..."

Cette ignorance des masses campagnardes est tellement vraie que même leur nombre reste problématique. Le nombre d'habitants en Algérie, à la veille de la colonisation, fait toujours l'objet de grandes controverses. Les estimations varient de 3 à 10 millions. Le premier chiffre est avancé par L. Valensi qui, elle-même se réfère aux chiffres les plus rigoureux (1). Le second par M. Habart (2) qui, lui, s'appuie sur des estimations fournies par un haut fonctionnaire de la Régence turque d'Alger.

¹) MAROUF Nadir, *Lecture de l'espace Oasien*, Editions Sindbad, Paris 1980. p. 13.

Cette lacune dans les estimations de la population ne signifie pas qu'il n'y ait jamais eu de dénombrement. Ceux-ci s'effectuaient souvent dans un but fiscal ou militaire. Ils portaient essentiellement sur les moyens de production ou sur les "combattants", mais jamais sur les individus.

Ceci explique toutes les lacunes auxquelles est confronté le chercheur, ainsi que la recherche sur le passé pré-colonial de l'Algérie.

2 - limites dans le temps

Nous nous proposons de faire une brève incursion dans cette Histoire pré-coloniale et coloniale de l'Algérie. Il faut savoir que l'Algérie pré-coloniale signifiera, pour nous, l'Algérie avant la conquête française. Elle concernera la fin du 18^e siècle et le début du 19^es.

Ce qu'il nous importe de savoir, ce sont les conditions réelles d'existence des populations rurales. Quelles sont les activités, les techniques et les genres de vie existant en Algérie à la veille de la colonisation ? La réponse à ces questions nous aidera à aborder la question de l'appropriation des moyens de production, celui de la terre, en particulier, cette dernière ne pouvant être expliquée sans ces différents éléments.

La terre a été le moyen de production privilégié dans toutes les études. Ce privilège reste tout à fait arbitraire et il répond beaucoup plus aux préoccupations de la colonisation. Dans un pays aussi diversifié que l'Algérie, des moyens de production comme l'eau, les terrains de parcours ... peuvent faire l'objet d'appropriation.

" Toute production est appropriation de la nature par l'individu dans le cadre et par l'intermédiaire d'une forme de société déterminée". (3)

Selon le milieu physique où l'on se trouve et l'activité dominante, l'un de ces différents moyens de production peut prévaloir sur les autres. Dans les Oasis du Sud algérien, par exemple, l'appropriation porte essentiellement sur l'eau, source de vie. La terre existe de manière quasi infinie, mais l'eau, élément vivificateur, existe de manière très limitée.

¹) LEVY-VALENSI, *Le Maghreb avant la prise d'Alger (1790-1830)*, Ed. Flammarion, Paris 1969, p. 20

²) HABART Michel, *Histoire d'un parjure*. Editions de Minuit, Paris 1960.

³) MARX, *Introduction à la critique de l'économie politique*.

Néanmoins, pour ce qui nous concerne, nous allons donner le primat à la question de la terre, et ceci en raison de notre travail qui porte sur les transactions foncières dans les hautes plaines constantinoises.

B. Activités, Techniques et Genres de vie en

Algérie à la veille de la colonisation

Le monde rural maghrébin s'est caractérisé, de tout temps, par la diversité extrême de ses activités et de ses modes de vie. Cette diversité est le résultat des variations du milieu physique. En effet, des micro-parcelles cultivées avec le soin le plus minutieux, au grand nomadisme, une importante gamme d'activités y trouve sa place. Ceci étant le résultat d'une perpétuelle adaptation de l'homme à son milieu.

"L'Afrique du Nord se compose de montagnes où des familles, même très faibles, peuvent se fixer et se défendre, et de steppes à travers lesquelles les tribus les plus fortes sont forcées de se déplacer de pâturages en pâturages. Il y a plusieurs degrés entre ces deux manières de vivre : il est même juste de dire que la plupart des tribus africaines sont plus ou moins nomades, plus ou moins sédentaires" (1)

Une constante dans l'activité des masses rurales est l'élevage et l'agriculture. Ces activités mobilisaient la quasi-totalité de la population, soit environ 95 % de la population. Suivant le milieu physique et le climat, l'une de ces activités pouvait prédominer sur les autres.

Certains auteurs (dont Merad Boudia) (2), ont été amenés à distinguer quatre formes de production :

- La forme de production caractéristique des massifs montagneux (Kabylie, Aurès...)
- celle de la Steppe et du Sud.
- du Tell
- et enfin des banlieues urbaines.

Nous retiendrons, pour notre part, ce découpage en quatre zones qui, d'ailleurs, se retrouve chez beaucoup d'auteurs.

Les massifs montagneux et les banlieues urbaines sont caractérisés par la sédentarité, le Tell par le semi-nomadisme, la Steppe et le Sud par le nomadisme.

Les nomades occupent les zones steppiques et sahariennes du Sud, mais également une vaste partie des Hautes Plaines. En fait, leurs activités se fondent sur

1) MASQUERAY, E, *Formation des cités chez les sédentaires de l'Algérie*. Alger 1886. p. 15.

2) MERAD BOUDIA, A, *La formation sociale algérienne pré-coloniale : essai d'analyse théorique*, Alger 1981.

un cycle annuel correspondant à une alternance saisonnière entre ces différentes zones. De la fin du printemps jusqu'au mois d'octobre environ, les éleveurs nomades remontent vers le Tell : c'est l'Achaba. L'hiver, on assiste au mouvement inverse de retrait vers les steppes et le Sud: c'est l'Azala. Leurs ressources se composaient de l'élevage ovin, caprin et camelin, et d'une activité d'appoint, le commerce Nord-Sud. Ils transportaient vers le Nord les produits du Sud (dattes), certains produits d'artisanat et du sel, qu'ils troquaient contre les céréales nécessaires à leur propre consommation mais qu'ils utilisaient également comme monnaie d'échange contre les produits du Sud.

Leur force de travail était également utilisée comme appoint dans le Nord, au moment des moissons.

" Ils passent l'hiver dans le Sahara et viennent chaque printemps vendre des dattes et acheter des grains dans le Tell. Ils plantent leurs tentes chez les Zemouls, les Teleghmas, les Ouled Sellam Ahl Bekikiah, et même sur les parties du territoire plus rapproché de Constantine. Ils établissent des marchés où ils vendent les dattes de la récolte d'automne, les étoffes fabriquées dans le Sahara, des chameaux, des moutons, des souliers jaunes appelés "Belgha" ; ils échangent des produits contre du grain, des objets de quincaillerie, etc..."⁽¹⁾

Le rapport du Sénatus-consulte sur les Ouled Abd en Nour ⁽²⁾ précise bien que :

"leurs intérêts (ceux des Ouled Abd en Nour) les amèneront toujours à accueillir les nomades avec empressement parce qu'ils ont besoin de leurs bras pour faire les moissons, parce qu'ils ont des habitudes d'échange et de trafic qui sont utiles aux uns et aux autres..."

Il existe donc un lien étroit qui lie nomades et gens du Tell au point que, sur certains parcours, ils ont de véritables droits d'usage.

La forme de production caractéristique du Tell est une combinaison étroite entre agriculture et élevage. L'une peut prédominer sur l'autre, suivant l'importance des parcours et/ou des terrains de culture. En général les terres des tribus sont réparties en terrains de parcours et terrains propres à la culture des céréales (production de base dans l'alimentation traditionnelle : blé dur et orge).

(1) T.E.F. 1840, in NOUSCHI, A, *Enquête sur le niveau de vie des populations rurales constantinoises, de la Conquête jusqu'en 1919*, PUF, Paris 1961, p. 56.

(2) Sénatus-consulte sur la tribu des Ouled Abd en Nour. Rapport du 7 Décembre 1867. Cadastre de Constantine

Nous constatons que la forme des terres des tribus épousent la forme des terroirs. Ainsi, toujours pour les Ouled Abd en Nour qui habitent les Hautes Plaines des régions constantinoises traversées par le Rhummel, les terres de la tribu sont réparties en deux zones bien distinctes : l'une septentrionale, dite "tell", composée de terres fertiles et bien arrosées, favorable aux cultures ; l'autre, dite "sebakh", méridionale, stérile et plus ou moins marécageuse, réservée à l'élevage. Une transhumance existe entre ces deux régions.

Cet exemple des Ouled Abd en Nour n'est pas une exception, nous le retrouvons partout, même dans les plaines de la Mitidja.

Le recensement effectué par la Commission du Sénatus-consulte dans les années 1866-1867 donne, pour les Ouled Abd en Nour :

Terres collectives de culture	129 368 ha
Terrains de parcours	15 893 ha
Bois	10 124 ha

Sur les "terres collectives de culture", il faut tenir compte de la partie laissée en jachère et la vaine pâture après les moissons, qu'on abandonne aux bêtes. Nous voyons donc l'importance qu'occupaient les parcours et donc l'élevage, à la veille de la colonisation. Le pastoralisme constituait, pour beaucoup de tribus, une activité aussi importante que les cultures de céréales.

Ces mêmes activités se retrouvent dans les régions montagneuses, mais à une échelle plus réduite, en raison des limites des parcours liées à une trop grande exiguïté des terres en montagne. Cependant la forêt compense parfaitement ces limites :

"...La forêt joue un important rôle de remplacement lorsque le champ est exigü, où la vaine pâture insuffisante ; les feuilles et les herbes des sous-bois constituent un remarquable pâturage pour les bestiaux" (1)

La forêt, nourricière du troupeau, ne manquera pas, d'ailleurs, de créer des problèmes immenses entre le Service des Forêts et les populations rurales, pendant la période coloniale, et les litiges persisteront bien après l'Indépendance.

Ces zones montagneuses sont le domaine des cultures intensives telles que le maraîchage, mais aussi d'une arboriculture rustique. Le blé et surtout l'orge sont cultivés sur le maximum de terres. A cela se greffe, pour certains villages, une activité artisanale. Citons, à titre d'exemple, le cas des Beni Yenni spécialisés dans l'armurerie et les instruments aratoires ; celui des Beni Abbés dans le tissage des couvertures en laine et du burnous, vêtement très recherché à travers tout le pays.

Les banlieues des villes sont également le lieu d'une horticulture intensive, parfois irriguée, où l'élevage est très secondaire : il ne sert qu'à l'alimentation familiale. C'est le cas, par exemple, de la région du Hamma à Constantine.

Notre classification en quatre types d'activités suivant des zones géographiques déterminées, ne signifie pas la présence d'un compartimentage étanche entre chacune. Nous avons bien montré l'existence de liens très étroits entre les formes de production des steppes et du Tell. Ceci reste valable aussi pour les autres formes de

(1) NOUSCHI, A, op. cit. p. 60.

production. Les habitants des régions montagneuses sont obligés de vendre (ou plus précisément de troquer) les produits de leur artisanat, de leurs arbres (olives et huile en particulier), de leur maraîchage, pour pouvoir s'approvisionner en grains, dont la production demeure insuffisante sur leurs terres. Chaque année existe une migration saisonnière vers les plaines, au moment des moissons, pour offrir leur force de travail.

Ce qui apparaît donc, c'est l'importance de l'élevage à la veille de la colonisation, et de l'agriculture pour certaines régions, l'une complémentaire de la seconde ou vice-versa. Dans ces régions, la complémentarité de ces deux activités (agriculture et pastoralisme) est indéniable. Du point de vue technique, l'étude du procès de production végétale et animale montre qu'il conserve un caractère très extensif et demeure simple.

Que l'on se trouve sur les Hautes Plaines, dans les massifs montagneux ou à proximité des villes, les instruments de travail sont semblables : au moment des labours, on utilise la charrue en bois, sans roue, tirée soit par des bœufs, soit par des mulets. Le soc en bois durci au feu, ou le soc en fer des régions kabyles, ne font que gratter le sol et le remuer légèrement. De fait, il n'y a pas de différence dans l'utilisation des instruments aratoires suivant les régions.

" Le système de charrue est le même pour toutes les espèces de terres : on fait varier seulement les dimensions du bois suivant les terrains" ⁽¹⁾

Lors des moissons et battages, les mêmes moyens de travail sont mis en oeuvre : la famille et les bêtes.

Les techniques culturales sont aussi très simples : Vers la fin de l'été, lorsque le champ est couvert de broussailles, on y met le feu. La cendre est ensuite répandue à la surface du sol. La seule fumure utilisée est celles des bêtes qui, pendant l'été, paissent sur ces terres.

Cette opération est suivie des labours-semences, et on laisse le tout aux aléas du climat. La moisson est faite à la faucille et le dépiquage à l'aide des bêtes. Seul le déroulement de toutes ces opérations est variable car étroitement lié aux conditions climatiques : très souvent il y a rotation biennale ou triennale avec jachère.

Le déroulement du procès de production animal ne présente, lui, aucune complexité. Dans la conduite et l'élevage des bêtes, on ne distingue aucune différenciation entre les montagnes et les steppes.

⁽¹⁾ HANOTEAU et LETOURNEAUX, *La Kabylie et les coutumes kabyles*, 3 volumes, Paris, 1873..

Ainsi nous avons affaire à une agriculture relativement homogène, dans la mesure où le travail de la terre demeure partout le même. Cette agriculture est caractérisée par des relations techniques simples où le producteur cherche à tirer le maximum de sa terre, sans trop l'épuiser, et cela dans des conditions climatiques assez particulières. D'où cette tendance qui consiste beaucoup plus à s'adapter à une nature très ingrate, plutôt qu'à la transformer, et qui explique, pour une large part, cette division entre massifs montagneux et plaines. C'est dans cette tendance à s'adapter à des conditions physiques et climatiques particulières, que vont naître et s'articuler des relations juridiques, économiques et sociales déterminées.

Sur ce fond de variété géographique et climatique vont s'inscrire des formes particulières d'appropriation et d'exploitation de l'espace, et qui engendreront les différentes formes de la propriété.

C - L'appropriation des moyens de production

Le système foncier prévalant en Algérie, à la veille de la colonisation, a fait l'objet d'innombrables écrits, et a donné lieu à d'innombrables controverses. Pendant les cent trente années de colonisation, et bien après encore, on continue à vouloir l'expliquer, ce qui pose toujours le problème des sources.

En l'absence de documents autochtones traitant du sujet, nous sommes amenés à utiliser les documents produits par l'ethnologie coloniale. Cependant une remarque importante est à faire. Jacques Berque parle bien de ces fameux "Awz'al" pour le Maroc, c'est à dire de vieux textes qui allient le Droit et l'Ecologie ⁽¹⁾. Pour l'Algérie, ces textes n'ont fait l'objet d'aucun travail d'inventaire ni de systématisation à ce jour. Quant aux Archives de l'époque turque, elles ont été soit détruites par l'armée française au lendemain de 1830, soit transférées à Istanbul. Comme sources documentaires, les récits de voyages restent très descriptifs et superficiels.

Ceci explique les raisons du choix de la documentation relative à notre travail.

Des militaires ethnologues jusqu'aux plus éminents juristes, tous ont voulu étudier la question de la propriété. L'enjeu était de taille. L'Algérie, terre d'une colonisation de peuplement, n'a eu, dans un premier temps, que sa terre à offrir

(1) BERQUE, J, *Maghreb, Histoire et société*. Ed. SNED-Duculot, 1974, p. 88 (Droit des terres et intégration rurale).

comme richesse. Cependant cette terre avait un régime juridique particulier, très différent de celui de la France.

1 - Le régime juridique des terres : ses sources

Le régime juridique des terres était régi par le Droit musulman selon les rites, soit Malékite, soit Hanéfite, et sur lesquels se sont greffées un certain nombre de coutumes locales.

La théorie de la propriété dans l'Islam est à la fois spirituelle et temporelle. Les règles la régissant ont eu à supporter de grandes entorses du fait du "Orf" ⁽²⁾ . Si le fond est demeuré la coutume de Médine, la forme s'en est souvent éloignée .

Le régime juridique des terres puise sa source première dans la Loi coranique islamique, qui a pour fondement :

- le Coran
- la Sunna
- l'Ijtihad
- le Kiass
- la doctrine de l'Imam Malek .

Le Coran a été propagé en Algérie au VIII^e siècle. Les conditions géographiques et climatiques étaient très différentes de l'Arabie. C'est un pays agraire ayant subi un certain nombre d'invasions, parmi lesquelles la colonisation romaine a duré huit siècles.

Le texte coranique appliqué systématiquement ne pouvait régir de manière pratique des structures agraires aussi anciennes qui possédaient déjà leurs propres règles, adaptées elles-mêmes aux différentes réalités existantes. Donc un lent travail d'adaptation allait s'effectuer.

2 - La théorie de la propriété

En Droit musulman - et tous les auteurs sont unanimes sur ce point - la théorie de la propriété tire ses fondements de deux principes :

⁽²⁾ ORF, *Droit coutumier*.

- l'attribution de la propriété de tout ce qui est sur terre, à Dieu (aspect spirituel)

- l'occupation et la vivification (aspect temporel)

La terre appartient à Dieu. Et Dieu délègue son Droit aux Musulmans. La légitimité du droit de propriété ne saurait être contestée puisqu'elle est d'origine divine" ⁽¹⁾ . Mais Dieu ne délègue pas son pouvoir dans l'absolu. Il le subordonne au travail que doit effectuer le musulman sur cette terre. Donc l'idée de propriété est intimement liée à l'idée de mise en valeur, à la vivification (Ihyâa).

Le droit de propriété tire son fondement de la vivification, d'où la dénomination de "terres mortes" c'est à dire non travaillées par l'homme, terres en friche ; et de "terres vivantes", qui sont mises en valeur de manière régulière et dont on tire un produit quelconque. Sur les "terres mortes", on peut mener paître son troupeau, cueillir des fruits sauvages, ramasser du bois ; c'est le cas des forêts, des terrains de parcours. Elles ne peuvent devenir "vivantes", donc faire l'objet d'une appropriation, que par le biais du travail humain.

Indépendamment des biens Beyliks qui sont des terres appartenant à l'Etat turc, et que celui-ci met en exploitation, soit en les louant, soit en les octroyant à des familles ou à des tribus, la Régence turque a connu différentes catégories de terres. La plupart des auteurs (sinon tous) s'accordent à distinguer trois grandes catégories de terres :

- les terres Melk
- les terres Arch
- les terres Habous.

a) Typologie du Melk et du Arch

Le Melk a été traduit par "propriété", et le Arch par "tribu". Beaucoup ont assimilé Melk à la propriété privée, dans le sens du Droit romain, et Arch à la propriété collective. Ce sont les grands juristes de l'Administration coloniale qui se sont efforcé de mettre au point une définition à la fois rigoureuse et adaptée à la diversité des situations, d'où est née la typologie du Melk et du Arch.

⁽¹⁾ MILLIOT, L, *Introduction à l'étude du Droit musulman*. Editions Sirey, Paris 1953, p. 495.

Ces différentes typologies ⁽¹⁾ faisaient du Melk une propriété privée, soit individuelle, soit familiale. Ce sont des biens transmissibles, aussi bien aux descendants mâles qu'aux femmes, et donc soumis au système de succession islamique. Ces biens peuvent faire l'objet d'aliénation sous forme de Rahnia, de vente. Ces droits de propriété peuvent être consacrés par actes dressés par les Tolbas ou les Cadis, ce qui ne signifie pas que toutes les terres Melk possédaient un titre. En cas de litige, la compétence revenait à l'autorité judiciaire (le Cadi).

Souvent le Melk était considéré comme étant l'opposé du Arch, le Arch le négatif du Melk. Celui-ci (le Arch) était le domaine éminent de l'Etat, et ses occupants, de simples usufruitiers plus ou moins précaires. C'était une propriété de type collectif. Les terres étaient inaliénables et ne se transmettaient qu'aux descendants mâles, les femmes sont exclues. Le maintien de la possession durait tant que l'individu travaillait la terre. En cas d'inculture ou de déshérence, l'attribution à un autre membre de la tribu allait de soi. En cas de litige, la compétence revenait à l'autorité administrative. Les possesseurs payaient un impôt spécial, le "Hokkor" ou loyer de la terre.

b) Critique de ces typologies

User de typologie permet d'amener la clarté. Ce genre de définition que nous venons de donner, répond à ce critère dans la mesure où il y a énumération d'un certain nombre de traits, mais il n'est pas du tout évident que les définitions aient le même sens pour tout le monde.

Les caractéristique énumérées peuvent très bien s'appliquer à des terres qui relèvent de formes d'appropriation très différentes. Le constat est que toutes ces définitions sont venues "a posteriori". Il s'agit de constructions venues après coup et rien ne prouve ni ne permet de vérifier la fiabilité. Il semble qu'on ait rendu accessible des réalités différentes.

Qui a écrit sur la question ? Il s'agit, pour l'essentiel, des membres de ce que l'on peut nomme l'Ecole coloniale de Droit musulman algérien, c'est à dire des juristes qui

(1) Notamment :

- LARCHER, E, *Traité élémentaire de législation algérienne*, (t. 2), Ed. Jourdan, Alger 1923.
- POUYANNE, M, *La propriété foncière en Algérie*, Alger, 1900, (1120 p)
- ROBE, E, *La propriété immobilière en Algérie*, Alger, 1875.

n'étaient pas tous universitaires. Il y avait, parmi eux, de nombreux enseignants-praticiens et surtout des praticiens (magistrats, avocats, officiers, administrateurs...) tous impliqués dans le projet colonial.

Cette production d'écrits juridiques avait un caractère très européen. Pour la période concernée, on ne peut compter plus de dix Algériens ayant écrit dans le domaine, mais leur intérêt portait surtout sur des questions très pragmatiques (procédures, judicature, interprétariat judiciaire) ⁽¹⁾. Il s'agissait, en l'occurrence, de publications.

Il existe sur cette question précise, à savoir le système foncier en général et le Arch en particulier, une énorme littérature juridique due au fait que c'est un des points les plus controversés du Droit algérien.

Il peut se réduire à trois thèses principales :

- La première, défendue par des juristes tels que E. Doutté et L. Milliot, rattache le Arch à *"une forme d'appropriation collective, dans le genre ancien communisme agraire, du type de la Zadruga serbe"* ⁽²⁾

- La deuxième thèse, illustrée par le Dr Worms, Pouyanne, Larcher, retient surtout l'idée du "jus eminens" de l'Etat sur les terres Arch et dont les occupants ne sont que simples usufruitiers plus ou moins précaires. Thèse d'ailleurs retenue et défendue tout au long par l'Administration coloniale.

- La troisième thèse, soutenue et défendue par des gens tels que Mercier, Robe, Frank-Cheveau, radicale, nie purement et simplement l'existence du Arch tel qu'il a été défini, en particulier, par les deux thèses précédentes ⁽³⁾.

Nous nous rapprochons, d'ailleurs, de cette dernière hypothèse.

Un principe fondamental, dont on n'a pas encore parlé, mérite qu'on s'y arrête : c'est la **vivification**, qui permet de faire une distinction entre terres mortes et terres vivantes. Selon Jacques Berque :

"Aux yeux du fiqh, la grande distinction est celle des terres non vivifiées ou mortes, et des terres ressuscitées"

⁽¹⁾ Cahier du CERM, *La doctrine coloniale du Droit musulman algérien*, Ed. du CERM, 1979.

⁽²⁾ MILLIOT, L, *Introduction à l'étude du Droit musulman*. Paris 1953.

⁽³⁾ Cité par AGERON, Ch-R, op. cit., t. 1, pp. 68 et suivantes.

Cette image devrait être comme un leitmotiv de toute étude de Sociologie rurale en Afrique du Nord" (4).

Selon Sidi Khalil (5) :

"La terre morte est celle qui n'appartient à personne"

Un hadith du Prophète dit bien :

"Quand quelqu'un aura vivifié une terre morte, elle ne sera à aucun autre ; il aura des droits exclusifs sur elle".

La vivification peut résulter des sept opérations de mise en valeur suivantes :

- travaux qui mettent l'eau à découvert
- travaux qui la font courir
- constructions
- plantations
- labour et défrichement des terres
- défrichement (coupes d'arbres)
- brisement des pierres et nivellement du sol

Et Sidi Khalil ajoute :

- la découverte ou l'aménagement d'une source
- la construction, la plantation, les labours, le défrichement, le terrassement, l'épierrement, l'aplanissement du sol.

Mais il ne prend pas en compte la simple clôture du terrain, ni le pacage du bétail, ni le creusement d'un puits pour l'abreuver.

Donc la vivification crée le Melk qui vient de "Moulk" signifiant : propriété, bien...

Celui qui défrichera une parcelle quelconque, cette parcelle lui reviendra de droit après trois années consécutives de mise en valeur. Elle reviendra, après sa mort, à ses descendants mâles. Mais si cette parcelle est laissée en friche pendant une période déterminée, c'est à dire quand les traces de la première mise en valeur auront disparu, elle retournera à l'état de terre morte.

Le rapport entre l'homme et la terre est beaucoup plus "élastique" qu'en Europe, par exemple. Une même terre peut changer de maître en dehors de toute transaction et même rester sans maître pendant de longues années.

L'hypothèse émise est que la vivification donne un droit de propriété, mais non dans le sens occidental et moderne du terme. La vivification crée le droit de

(4) BERQUE, J, *Droit des terres et intégration rurale, in Maghreb, Histoire et société*, op. cit. p. 112

(5) SEIGNETTE, *Code musulman par Khalil. Rite malékite, statut réel*, Ed. Augustin Challamel, Paris 1911, p. 384.

propriété. Les terres mortes n'existent pas juridiquement tant qu'elles n'ont pas fait l'objet d'une concession par le souverain, ou tant qu'elles n'ont pas été "vivifiées".

Dans le Droit libéral, le Droit crée le fait. Ici, c'est le contraire : le fait (la vivification) crée le Droit. Et tout se joue autour de l'usufruit. Si bien que J. Berque parle de conception phénoménologique ⁽¹⁾. Le fiqh mettait l'accent sur la possession, mais également la "Nisba", l'attribution.

"Il faut non seulement que vous déteniez le terrain, en ayant l'usufruit, mais encore que vous l'attribuiez en tant que propriétaire et qu'on vous l'attribue de même. Il y a là les éléments d'une preuve tirée du consensus du groupe" ⁽²⁾

En matière de preuve de la propriété, l'ancienneté (al Tûl) est prise en considération.

Certains rapports du Sénatus-consulte et même certains rapports des commissaires enquêteurs attestent que les Algériens considèrent comme Melk la terre vivifiée, et comme Arch la terre en friche.

"Plus nous vivons parmi les indigènes, et plus nous sommes convaincus qu'ils n'ont jamais rien compris à nos termes de Melk et de Arch. Le Melk, pour eux, c'est la terre vivifiée, et l'Arch la terre en friche...Quant aux conditions de jouissance et de partage, elles sont partout les mêmes" ⁽¹⁾

Aussi bien en terre Melk qu'en terre Arch :

"L'usufruit n'était pas une tolérance, mais un droit... ce droit se vendait au même titre qu'un Melk... il n'y avait pas de propriété collective en Algérie, mais bien une possession individuelle et héréditaire considérée comme inviolable" ⁽²⁾

Cette opposition Melk / Arch ne se vérifie pas du tout dans la pratique. Et sous le nom de Arch ou "propriété collective", on confondait terres de cultures et terres de parcours. Il faut donc bien préciser que les terres de culture n'avaient rien de collectif. Chaque parcelle avait sa dénomination propre. Sa superficie était connue, soit par la quantité de semence nécessaire à son emblavement, soit par une unité agraire appelée "Zouidja" à Alger, "Djebda" à Constantine, ou "Sekka" à Oran, qui correspondait à l'étendue qu'on pouvait labourer avec un attelage.

(1) BERQUE, J, op. cit. p. 111.

(2) Idem.

(1) "Rapport sur les opérations de délimitation de la tribu des Ouled Allane", (B.O. du 29/11/1890). Cité par AGERON, Ch-R, in *Les Algériens musulmans et la France*, PUF, Paris, p. 71.

(2) AGERON, Ch-R, op. cit. p. 68.

Les parcelles étaient des possessions familiales héréditaires. Ce sont les terres de parcours qui présentaient ce caractère collectif, dans la mesure où tous les membres de la tribu en avaient la jouissance.

Quant aux troupeaux, ils étaient bel et bien possédés, soit par un individu, soit par une famille. Le "communisme arabe" n'a existé que dans l'imagination du colonisateur.

A. Nouschi ⁽³⁾ souligne, à propos de l'Est algérien, que la différence de statut juridique recouvre une différence dans le mode de culture. En effet, de manière générale, le Arch se rencontre sur les Hautes Plaines, domaine de l'élevage et d'une agriculture très extensive. Le Melk, lui, se trouve très souvent dans les zones côtières et montagneuses, zones de culture intensive.

Dans son travail sur le Sénatus-consulte du 22 Avril 1863 dans la Province d'Alger, A. Sainte-Marie est frappé par l'importance du Melk : soit 74,4 % de la superficie totale des tribus soumises au Sénatus-consulte de 1863.

Ainsi les trois quarts de la superficie totale du Tell sont détenus au titre du Melk, et leurs propriétaires peuvent légalement les vendre, les donner ou les transmettre en héritage" ⁽¹⁾ .

Un des principaux résultats du Sénatus-consulte a été

"de faire apparaître beaucoup plus de terres Melk qu'on ne s'y attendait".

Et il continue en ajoutant :

"Dans tout le Tell, jusqu'à la limite Nord des Hautes Plaines, c'est la forme de l'appropriation du sol cultivable". ⁽²⁾

Donc pour cette société musulmane,

"La vivification est la condition sine qua non de la propriété, et la notoriété suffit à justifier que l'actuel occupant est bien le propriétaire" ⁽³⁾ .

Quant aux terres Arch, Sainte-Marie calcule qu'elles ne représentent que 3,2 % de la surface totale concernée Mais, plus important encore, cette catégorie apparaît comme fourre-tout, une solution d'attente pour cas embarrassants. La seule possession collective qui pouvait exister était représentée par les terres de parcours. Quant à cette prétendue redistribution annuelle des terres dans le Arch, l'auteur précise :

⁽³⁾ NOUSCHI, A, op. cit. p. 66 et suivantes

⁽¹⁾ SAINTE-MARIE, A, *La Province d'Alger vers 1870 : l'établissement du douar commune et la qualification de la propriété en territoire militaire dans le cadre du Sénatus-consulte du 22 Avril 1863*. Alger, p. 51.

⁽²⁾ op. cit. p.51.

⁽³⁾ op. cit. p.52.

"...elles ont été abusivement généralisées par des juristes plus soucieux de la rigueur d'un classement que de l'appréhension de réalités mouvantes et complexes" (4) .

En effet, nous dit Nouschi :

" Sous la domination turque, chaque chef de famille de la collectivité détenait une superficie de terre proportionnée à ses moyens et ses besoins. A sa mort, ses droits tombaient entre les mains de ses héritiers mâles en ligne directe ou non, à défaut entre celles de ses héritiers collatéraux. La jouissance traditionnelle et familiale de ses terres donnait lieu aussi à des transactions verbales entre musulmans et que l'on peut désigner sous le nom d'antichrèse". (5)

La possession familiale de la terre existe bien, mais elle passe par l'appartenance à la tribu, ce qui a donné l'illusion du collectivisme, renforcée par le poids de l'indivision, qui était un régime de fait de la propriété en Algérie.

X. Yacono, dans son étude sur les plaines du Chélif notait :

"Le régime habituel était l'indivision : la terre était exploitée en commun par les membres d'une famille ou par plusieurs familles issues, en général, d'une même souche. On ne peut parler de propriété collective : la terre ne dépendait pas d'un être collectif mais de propriétaires ayant des droits très différents et en tout cas bien déterminés ; de plus, chaque co-proprétaire pouvait sortir de l'indivision, et des actes de partage, dressés par des cadis, antérieurement à la conquête française, prouvent que ce droit fut parfois exercé. Mais rarement l'indivision engendrait la propriété strictement individuelle ; même lorsque le partage se réalisait, c'était, le plus couramment, entre des familles et non des individus et, dans le cas exceptionnel d'attributaires individuels, ceux-ci faisaient souche à leur tour, leurs héritiers constituaient une nouvelle indivision" (1)

Cette indivision généralisée répondait apparemment à un impératif économique et social. Par le biais des mécanismes de succession, après deux ou trois générations, le résultat serait un extrême morcellement des terres et une paupérisation . Il était donc plus rentable d'exploiter une propriété sous forme indivise : Elle permettait à tous les membres d'y trouver de quoi vivre. La répartition du produit se faisant selon l'apport de chacun.

(4) op. cit. p.56.

(5) NOUSCHI, A, op. cit. p. 94

(1) YACONO, X, *La colonisation des plaines du Chelif*, 2 volumes, Alger, 1955..

Il est intéressant de souligner que cette indivision freinait considérablement la libre circulation de la terre comme marchandise, et était renforcée par le droit de Chefâa ⁽²⁾, d'où une inaliénabilité de la terre.

Nous constatons donc que le maintien et la conservation du groupe vont à l'encontre de toute modification affectant les conditions de production, d'où ce poids de l'indivision et de l'inaliénabilité des terres.

Les conditions juridiques (en particulier l'indivision et la Chefâa) ne sont que l'expression des conditions objectives de vie et d'exploitation des terres. Elles répondent également à un état donné des forces productives. Comment peut-on alors parler de "propriété privée" quand on connaît le poids de ces différents facteurs ?

c) Les biens Habous

Il existait une troisième catégorie de terres : le Habous

Habous signifie : "arrêté", et il a été traduit par "biens de mainmorte". Sidi Khalil définit le Habous comme

"une donation, pour une durée égale à celle de la chose, la nue propriété reste au donateur, réellement pendant sa vie, et fictivement après sa mort".⁽³⁾

Larcher le définit comme étant

"un acte par lequel le constituant fait sortir du commerce, dans un but pieux, une chose qui était sa propriété, et dispose de l'usufruit, seul resté disponible entre ses mains en faveur d'une ou plusieurs personnes, désignées dans l'acte de constitution, qui jouiront successivement de l'usufruit suivant un ordre quelconque indiqué par le constituant, ordre qui doit être combiné de telle sorte qu'en dernier lieu tout au moins, sinon immédiatement, l'usufruit arrive entre les mains d'une personne morale, d'ordre religieux par exemple, une mosquée, ou des villes comme la Mecque ou Médine"⁽¹⁾.

Le Habous était un moyen de réaliser des buts divers, pieux, mais c'était également un excellent moyen de déroger à l'ordre successoral coranique. Et, dans ce cas également, le trait fondamental est l'inaliénabilité de la terre. Seul l'usufruit fait l'objet de donation, et est transmis de génération en génération. La nue propriété reste aux mains du dévolutaire.

⁽²⁾ La possibilité de l'achat va en priorité aux co-indivisaires.

⁽³⁾ SEIGNETTE, op. cit., p. 389.

⁽¹⁾ Larcher (E) : Traité élémentaire de législation algérienne (2 t). Ed. Jourdan. Alger 1923.

d) Les différentes hypothèses proposées

En définitive ce qui existe, ce n'est ni une propriété privée, ni une propriété collective, mais seulement des droits réels de jouissance :

"...en terre Melk comme en terre Arch, les fellahs restent possesseurs des fruits de leurs peines" (2) .

Loin d'être tranché, le débat reste toujours ouvert. Les différentes hypothèses auxquelles nous sommes parvenus peuvent se résumer ainsi :

1) La propriété privée, au sens occidental (et moderne) n'existe pas. Elle a été une pure création de la colonisation.

2) L'enjeu n'était pas la terre en tant que telle, mais l'usufruit, seul bien qui "circulait". Cet usufruit résulte d'une appropriation privée, mais il était médiatisé par l'appartenance au groupe.

3) L'inaliénabilité et l'indivision sont un préalable au maintien et à la conservation du groupe. Une fois ces termes entamés, l'arrêt de mort du groupe était signé.

Un élément de taille se dresse au sein de ce régime foncier : Les transactions foncières sont quelque chose de très marginal. Face à cette situation, quelle va être l'attitude de la colonisation française ?

(2) NOUSCHI, A, op. cit. p. 93.

Chapitre II :

L'Époque coloniale

ou : la dépossession des producteurs

de leurs moyens de production

Après les hésitations du début de l'occupation, l'Algérie est désignée comme devant être une colonie de peuplement, et la terre devait être l'élément fixateur de cette population.

"...Durant vingt années, la revendication essentielle fut celle de la terre. Pour une colonie de peuplement au XIX^e siècle, la propriété foncière était la seule base économique concevable. Les Européens qui vinrent s'installer en Algérie entre 1830 et 1870 étaient le plus souvent dépourvus de capitaux et ne pouvaient guère se consacrer au commerce, moins encore songer à l'industrie. L'agriculture seule leur paraissait praticable et, si possible, sous la forme de concessions gratuites. Devenir propriétaire sans bourse délier, ou par le versement de rentes annuelles minimales, s'enrichir par l'exploitation d'un domaine ou par les spéculations foncières, telles furent les mobiles essentiels de l'immigration" ⁽¹⁾ .

Comment allait-on se procurer les terres ?

Ce fut là qu'intervint l'Etat, une première fois.

A. Le problème fondamental : Trouver des Terres

Tout le programme de la colonisation officielle (ou d'Etat) se trouve résumé dans cette phrase du Maréchal Bugeaud, partisan farouche de la colonisation et du peuplement de l'Algérie :

⁽¹⁾ AGERON, Ch-A, *Les Algériens musulmans et la France*. op. cit. p. 67.

"Partout où il y aura de bonnes eaux et des terres fertiles, c'est là qu'il faut placer les colons, sans s'informer à qui appartiennent les terres. Il faut la leur distribuer en toute propriété" (2) .

Ce type de raisonnement devait conduire à différents procédés d'accaparement des terres.

Il fut d'abord appliqué aux biens Beyliks.

(2) Maréchal BUGEAUD, *Par l'épée et par la charrue, Ecrits et discours de Bugeaud*, présentés par le Général AZAN, Paris, 1948.

1) Les domaines du Dey, des Beys, et les biens Habous

Dès la chute de la Régence, et deux mois à peine après la prise d' Alger, l'Etat français s'empare des terres appartenant à l'Etat turc, ignorant la convention qu'il avait signée en Juillet 1830, au lendemain du débarquement, et par laquelle il s'engageait à ne toucher ni aux biens des personnes, ni aux biens des corporations. Il consacre ce parjure par un Arrêté du 8 Septembre 1830. Les Domaines lui revenant de plein droit, l'Etat français se substitue à l'Etat turc, et y installe les premiers colons. Au fur et à mesure de la conquête, ces biens furent classés d'office par les Domaines.

Les premières confiscations commencèrent aux environs d'Alger et de Constantine. Elles concernaient les domaines des Beys, du Dey des Turcs ayant quitté l'Algérie, ainsi que les biens Habous dévolus à la Mecque et à Médine. Il est difficile de faire une estimation de ces premiers accaparements. Peyrimhoff ⁽¹⁾ l'estime à 176 166 hectares, dont :

128 010 hectares dans la province de Constantine, soit 72 %.

34 156 hectares dans la Province d' Oran, soit 19 %

14 000 hectares dans la Province d'Alger, soit 9 %.

Ces estimations ne concernent que les terres utilisées pour la création de villages de colonisation et les lots de fermes.

Au fur et à mesure de la Conquête, on essaie de trouver des terres un peu partout, et sous différents prétextes, à coup d'arrêtés et d'ordonnances.

2) Expropriations pour utilité publique

Un Arrêté de Bugeaud (gouverneur général) datant d'Avril 1841, définit la colonisation officielle dans le détail et décide, en particulier, que :

"Les propriétés particulières et des corporations qui auront été reconnues indispensables à la colonisation seront expropriées d'urgence pour cause d'utilité publique" (art. 5)

Il est inutile de préciser que les portes étaient grandes ouvertes à toute forme d'arbitraire. S'ajoute à cela, une autre forme d'expropriation : le séquestre.

(1) PEYRIMHOFF, *Enquête sur les résultats de la colonisation officielle, de 1871 à 1895*, Alger 1906

3) Le séquestre de guerre

En 1839, la reprise des hostilités entre l'Emir Abdelkader et l'armée coloniale, va permettre à la colonisation de mettre au point un texte qui aura des conséquences très importantes sur les populations rurales algériennes, surtout après 1871. En effet, après la cessation des combats et la Mitidja "pacifiée", le Maréchal Valée frappe de séquestre de guerre toutes les terres abandonnées par leurs propriétaires qui étaient censés avoir rejoint les troupes de l'Emir. C'est la confiscation pure et simple, au profit des Domaines, d'immenses superficies. Ceci permettait à la colonisation de se constituer d'immenses réservoirs de terres agricoles.

Ce séquestre sera étendu à tout le Tell et frappera une grande partie des tribus.

Parallèlement à ces confiscations militaires et violentes, faites au profit de la colonisation officielle, se développe la "colonisation libre".

4) La situation créée au lendemain du débarquement

En même temps que cette colonisation officielle, l'administration encourage la colonisation libre, par l'achat direct aux particuliers, de biens immeubles. Ces premières transactions s'effectuent sous la forme de "location-vente" qui sont censées correspondre aux usages du pays. Dans l'esprit des Algériens, ce n'était que des ventes provisoires. Mais l'Administration voyait dans cette pratique un excellent moyen d'acquérir des immeubles à peu de frais. Très vite cette colonisation libre prit la forme de la spéculation foncière. D'immenses domaines furent vendus, parfois plusieurs fois, sans la moindre reconnaissance de terrains, avec des superficies inexactes...

Ce fut un véritable chaos.

Pour essayer de mettre de l'ordre dans cette situation, c'est à dire pour assurer des garanties aux acheteurs européens et trouver des terres pour la colonisation officielle, deux ordonnances furent promulguées : celle du 1^{er} Octobre 1844 et, allant dans le même sens, celle du 21 Juin 1846.

5) L'expropriation pour inculture et vérification de titres

Les deux ordonnances visaient différents buts, en particulier :

- épurer la situation créée au lendemain du Débarquement, en particulier par la spéculation foncière.
- augmenter les superficies des terres pour les besoins de la colonisation officielle.

Pour cela, on devait procéder à la vérification des titres de propriété.

L'ordonnance stipulait :

"Dans les trois mois de la publication, tout détenteur européen ou indigène de terres comprises dans les périmètres de colonisation, que ces terres fussent incultes ou cultivées, est tenu de déposer ses titres de propriété. Les titres doivent être antérieurs à 1830, portant date certaine, constatant le droit de propriété, la situation précise, la contenance et les limites de l'immeuble. Si les titres déposés ne réunissent pas les conditions exigées, ils seront considérés comme nuls. Dans ce cas, les immeubles seront réputés vacants et sans maître et réunis au Domaine de l'Etat."

Les immeubles dont les détenteurs n'auraient pas adressé à temps leurs titres de propriété, seraient versés également au Domaine de l'Etat.

La plupart des tribus étaient doublement visées par cette ordonnance qui, d'une part, déclarait l'inculture comme étant une cause d'expropriation, et, d'autre part, menaçait de la même expropriation ceux qui ne possédaient pas de titres de propriété. Or la majorité des tribus pratiquaient la combinaison de l'élevage extensif et de la jachère. En définitive, le Domaine de l'Etat s'agrandit de 200 000 hectares, dont 168 000 ha autour d'Alger ⁽¹⁾.

Par contre, les exploitants ne possédant pas de titre en règle mais ayant effectué des travaux "de mise en valeur" (maison, plantation d'arbres), donc telle que le définit la colonisation, auront définitivement la concession du sol. Et là il s'agissait des colons européens.

La spéculation et les acquisitions illicites d'immeubles ne sont nullement remises en cause. Bien au contraire, elles sont même consolidées et entérinées. Certaines mesures de l'ordonnance de 1844 sont très explicites à ce propos :

⁽¹⁾ Chiffres tirés de HENNI, A., *La colonisation agraire et le sous-développement en Algérie*, SNED. Alger, 1982.

"...Les ventes consenties jusqu'alors sans mandat spécial par les cadis, stipulant pour les mineurs et les absents, par les maris pour leurs femmes, par les frères pour leurs frères, par les pères pour leurs enfants, par les chefs de famille pour les autres membres ne pouvaient être attaquées pour nullité, sauf le recours des ayant-droits contre ceux qui avaient agi en leur nom".

Toutes les autres demandes en nullité seraient déclarées caduques deux ans après la promulgation de l'ordonnance. De plus, aucune vente ne pourrait être attaquée sous prétexte que l'immeuble était Habous. Si l'administration des Domaines avait vendu indûment un immeuble reconnu propriété privée, cette vente ne pourrait en aucun cas être annulée.

On légalise ainsi les atteintes les plus graves à la propriété algérienne.

Donc ces ordonnances qui prétendaient mettre fin à la confusion et à la spéculation qui existaient depuis le début de la colonisation, ne l'ont pas fait dans le sens d'une remise en cause intégrale des situations acquises, mais elles ont, au contraire, entériné et même consolidé les situations floues du début de la colonisation. Par la suite, le pouvoir colonial va tenter, à force de tâtonnements et de remises en cause, de se forger un arsenal juridique propre à ses besoins et indispensable à son entreprise de colonisation agricole. Pour cela nous allons assister, pendant plus d'un demi siècle, à une avalanche de lois foncières et de mesures tant juridiques qu'administratives n'ayant pour seule finalité que la mainmise de la colonisation officielle et privée sur le maximum de terres possible, et parmi les meilleures de préférence. Tout cela devait se faire par le biais des confiscations au profit des Domaines (colonisation officielle), mais aussi par la création d'un marché foncier (colonisation privée).

Ce programme a toujours été l'objectif à atteindre par les colons et l'administration coloniale (avec certaines nuances). Il commença à se concrétiser avec ce que nous considérons comme la première Loi foncière, celle de 1851.

B. L'arsenal juridique comme instrument de la déposssession des masses paysannes

1) Le cantonnement

La Loi sur le cantonnement intervient au moment où les expropriations, par le biais du séquestre, devenaient difficiles. En effet, les hostilités contre l'Emir avaient pris fin, il n'y avait plus de terres de tribus à mettre sous séquestre.

En France, la Révolution de 1848 et le coup d'état de 1851 avaient provoqué une vague d'immigration vers l'Algérie. C'est pour répondre à cette demande accrue de terres qu'intervient la Loi de 1851.

Cette loi est la première loi foncière, dans la mesure où elle s'attaque au système foncier en tant que tel. Auparavant, on essayait, sous différents prétextes et souvent de manière violente, d'enlever leurs terres aux populations rurales. A partir de 1851, c'est le système foncier tout entier qui était visé. En effet les légistes de la colonisation avaient eu le temps de mettre au point leur définition du Arch et du Melk et ils déversèrent à cette époque une avalanche d'études sur la question.

Leur théorie s'appuyait sur une interprétation de la législation musulmane sur les terres de tribus dites Arch, où l'Etat était considéré comme le propriétaire éminent du sol. Ainsi l'Etat, propriétaire du sol Arch, impose le partage entre les détenteurs du sol, considérés comme simples usufruitiers, et lui en tant que nu-propriétaire. Le partage se ferait donc sous forme de prélèvement d'une partie du sol au profit de l'Etat, et le reste serait laissé aux détenteurs du sol, c'est à dire à la tribu qui sera reconnue alors propriétaire de la portion qui lui a été laissée.

La colonisation présentait la politique du cantonnement en termes d' :

"idée grande et généreuse de Bugeaud", (un des principaux promoteurs de la politique de cantonnement) "de ne pas déposséder les arabes de toutes leurs terres, mais de les resserrer sur le territoire qu'ils possèdent." (1)

Le cantonnement est une

de "appropriation complète et définitive au profit de la famille arabe d'une portion de territoire en fonction des besoins réels de cette famille" (2)

(1) LABICHE, E., *Rapport de la Commission sénatoriale du 4 Février 1896*. Cité par HENNI, op. cit. p.8.

(2) PEUT, H., *Annales de la colonisation algérienne*, 1857.

En fait, ces opérations visaient à enfermer les tribus à l'intérieur de limites territoriales rigides et étroites. Ceci portera un grand coup aux tribus nomades et semi-nomades dont la mobilité et l'espace sont un élément fondamental à leur survie. Ceci ne manqua pas d'inquiéter un certain nombre d'officiers qui voyaient là la source de futures révoltes.

Voyons cependant les effets réels de cette politique.

Il ressort du bilan du cantonnement que 16 tribus furent cantonnées. Les superficies de terres concernées atteignaient 343 387 hectares, dont 282 024 hectares attribués aux tribus, et 61 363 hectares versés aux Domaines de l'Etat.

Les courants d'opinion sur le cantonnement divergeaient. Elles remettaient en avant la conception même de la colonisation sur laquelle portaient, depuis le début de la colonisation, des divergences allant même jusqu'à des oppositions. Bugeaud et Lamoricière, par exemple, affichaient deux conceptions totalement opposées :

- Pour le premier, la colonisation devait être prise en main par l'Etat, en s'appuyant sur le soldat-colon, en mettant à sa disposition tous les services.

- Pour le second, la colonisation était affaire d'argent, et il fallait laisser les portes grandes ouvertes aux capitalistes européens.

Ces deux conceptions ne faisaient que refléter les divergences sur la mise en valeur de la colonie, au sein de la bourgeoisie française et de ses différents courants politiques. Ces divergences apparaissent sur le terrain même, c'est à dire en Algérie. C'est tantôt l'une, tantôt l'autre qui l'emportait et apparaissait sous des noms différents, tels que "conservateur", "libéral", "arabophile".

En 1851, le courant arabophile (1) s'opposait au cantonnement. Son influence était certaine sur Napoléon III et sur sa politique du "Royaume arabe". Le rapport de force était en faveur des arabophiles, ce qui permit l'abrogation de la Loi de 1851.

En effet, pour Napoléon III, l'Algérie n'était pas une colonie ordinaire mais bien un "Royaume arabe". On ne parla plus de colonie mais de gouvernement. On troqua le terme de "colonisation" par "civilisation". Il ne fut plus du tout question de refouler les

¹) Les idées de ce courant de pensée peuvent être définies par cet extrait du discours de l'empereur Napoléon III lors de son arrivée à Alger : "Notre premier devoir est de nous occuper du bonheur des trois millions d'Arabes que le sort des armes a fait passer sous notre domination,...élever les Arabes à la dignité d'hommes libres, répandre sur eux l'instruction en respectant leur religion, améliorer leur existence en faisant sortir de cette terre tous les trésors que la Providence y a enfouis et qu'un mauvais gouvernement laisserait stérile. Telle est notre mission". Extrait de GOLDZEIGUER, A., *Le Royaume arabe*, SNED. Alger 1977. p. 59.

quatre millions d'Arabes, car ceux-ci devaient servir les intérêts de la politique impériale.

L'autre idée centrale développée par Napoléon III pour garantir la première, était que la colonisation de l'Algérie ne pouvait se faire par des éléments extérieurs au pays, par des colons venus d'ailleurs, mais bien par les Algériens eux-mêmes.

Tous ces éléments font que, le 22 Avril 1863, le Sénatus-consulte est promulgué...

"un acte politique qui marque une date importante dans l'histoire de la propriété individuelle" (1).

2) Le Sénatus-consulte du 22 Avril 1863

a) Exposé des motifs du Sénatus-consulte

Dans l'esprit de Napoléon III, ce texte devait

"mettre un terme aux inquiétudes excitées par tant de discussions sur la propriété arabe" (2) .

Pour cela, il fallait avant tout consolider la propriété entre les mains de ceux qui la détenaient; d'abord pour honorer une promesse faite au lendemain de la prise d'Alger (celle de respecter la religion et la propriété des habitants), ensuite pour des raisons de sécurité et d'efficacité.

Pour Napoléon III, il s'agissait de

"convaincre les Arabes que nous ne sommes pas venus en Algérie pour les opprimer et les spolier, mais pour leur apporter les bienfaits de la civilisation" (3) ,

"la civilisation" signifiant le respect du droit de chacun.

Pour cela il fallait consacrer définitivement la propriété des Algériens. Dans sa lettre au Maréchal duc de Malakoff, Napoléon III déclarait :

"Le moment est venu de sortir d'une situation précaire" (4) ,

et il traçait le programme à venir :

¹) GODIN, F., "Le régime foncier de l'Algérie", in *L'œuvre législative de la France en Algérie*, Paris 1930, p. 203.

²) Gouvernement général de l'Algérie. Documents officiels relatifs à la constitution de la propriété dans les territoires occupés par les Arabes. Typographie Duclave. Alger 1864. p. 3.

³) Idem, p. 4.

⁴) Ibidem.

"Le territoire des tribus une fois reconnu, on le divisera en douars, ce qui permettra plus vite à l'Administration d'arriver à la propriété individuelle...Ce sont les rapports journaliers entre colons et Algériens qui amèneront ces derniers à la civilisation et non pas les mesures coercitives..." (1)

et il poursuit à propos de la division des tâches:

"Aux indigènes, l'élevage des chevaux et du bétail, les cultures naturelles du sol. A l'activité et à l'intelligence européenne, l'exploitation des forêts et des mines, le dessèchement, l'introduction des cultures perfectionnées, l'importation de ces industries qui précèdent ou qui accompagnent toujours les progrès de l'agriculture" (2) .

b) Le Sénatus-consulte et ses résultats

Ce texte croyait protéger (jusqu'à un certain point) les populations rurales algériennes. En fait, il ne réussit qu'à les ruiner et à rompre leur équilibre social. L'idée de Napoléon III de créer un "Royaume arabe" fut en réalité le début et l'étape la plus décisive vers la négation de ce "Royaume".

En effet, le texte prescrivait trois opérations :

- 1) La délimitation des terres des tribus
- 2) La répartition des terres délimitées en "douars"
- 3) L'établissement de la propriété individuelle entre les différents membres du

douar.

Le Sénatus-consulte rejetait le principe du domaine éminent de l'Etat sur les terres Arch, et confirmait le droit de propriété des tribus (premier point positif) :

"Les tribus de l'Algérie sont déclarées propriétaires des territoires dont elles ont la jouissance permanente et traditionnelle à quelque titre que ce soit " (article 1) (3).

Mais il légalisait et entérinait les précédentes expropriations et autres irrégularités :

1) Gouvernement général de l'Algérie. Documents officiels, idem, p. 5

2) Ibidem. p.6

3) Ibidem p.33.

"Tout acte, partage ou distinction de territoires intervenus entre l'Etat et les indigènes sont et demeurent confirmés" (titre 1). (1)

L'Etat ne renoncerait pas pour autant à agrandir son domaine. En fait, la poursuite systématique de ses multiples droits (Habous, forêts, déshérence...) lui permit de récupérer, jusqu'en 1870, un peu plus d'un million d'hectares (2) .

Le bilan du Sénatus-consulte, de 1863 à 1870 (date de suspension) est le suivant :

- Délimitation de 372 tribus auxquelles se sont substitués 667 douars regroupant 1 037 000 habitants.

- Sur les 6 887 000 hectares inventoriés :

- 1 186 000 hectares furent attribués aux Domaines
- 1 336 000 hectares reconnus biens communaux
- 1 523 000 hectares déclarés Arch
- 2 840 000 hectares Melk.

- La troisième opération concernant la constitution de la propriété individuelle, étape décisive pour les colons, ne fut appliquée que sur 7 355 hectares . En effet, tout ce que les colons avaient retenu du Sénatus-consulte, c'était son troisième point, c'est à dire l'établissement de la propriété individuelle. Qui dit propriété individuelle dit acte de propriété purgé de tous les droits anciens, donc la possibilité de pouvoir spéculer sur les terres, surtout les terres Arch qui étaient les plus accessibles.

Par ailleurs, l'application du Sénatus-consulte à l'Est algérien devait se faire selon un schéma que nous retrouvons identique dans l'Algérois et l'Oranie : les tribus prioritaires étaient celles qui devaient être traversées par les voies ferrées en cours d'exécution, les tribus voisines des centres de population européenne, et enfin celles qui étaient voisines des massifs forestiers ou qui en renfermaient dans leur périmètre.

C'est ainsi que l'on avait commencé dans l'Est algérien, par les Hautes Plaines de Sétif et d'Aïn Beida, parce que traversées par les principales voies de communication ; par celles des monts de Constantine, proches des centres de colonisation ; ainsi que par celles de la plaine de Bône et de Collo, et par la Kabylie, pour leurs forêts de chênes-lièges.

Par ailleurs le Sénatus-consulte créait le douar :

¹) Ibidem p. 34.

²) PASSERON, R., *Les grandes sociétés et la colonisation dans l'Afrique du Nord*, Alger, 1926.

"clé de voûte de la nouvelle organisation administrative, foncière et sociale" (1)

Le Général Allard, exposant les motifs du Sénatus-consulte affirmait :

"Le Gouvernement ne perdra pas de vue que la tendance de sa politique doit, en général, être l'amoindrissement de l'influence des chefs arabes et la désagrégation de la tribu" (2).

Jusque là, la colonisation n'avait pas touché à l'organisation des tribus. Certaines avaient été dépouillées d'une partie de leurs terres, d'autres refoulées sur des terres ingrates ce qui, économiquement, les avait ébranlées. Cependant les fondements de la tribu n'étaient pas encore profondément entamées. Ce travail fut entrepris lors du Sénatus-consulte de 1863. Le démembrement des tribus en différents douars constituait la première et décisive étape vers la désagrégation sociale. A ce stade, le Droit coutumier était toujours respecté. Les principes de l'indivision et de l'inaliénabilité de la terre existaient toujours. Le Lois de 1873 et 1887 devaient en arriver à bout.

3) La loi Warnier

a) Les raisons de la remise en cause du Sénatus-consulte

Les milieux ultra sous-estimèrent les capacités destructrices du Sénatus-consulte et ne virent en lui qu'un instrument de renforcement du "communisme arabe", et un moyen de retarder indéfiniment la constitution de la propriété privée individuelle librement aliénable. Ils ne retinrent du Sénatus-consulte que la première opération qui reconnaissait aux tribus le droit de propriété des terres qu'elles occupaient.

La chute de l'Empire, en 1870, profita aux milieux ultra qui arrêtaient l'application du Sénatus-consulte et adoptèrent une loi qui se présenta comme un anti Sénatus-consulte. Mais, entre l'arrêt du Sénatus-consulte en 1870 et l'adoption de la Loi Warnier en 1871, un évènement d'une importance majeure se produisit et

¹) Cité par ADDI, L., in *De l'Algérie pré-coloniale à l'Algérie coloniale*, op. cit. p. 55.

²) Idem p. 56.

dont les conséquences furent néfastes pour les populations rurales algériennes : l'insurrection de 1870 et le séquestre qui s'ensuivit.

b) L'insurrection d'El Mokrani et le séquestre

L'institution du séquestre remonte à 1845. Elle touche aussi bien les collectivités que les personnes.

Officiellement le séquestre de 1871, comme celui de 1845 d'ailleurs, était une réponse de l'administration coloniale à une révolte qui a touché les trois quarts de l'Algérie du Nord. Mais en fait, le but essentiel de cette mesure était, d'abord et surtout, de porter un coup fatal aux populations rurales pour s'assurer leur soumission, et cela par leur appauvrissement systématique. La seule manière d'y parvenir était la confiscation de leurs terres.

D'autre part, la récupération de ces terres répondait à une demande accrue de la colonisation, due à une situation particulière : A la suite de la guerre franco-allemande de 1870, les Alsaciens-Lorrains optant pour la France s'étaient vu promettre 100 000 hectares de terres en Algérie. La corrélation entre la répression des insurgés et la venue des Alsaciens-Lorrains est frappante : Le 21 Juin 1871, l'Assemblée votait l'attribution de 100 000 hectares aux Alsaciens-Lorrains ; le 15 Juillet (soit trois semaines après) le gouverneur général arrêta le séquestre.

Ce séquestre touchait aussi bien les individus que les tribus. En plus d'un impôt de guerre très lourd, soit 64 739 075 francs-or qui furent versés et qui représentaient 70 % du capital des tribus (1), ce séquestre permit également à l'Etat d'acquérir une réserve de terres importantes destinée à la colonisation. En effet, en terres, le séquestre collectif avait fourni 611 130 hectares et le séquestre nominatif : 54 461 hectares.

Déduction faite des terres données en compensation aux collectivités dépossédées au-delà de leur part contributive, il restait 446 406 hectares estimés à 18 696 000 francs-or (2).

Le nombre de tribus ou douars atteints par le séquestre fut de 313, dont 132 tribus se trouvant dans le département d'Alger, et 181 dans celui de Constantine (3). Peyrimhoff remarquait à ce propos :

"Le gouvernement s'assurait ainsi, en même temps, des terres de première qualité dans des régions qu'en toute autre circonstance, la colonisation aurait

1) SARI, D., La dépossession des fellahs, SNED, Alger, 1978, p. 39.

2) PEYRIMHOFF, op. cit., p. 47.

3) Ibidem

eu des difficultés à pénétrer et les moyens financiers de s'en procurer ailleurs"
(1) .

C'est ainsi que l'impôt de guerre servit essentiellement à l'achat de terres dans des régions non touchées par l'insurrection, en particulier l'Oranie.

C'est dans ce contexte de dépouillement des communautés rurales que la Loi Warnier fut promulguée.

c) La loi de 1873

La Loi de 1873 répond plus directement aux intérêts des colons et également à ceux de l'Etat qui avait tendance à substituer l'initiative privée, à la colonisation officielle. En effet, elle fondait le principe de la propriété privée individuelle :

"L'établissement de la propriété immobilière en Algérie, sa conservation et la transmission des immeubles et droits immobiliers quels que soient les propriétaires, sont régis par la Loi française. En conséquence sont abolis tous droits, servitudes ou causes de résolutions quelconques, fondés sur le Droit musulman ou kabyle, qui seraient contraires à la Loi française" (2) .

Ainsi cette loi soumettait la propriété musulmane à l'emprise du Droit français et, plus exactement, au Droit colonial. C'est là un point fondamental. Les différentes lois et ordonnances promulguées jusque là, telles que celles d'Octobre 1844 et Juin 1851, étaient loin de mettre fin à l'instabilité du régime de la propriété foncière. En effet elles stipulaient qu'en matière immobilière, les litiges mettant en cause l'Etat français ou un Européen, seraient soumis à la loi française, tandis que la loi applicable aux autres conflits serait déterminée par la personnalité des parties.

Par conséquent ces textes soumettaient les biens meubles et immeubles de l'Algérie à un statut mixte. Cette situation était peu compatible avec le développement de la colonisation. Il était nécessaire de fixer le statut immobilier de l'Algérie. Tel fut l'objet, en grande partie, des Lois de 1873 et de 1887.

A partir de là, tout ce qui concernait la propriété était régi par le Code Civil français. Ce fut une atteinte directe à l'indivision et au droit de Chefâa, bastion le plus solide du Droit musulman. En effet, la Loi de 1873 présente le droit de Chefâa comme l'équivalent, en Droit musulman, du retrait successoral, mécanisme bien connu du Droit français, régi par l'article 815 du Code Civil.

Cet article stipulait :

"Nul n'est tenu de rester dans l'indivision"

1) Ibidem, p. 44

2) Bulletin Officiel, 1873. p. 410.

Il suffisait d'avoir une part infime dans une propriété, pour pouvoir demander la licitation (*) . Le droit de Chefâa étant abrogé, rien ne pouvait éliminer cette éventualité.

Les objectifs de cette "francisisation" (1) de la propriété musulmane sont affirmés dès le départ :

"...cette loi autorisera la vente, interdite ou tout au moins impraticable jusqu'à ce jour, des propriétés arabes ; elle va mettre dans la circulation, de très vastes étendues, elle facilitera le moyen d'acquérir avec sécurité et à des conditions avantageuses... les transactions ouvriront à l'initiative privée une si vaste carrière que quiconque a les moyens d'acquérir n'aura plus de raison pour demander des concessions de terres ou la mise en vente par l'Etat des étendues dont il disposera" (2) .

Le but de cette loi est donc de faire de la terre une marchandise qui puisse circuler à volonté, conformément aux revendications des colons. Pour que cette terre puisse circuler sans entrave, la loi prescrivait des "enquêtes générales" (3) qui feront la "constatation de la propriété privée" partout où elle existe déjà, mais également la "constitution de la propriété individuelle" sur les terres dites "collectives". Le collectif, ici, vise aussi bien les terres Arch que les terres Melk indivises. Toutes les formes de propriétés ne devaient pas résister à cette loi, que le président de la section colon des Délégations Financières devait appeler sans fard : « la loi des colons ».

Cette constitution de la propriété se fera par l'attribution, aux ayant-droit, d'un ou plusieurs lots, et aussi par la délivrance d'un titre de propriété. Néanmoins l'Etat ne renonce pas, non plus, à s'accaparer des terres puisqu'ils est expressément recommandé de n'attribuer que les surfaces dont chaque ayant droit a la jouissance effective. Le surplus devait revenir, soit au douar, soit à l'Etat. C'est en définitive, le cantonnement et autres ordonnances, mais vus sous un autre angle.

D'une façon générale, cette loi a été une arme terrible entre les mains des colons, par l'utilisation abusive des licitations qui seront encore plus facilitées par la Loi de 1887.

(*) Licitation : Vente aux enchères d'un bien indivis.

1) "La francisation" est l'opération juridique qui a pour principal effet de soumettre définitivement au Droit français un immeuble, quel que soit le statut personnel des titulaires de droit sur cet immeuble.

2) Circulaire de Borély la Sapie du 17 Juillet 1872. Citée par NOUSCHI, A., op. cit. p. 434.

3) Enquêtes d'ensembles : procédures d'enquêtes en vue de déterminer les propriétaires des terres d'un douar entier ou d'une partie de douar.

Cependant cette loi rencontra, sur le terrain, d'énormes difficultés, surtout lorsqu'elle visait des terres dont le statut n'avait pas été défini par le Sénatus-consulte.

Elle fut donc revisitée et renforcée par la loi du 22 Avril 1887, dont le but proclamé était : « *de favoriser la cessation de l'indivision familiale et de faciliter les mutations immobilières entre indigènes et européens* ».

4) La Loi de 1887, ou petit Sénatus-consulte

Cette loi ne fut pas modificatrice mais rectificatrice car, dans l'esprit du législateur, il s'agissait de renforcer et d'étendre les droits conférés aux Européens par la Loi Warnier.

Consciente des erreurs qui étaient apparues lors de l'application de la Loi de 1873, celle de 1887 décide la reprise des opérations du Sénatus-consulte de 1863... C'est la raison pour laquelle elle est dénommée "petit" Sénatus-consulte, bien qu'elle ait porté sur des superficies beaucoup plus importantes que lors de la première opération.

Cette reprise signifie la poursuite du démantèlement des tribus en douars non encore touchés en 1870, ainsi que la délimitation et la reconnaissance de la propriété, le classement de ces divers groupes de biens en "communaux", "domaniaux", "Melk" et "Arch", préalablement à la constitution de la propriété individuelle.

On peut alors se poser la question : Pourquoi ce retour en arrière ?

Pour des raisons pratiques, essentiellement. Sur le terrain, il s'est avéré extrêmement difficile de constituer la propriété au sein des tribus où le statut des terres n'avait pas été défini, c'est à dire là où les opérations du Sénatus-consulte n'avaient pas eu lieu. Il fallait, d'abord, classer les immeubles en propriété privée, collective, communale ou domaniale.

C'était également un excellent moyen pour l'Etat d'agrandir son domaine. Ce qui fut fait puisque, en territoire "collectif", on préleva ce qui fut jugé excéder "*les besoins largement satisfaits des individus*"

Selon R. Ageron (1), le "petit Sénatus-consulte" enleva aux fellahs plus de terres que la colonisation elle-même. Si nous tentons de faire un bilan de l'application du Sénatus-consulte, il apparaît, selon Calvelli (2), que, de 1900 à 1934, 180 douars ont été constitués dans 113 tribus. La superficie des terres touchées étaient de 8 722 587 hectares.

Au total, de 1887 à 1934 : 12 468 320 hectares ont été "sénatus-consultées". Si nous ajoutons les résultats des premières opérations de 1863, nous avons 19 352 131 hectares de terres touchées sur les 20 963 581 hectares des territoires du Nord.

Dans le département de Constantine, ces opérations se sont achevées en 1911. Il restait encore 1 460 128 hectares dans 19 tribus du département d'Alger et d'Oran à sénatus-consulter en Décembre 1934.

Le deuxième point important de cette loi est la mise sur pied des enquêtes partielles. Les enquêtes générales furent estimées trop lentes et trop limitées. En conséquence les Européens pouvaient acquérir, sous forme de promesses de vente, des immeubles en terres Arch, à charge pour l'une des parties d'obtenir le titre de propriété. Les terres collectives étaient désormais ouvertes à la colonisation et donc à toutes les convoitises.

« Le moment est venu, disait le député Boucher, de permettre à l'Européen de pénétrer partout ». Et effectivement cette loi lui permettait d'acquérir partout. Pour les Européens, les portes étaient grandes ouvertes à la circulation des terres, renforcée en cela par la soumission entière de la propriété algérienne à la loi française.

Alors qu'en 1873, le droit de Chefâa était réduit à un simple retrait successoral, en 1887 il est aboli :

"Il ne pourra être procédé que dans les conditions et les formes de la loi française, aux cessions, licitations et partages de droits successifs portant sur des immeubles" (3).

Il s'ensuit un fait nouveau, mais de taille : tout copropriétaire, tuteur, curateur, créancier, pouvait demander la licitation (article 11).

1) AGERON, R., op. cit. p. 740 et suivantes.

2) CALVELLI, M., Etat de la propriété rurale en Algérie, Ed. Heintz, Alger, 1835, p. 44

3) AGERON, R., op. cit. p. 740 et suivantes.

La Loi de 1887 fut donc à l'origine d'une véritable "braderie" de la propriété algérienne au profit des Européens pour qui tous les moyens étaient bons pour l'acquisition des terres. L'essentiel était que les terres se dégèlent et qu'elles puissent "circuler" dans le sens partial et discriminatoire que sous-entendent les textes. Si, sur le plan économique, les termes "circuler" et "circulation" sont des catégories abstraites, donc neutres, sociologiquement elles sont pleines de sens. Cette circulation se voulait à sens unique et était un véritable accaparement de la terre. Dans l'esprit de la colonisation, il fallait à tout prix activer le marché foncier qui ne pouvait se faire qu'en transformant la terre en une marchandise "librement" aliénable au profit de la population européenne. Ceci ne manqua pas d'être à l'origine d'une formidable dépossession qui va se traduire sur le terrain par la ruine accélérée des petits propriétaires algériens, et par la constitution d'un "sous-prolétariat" qui pourrait être une source de troubles possibles. Ainsi pensait l'autorité coloniale, à la fin du XIX^e siècle, en termes de sécurité.

Les lois de 1873-1887 ont permis d'abord à l'Etat de se saisir d'immeubles domaniaux au titre de biens du beylik ou de biens vacants.

De 1873 à 1892, période durant laquelle cette législation fut appliquée, 309 891 ha sur 2 239 095 ha soumis aux procédures d'enquêtes furent réunis aux Domaines, soit environ 14%, pourcentage obtenu lors des opérations du Sénatus-Consulte de 1863. La loi reconstitua et même étendit les réserves domaniales là où les concessions accordées pour la colonisation étaient épuisées. Mais la loi permit surtout aux spéculateurs de liciter les propriétés musulmanes indivises et d'acquérir à bon compte des propriétés individuelles.

Le phénomène se généralisa : ventes judiciaires, licitations et saisies de propriétés musulmanes se multiplièrent.

Pendant les années 1885-1889, il y eut 1087 ventes judiciaires, 343 licitations, 666 saisies. Le gouverneur Tirman, qui avait laissé faire, dut reconnaître en 1891 devant le Sénat, que cette législation avait surtout servi à dépouiller les propriétaires Algériens de leurs biens.

C'est la raison pour laquelle la question de la propriété fut remise à l'ordre du jour, en 1890, par la brusque décision d'interrompre l'application de la Loi de 1873/1887.

5) La loi de 1897

Cette loi essaya de concilier l'inconciliable. Elle voulait préserver les intérêts des colons par l'extension de la colonisation tant officielle par le biais du Domaine de l'Etat, que privée par le titrage des terres donc des enquêtes partielles.

En même temps, elle voulait endiguer la vague de ventes et surtout les licitations scandaleuses, c'est à dire mettre certaines entraves à la dépossession des propriétaires algériens. En réalité elle profita aux colons. Les rares articles qui tentèrent de protéger la propriété algérienne furent vite évités, et ils se révélèrent insuffisants et même néfastes.

Le premier élément nouveau qui apparaît dans la loi de 1897 est que l'initiative de l'enquête partielle pouvait être prise soit par un Algérien soit par un Européen, vendeur ou acheteur. La loi allait plus loin encore : l'enquête pouvait être demandée indépendamment d'une quelconque transaction, seulement pour l'obtention d'un titre de propriété (article 4).

Cette nouvelle procédure de purge partielle devait liquider tous les droits antérieurs. Les procédures d'ensemble (opérations qui permettaient de "franciser" toutes les terres d'une tribu) étaient supprimées, sauf sur demande de l'administration (pour les besoins de la colonisation officielle, ou bien pour la délimitation des terrains forestiers).

Le deuxième élément important de la loi de 1897 fut de renforcer la notion de Arch. Il est à remarquer que c'est après 1890, donc après l'interruption de la Loi de 1873/ 1887 qu'il y eut une remise en question de la notion de Arch avec, comme grande interrogation : le Arch a-t-il été une pure construction de la colonisation ?

Vrai ou faux, le rapport à la Chambre des députés fait par Fourquery de Boisserin ⁽¹⁾ insiste longuement sur la nécessité de :

"garder la distinction entre "terres Melk et terres Arch" tant qu'un travail de recon-naissance de la propriété n'a pas été faite dans le Arch. L'autorité administrative sera seule compétente pour prendre des décision en cas de contestation...avant la délivrance des titres de propriété (art.9 et 13).

(1) ESTOUBLON et LEFEBVRE, *Code de l'Algérie annoté -2- (1896-1905)*, p. 62.

Concrètement les terres Arch échappaient, d'une certaine manière, au marché foncier car leur aliénation ne pouvait se faire que sous forme de promesse de vente et donc soumise à la délivrance d'un titre de propriété qui mettait souvent des années à être délivré.

C'est la raison pour laquelle l'article 13 de la Loi de 1897 ⁽²⁾ connut beaucoup de déboires.

Nous pouvons dire qu'a priori cette loi tentait de mettre certaines entraves pour tenter de protéger la propriété algérienne :

- L'article 16 stipule que les transactions entre Algériens, même pour des terres ayant fait l'objet d'une enquête, pourraient se faire par le ministère des cadis dans les circonscriptions déterminées par arrêté du gouverneur général. Ces actes ne vaudront que comme acte sous seing privé. Fondamentalement ce retour se fait pour des raisons d'honoraires, dit-on dans le rapport fait à la Chambre des députés ⁽³⁾ .

- L'article 17, quant à lui, tirant les conclusions de l'application des lois de 1873/1887, décide que le partage et la licitation d'un immeuble appartenant pour moitié au moins à des Algériens, devait se faire en nature, et au profit du demandeur. Les autres membres restent dans l'indivision. Si le partage ne peut se faire, l'article 827 du Code Civil ne sera pas applicable. Les autres co-proprétaires auront le choix entre accepter la licitation, ou bien dédommager le demandeur en lui rachetant sa part. L'article 17 revient au droit de Chefâa, donc revient au maintien de l'indivision, d'une certaine manière.

Si faible que fut l'écho de ces deux articles, ils ameutèrent l'opinion européenne qui demanda leur annulation. La Cour d'appel d'Alger se prononça contre l'article 16 qui, selon elle, allait entraîner une insécurité sur la propriété algérienne. Dans les faits, il fut tout simplement mis de côté. Il fut néanmoins appliqué par le Gouverneur général Jonnart dans les régions de Bou Saada et Laghouat.

Quant à l'article 17, les frais d'expertise se révélèrent aussi ruineux qu'une licitation et très souvent les co-proprétaires étaient contraints d'accepter la vente.

⁽²⁾ Cet article stipule: "Lorsqu'une demande d'enquête partielle aura lieu en territoire délimité par application du Sénatus-consulte du 22 Avril 1863, le plan parcellaire dressé afin de régulariser, d'après la jouissance effective, la situation de l'occupant de la terre, sera homologué par arrêté pris par le Gouverneur général en conseil de gouvernement. A dater de cet arrêté, les occupants maintenus en possession seront considérés comme propriétaires, à titre privé, des terres dont ils auront été reconnus possesseurs. A partir de la publication de l'arrêté d'homologation du Gouverneur général dans le Journal Officiel de l'Algérie, les contestations relatives à la propriété de ces territoires seront de la compétence des tribunaux judiciaires.

⁽³⁾ ESTOUBLON et LEFEBVRE, op. cit. p. 66.

Cette Loi eut la vie longue. Bien qu'au départ elle avait été conçue comme une loi provisoire, son application dura près de trente ans. Tout au long de cette période, des discussions et des projets de réforme furent mis au point. Les plus importants étaient ceux qui voulaient étendre à l'Algérie le "système Torrens" ⁽¹⁾. Déjà en 1893 le rapporteur Franck-Chauveau l'avait demandé comme solution définitive aux problèmes fonciers qui se posaient à l'Algérie. Par la suite, différents projets furent préconisés mais qui n'aboutirent pas. En 1923, une dernière tentative se solda par un échec. En effet après enquête, les délégations financières se prononcèrent contre l'introduction de ce nouveau système qui, devant

"...les complications du régime successoral musulman, de l'inobservation probable par les indigènes des formalités d'immatriculation, de la gravité des déchéances consécutives à toute négligence, des lourdes répercussions financières de la réforme, et enfin de l'inconvénient d'ajouter à une liste déjà longue une nouvelle forme de propriété" ⁽²⁾.

C'était le dernier feu de paille. On revint à une réforme plus modeste et plus concrètement réalisable, à savoir, à court et moyen terme, faire disparaître les terres Arch.

6) La Loi du 6 août 1926

Depuis 1897, 500 000 hectares de terres dites collectives étaient passées sous le régime de droit commun. On estimait que c'était trop peu et que cela n'allait pas trop vite. Il fallait réactiver le mouvement.

En cela la Loi du 4 Août 1926 répondait aux souhaits des colons. Elle reprenait les procédures d'enquête d'ensemble qui pouvaient être demandées, soit par l'Administration, soit par les particuliers. Son application ne s'arrêtait plus à la limite du Tell mais elle s'étendait à toute l'Algérie du Nord, et même, dans certaines conditions, aux territoires du Sud.

Cette Loi, selon son rapporteur à la Chambre des députés, Roux-Fraissineng :

⁽¹⁾ Constitution d'un bien de famille inaliénable.

⁽²⁾ GIRAULT, A., Principes de colonisation et de législation coloniale de l'Algérie. Librairie Sirey. Paris. 7^e Edition, 1938, p. 401.

"...libère la terre de toutes les entraves qui empêchent ses détenteurs d'en disposer aisément suivant leurs besoins et leurs commodités" (1) .

L'intérêt de la Loi de 1926 réside dans la constitution d'enquêtes générales appliquées concurremment avec les enquêtes partielles en territoire Arch.. Avec elle, nous arrivons à la fin de l'ère des grandes lois foncières.

1930 est l'année du centenaire de la colonisation. Celle-ci est à son apogée, mais en même temps elle atteint aussi ses limites. Depuis quelques années déjà, elle commençait à s'essouffler. Quelques centres de colonisation furent créés dans le Sud Constantinois (sud de Batna), alors que d'autres périlclitaient non loin de là (comme Berriche, dans la région de Aïn Beida). Des cris alarmistes prétendaient que la terre revenait "à coups de douros" aux Algériens.

Dans cette atmosphère, il est nécessaire de faire un bilan de la colonisation, et surtout un bilan de l'application des différentes lois foncières.

7) Résultats des lois foncières

Selon Calvelli (2) , au 31 Décembre 1934, la situation de l'application des différentes lois foncières était la suivante :

(1) Cité par CALVELLI, op. cit., p. 53.

(2) CALVELLI, op. cit., p. 49.

Exécution des	Superficie des propriétés privées indigènes et européennes (en ha)	Superficie du Domaine public (ha)	Superficie du Domaine de l'Etat (ha)	Superficie du Domaine communal (ha)	Totaux (en ha)
Ordonnances de 1844 et 1846. Loi de 1851 Sénatus-consulte de 1863	1 769 736	"	"	"	1 769 736
Lois du 26/7/1873 et du 28/8/1887	1 579 841	59 734	309 791	271 983	2 221 349
Loi du 16/2/1897	814 020	22 689	56 565	10 739	904 013
Loi du 4/8/1926	1 055 541	28 825	71 642	18 484	1 174 492
Total (en ha)	5 219 138	111 248	437 998	301 206	6 069 590

Situation par groupe au 31 Décembre 1934 ()*

(*) CALVELLI, op. cit. p. 49.

Au 31 décembre 1934, c'est à dire après un siècle de colonisation, une masse importante de terre était soumise de manière complète et définitive à la loi française. Sur les 20 812 259 hectares que représente l'Algérie du Nord, 6 069 590 hectares étaient francisés. Et parmi ces terres francisées, se trouvaient les meilleures terres d'Algérie, les terres des plaines côtières (Mitidja, Bône...) mais aussi celles des Hautes Plaines (constantinoises, sétifiennes ...)

Ce découpage entre terres francisées et les autres, préfigure, à notre sens, la division de la société rurale algérienne en une société dualiste, écartelée entre secteur "moderne" ou colonial, et secteur "traditionnel" ou algérien.

Au total, de 1871 à 1917 (40 ans), les algériens ont perdu dans leurs transactions avec les colons 843 922 ha. Par ailleurs, ils se sont vus dépossédés de quelques 897 000 ha livrés à la colonisation officielle de 1871 à 1920. Enfin et surtout le Service des Domaines, qui détenait en 1895, 2 700 000 ha de forêts et 800 000 ha de terrains, put grâce au Petit Sénatus-consulte mettre la main de 1887 à 1921 sur 1 179 664 ha de forêts et 1 935 128 ha de terrains.

Des chiffres contradictoires entre les différentes enquêtes ne permettent pas de conclusions chiffrées sûres, mais on pense qu'entre 1880 et 1920 les algériens ont perdu la propriété de quelques 4 150 000 ha, auxquels il faudrait ajouter les pertes importantes de la décennie 1870-1880 et naturellement celles des années antérieures.

En 1914, la propriété algérienne francisée ou recensée comme Melk ou Arch atteignait 9 226 470 ha soit 44,33 % de la superficie des territoires du Nord et la propriété privée des colons 2 317 447 ha, soit 11,13 %.

Néanmoins une question fondamentale se pose à nous : la raison d'être de ces différentes lois foncières était d'arriver à soumettre de manière complète et définitive la terre algérienne au Code civil français, en un mot, de transformer la terre en une marchandise librement aliénable, donc de créer un marché foncier qui puisse fonctionner en priorité pour les besoins de la colonisation.

Dans la réalité ce dispositif juridique a-t-il été capable à lui seul de créer ce marché foncier ? A-t-il fonctionné uniquement en faveur des Européens ou bien a-t-il bénéficié aux Algériens ?

Si la terre ne s'est pas transformée si facilement en marchandises, c'est que des entraves traditionnelles persistaient, essentiellement l'indivision.

D'autre part, nous avons déjà vu que le dispositif juridique fait sur mesure pour les besoins de la colonisation, avait beaucoup d'insuffisances et comportait même des contradictions : La Loi de 1897 avait essayé de combattre les effets de celles de 1873 /1887 à propos des terres Arch, des licitations, un retour partiel au droit de Chefâa et donc à l'indivision...La Loi de 1897 supprimait les enquêtes d'ensemble, alors que celle de 1926 les replaçait au premier plan.

Les contraintes économiques rendaient extrêmement difficile l'application concrète de ces lois foncières : Le Sénatus-consulte s'est achevé dans le Constantinois en 1911 seulement, alors que dans les autres départements, les opérations ne seront jamais terminées.

De plus il était extrêmement difficile et long de cadastrer et de limiter toutes les propriétés. Néanmoins ces opérations de constatation et de reconnaissance de la propriété en terres Arch ont permis à la colonisation de s'accaparer - pour différentes raisons, nous l'avons vu - une masse importante de terre. Donc, au fil des promulgations de lois, on remarquait, malgré tout, une unité, un but que n'a pas perdu de vue l'administration coloniale, même si différentes contradictions pouvaient être décelées au travers des différentes lois.

Pour atteindre les objectifs de la colonisation :

- il fallait d'abord limiter les superficies de terres détenues par les tribus (ce fut le rôle essentiel du Sénatus-consulte de 1863 et de celui de 1887).
- et par là même dégager des surfaces disponibles pour la colonisation officielle.
- ensuite constituer la propriété privée à l'intérieur même des territoires détenus par les Algériens.

Les territoires visés étaient évidemment les terres Arch puisque les autres terres, comme le Melk, étaient assimilées à la propriété privée.

Toute la stratégie en matière de colonisation visait à :

- 1) créer un cadre juridique adapté aux besoins de la colonisation, essentiellement la "possibilité" pour les Algériens d'aliéner individuellement leurs terres.

2) Créer les conditions préalables à cette aliénation, un morcellement de la propriété qui puisse dissoudre les formes d'exploitation familiale (au sens large) des terres.

Les résultats ont cependant prouvé que, dans les faits, ce dispositif juridique en lui-même était insuffisant pour créer un marché foncier et libérer des terres. Il ne constituait pas le coup de baguette magique qui, dès l'instant de sa promulgation, aurait permis de mettre de la terre algérienne sur le marché.

Les lois foncières donnaient les possibilités juridiques d'aliéner la terre, encore fallait-il que les propriétaires algériens soient contraints de la vendre effectivement. Tout laisse à penser que ce sont surtout des données extra-juridiques qui amenaient de la terre algérienne sur le marché, accompagnées d'une transformation réelle de la structure sociale sous l'effet des modifications économiques et sociales intervenues avec la colonisation.

Il faut insister sur le fait que la victoire des colons pour la propriété et la mise en exploitation de la terre furent avant tout le résultat d'un système juridique et politique à l'intérieur d'une situation coloniale. Sans une législation foncière inique, toujours partielle. Sans une politique du crédit qui favorisait exclusivement les européens. Sans une domination politique et administrative partout féroce et répressive, le triomphe de la colonisation n'eut pas été possible.

Ce marché foncier était et devait rester dépendant de la situation de l'agriculture, en particulier des crises de sous-production, crises de type traditionnel. Pour vérifier cela, une étude statistique de la céréaliculture reste nécessaire, en relation avec une analyse des transactions foncières et donc de l'évolution du marché foncier entre 1910 et 1938.

Ce sera l'objet de notre prochaine partie.

**DEUXIEME PARTIE
AGRICULTURE
ET TRANSACTIONS FONCIERES**

Chapitre I

Agriculture

Les données chiffrées ont été recueillies notamment dans les Annuaire statistiques de l'Algérie et conservées aux Archives d'Outre-Mer à Aix en Provence ainsi qu'à l' INSEE de Paris. Il nous a paru important de dresser un bilan statistique de la situation des cultures des céréales de l'Algérie entre 1910 et 1938.

Pourquoi était-il nécessaire de faire ce bilan ? La situation de l'agriculture allait avoir une incidence déterminante dans la création et l'évolution du marché foncier. Le but recherché était d'avoir une vision globale de l'évolution de l'agriculture tant algérienne que coloniale. La situation de l'agriculture a-t-elle eu une conséquence sur les transactions foncières et par la même sur le marché foncier ? En un mot, les bonnes années, les mauvaises et les années agricoles normales ont-elles eu une influence sur les transactions foncières ?

Nous avons entrepris d'étudier l'évolution de la culture des céréales, sur le plan des superficies ainsi que sur celui de la production et donc des rendements.

Pourquoi étudier uniquement les céréales ?

La raison fondamentale en est que notre terrain d'enquête, l'arrondissement de Constantine, est essentiellement céréalier. Dans sa monographie sur "L'agriculture dans l'arrondissement de Constantine, son évolution, ses perspectives", le lieutenant G. Amprimoz note bien (il n'est pas le seul) :

"L'économie entière du département est sous la dépendance étroite des récoltes de céréales ; quand celles-ci sont bonnes, toutes les activités, commerce, industries, sont intenses, mais quand les rendements sont catastrophiques, le marasme ne se limite pas seulement à l'agriculture, il atteint tout le monde : commerçants, industriels, transporteurs."⁽¹⁾

La situation de l'agriculture est un des indicateurs de l'état de santé du département et de l'arrondissement. Les céréales font vivre le Constantinois. C'est la

(1) AMPRIMOZ, R., *L'agriculture dans l'arrondissement de Constantine, son évolution, ses perspectives*, Mémoire d'Etude du CHEAM, 1952.

raison pour laquelle le bilan statistique de la culture et de la production des céréales reste nécessaire.

Personne n'ignore que l'agriculture algérienne est une monoculture céréalière, produisant essentiellement pour l'autoconsommation. De plus, la commercialisation d'une fraction plus ou moins importante de sa production répond à une nécessité économique. Les céréales cultivées par la quasi totalité des paysans algériens sont un indicateur déterminant de la situation économique et réelle de cette paysannerie.

La colonisation produit uniquement pour le marché. Deux produits essentiels se disputaient ses terres : la vigne et le blé. La vigne ne sera pas évoquée, dans la mesure où sa culture est insignifiante dans notre arrondissement, et ne représente que quelques dizaines d'hectares. Par contre, le blé est la production essentielle sur les Hautes plaines et les Hauts plateaux de l'intérieur. Son évolution est un indicateur déterminant de la situation économique des deux communautés.

I. Le bilan statistique

A. son Elaboration

Les tableaux ont été construits de manière à donner le maximum de renseignements sur trois produits fondamentaux : blé dur, blé tendre et orge, principales céréales cultivées.

Les superficies ensemencées, ainsi que la production par année, ont été recensées. Sur cette base, nous avons calculé les rendements par produit ainsi que les totaux.

Le travail s'est fait pour : - l'Algérie du Nord
 - le département de Constantine
 - l'arrondissement de Constantine.

et par communauté : - algérienne
 - et européenne.

A l'appui de cette étude statistique et pour mieux cerner et dégager les résultats, des graphiques ont été construits.

Toujours dans cette perspective de l'évolution de l'agriculture, cette étude s'est fondée également sur des tableaux de séries quinquennales, dressées par nos soins,.

1) Données générales sur les terres

a) L'Algérie du Nord

L'Algérie couvre une superficie totale de 57 338 000 hectares dont l'Algérie du Nord occupe 20 866 327 ha et les territoires du Sud 36 754 924 ha.

L'étendue des terres incultes, pâturages et parcours sont de l'ordre de 11 505 226 ha (pour le Nord), mais 4 700 000 ha seulement présentent des herbages suffisamment fournis pour être livrés aux pacages des animaux ⁽¹⁾.

Il ne nous reste plus que 9 306 133 ha dont il faut soustraire 3 116 610 ha de forêts. Celles-ci appartiennent, soit à l'Etat, soit aux communes, douars et particuliers.

La différence, environ 6 200 000 ha, reste à proprement parler, utilisée par l'agriculture.

Durant les années 1930, les cultures se répartissaient les terres de la manière suivante:

(1) CALVELLI, op. cit. p. 145.

Nature des terres		Algérie du Nord (ha)		
		Européens	Algériens	Totaux
Terres de culture	Céréales	796 941	2 270 827	3 067 768
	Vignes	399 000	10 000	409 000
	Cultures fruitières	34 561	101 307	135 868
	Raisins de table	4 066	956	5 022
	Primeurs (et p.de terre d'hiver)	16 769	6 285	23 054
	P.de terre de printemps et d'été	5 709	2 420	8 129
	Légumes secs	18 244	41 961	60 205
	Tabacs	6 897	16 040	22 937
	Coton	0	0	0
	Géranium rosat	1 892	152	2 044
	Fourrages artificiels	32 459	8 392	40 851
	Betteraves fourragères	162	4	166
	Terres au repos	675 488	1 757 954	2 433 442
	Total		1 992 188	4 216 298
Terres non cultivées	Prairies naturelles	20 794	17 211	38 005
	Terres incultes, pâturages, parcours			11 505 226
	Forêts : Etat			2 196 088
	Forêts : Commune, douars et particuliers	734 031	186 491	920 522
Totaux				20 868 327

Tableau n° 1 : Les cultures dans l'Algérie du Nord

En comparant les différentes catégories de terres, on mesure l'importance des terres non cultivées.

En conclusion, l'Algérie du Nord est donc composée d'environ 30% de terres cultivées, de 55% de terres non cultivées et de 15% de forêts.

b) Le département de Constantine

Le département de Constantine couvre 8 772 000 ha. Les terres utilisées par l'agriculture ne représentent qu'un petit peu plus de la moitié de la surface du département, soit 4 630 000 ha.

Encore faut-il ajouter que sur cette superficie, près du tiers, soit 1 470 000 ha ne sont que des parcours impropres à la culture, mais permettant l'entretien d'un troupeau ovin.

Ainsi seuls 36% du territoire du département est cultivable. La partie du sol non utilisée par l'agriculture se répartit entre 2 170 000 ha de forêts et 1 970 000 ha de terrains incultes.

Soit :

- Terres de culture	3 162 000 ha	
- Terres de parcours	1 470 000 ha	soit 3 440 000 ha

de terres

- Terres incultes	1 970 000 ha	non cultivables
Forêts	2 170 000 ha	

L'assolement biennal Céréales / jachère nue qui est de règle dans le Constantinois, fait apparaître que sur ces 3 162 000 ha, 1 687 000 ha (soit 57%) sont productifs, le reste est laissé en jachère.

Les 3 162 000 ha de terres de cultures se répartissent comme suit :

Cultures naturelles :	Céréales	1 600 000 ha	
	Légumes secs	50 000 ha	
	Cultures fourragères	10 000 ha	1 705
000 h			
	Cultures industrielles	25 000 ha	
	Cultures maraîchères	20 000 ha	
	Cultures permanentes		
	Cultures fruitières	56 000 ha	
	Vignes	22 000 ha	102
000 ha			
	Prairies	24 000 ha	
	Jachères		1 355
000 ha			
	Terres de cultures		3 162 000 ha

c) L'arrondissement de Constantine

Les céréales occupent une place prépondérante puisque 750 000 ha leur sont consacrés.

Le blé dur occupe	250 000 ha
Le blé tendre	60 000 ha
L'orge	270 000 ha

soit un total de 580 000 ha de céréales. ⁽¹⁾

B. Les résultats chiffrés

1- Superficies consacrées aux céréales

Avant d'aborder les superficies consacrées aux céréales, une présentation des superficies des différentes cultures de l'Algérie du Nord s'impose.

a) L'Algérie du Nord

1) Les résultats généraux :

Années	Superficiesensemencées (en hectares)			TOTAL
	Blé dur	Blé tendre	Orge	
1910 - 1914	1 105 153	323 692	1 346 626	2 777 470
1915 - 1919	993 020	318 467	1 172 876	2 484 363
1920 - 1924	1 083 849	265 380	1 159 302	2 508 532
1925 - 1929	1 185 866	281 913	1 373 817	2 841 596
1930 - 1934	1 213 610	348 972	1 332 645	2 895 227
1935 - 1939	1 243 994	429 796	1 201 129	2 874 918

Tableau 2 : Algérie du Nord : Total des moyennes quinquennales par produit

Premier constat : Des superficiesensemencées élastiques.

Les superficies consacrées aux céréales dans l'Algérie du Nord peuvent varier d'un minimum de 2 237 612 hectares (en 1919) à un maximum de 3 077 752 hectares (en 1930), soit une marge de 840 140 hectares. A l'exception de ces deux années extrêmes, la moyenne se situe à 2 700 000 hectares environ.

Par production et par ordre d'importance, l'orge occupe la première place avec, en 1930, une mise en culture de 1 462 457 hectares, mais qui peut diminuer jusqu'à 1 060 666 hectares (en 1919).

Les superficies cultivées en orge sont suivies de très près par celles du blé dur. Il y a d'ailleurs une concurrence très étroite entre ces deux cultures.

Les maximums en blé dur se situent, en 1930, autour de 1 361 601 ha, et le minimum atteint seulement 909 261 ha en 1919. La marge pour le blé dur est de 407 340 ha.

⁽¹⁾ AMPRIMOZ, Louis, *L'agriculture dans l'arrondissement de Constantine, son évolution, ses perspectives*, Mémoire du CHEAM, dactylographié.

Quant au blé tendre, les variations, d'une année à l'autre, peuvent être importantes quoique, en superficie, le blé tendre occupe nettement moins de terre que les deux autres céréales. Néanmoins elles varient de 244 064 ha (en 1923) à 451 405 ha (en 1934), et donc l'amplitude est de 207 341 ha.

Les moyennes quinquennales connaissent (à l'exception de 1915 /1919 et de 1920 / 1924) une très légère augmentation.

Les perturbations et les diminutions dans les superficies ensemencées sont enregistrées entre 1915 /1919 et 1920 /1924.

Comment la situation se présente-t-elle pour chaque communauté ?

2) Les Européens

Années	Superficiesensemencées (en hectares)			
	Blé dur	Blé tendre	Orge	Total
1910 - 1914	247 875	229 240	170 962	648 076
1915 - 1919	247 749	225 865	174 243	647 857
1920 - 1924	275 943	193 795	180 217	649 955
1925 - 1929	261 148	207 117	179 653	647 918
1930 - 1934	259 335	246 905	150 818	657 058
1935 - 1939	281 430	296 710	117 246	695 385

Tableau 3 : Algérie du Nord : Moyennes quinquennales par produit, chez les Européens.

Si nous étudions les moyennes quinquennales par communauté, les superficies consacrées par les Européens aux céréales augmentent légèrement. La période de la première Guerre mondiale voit, selon la presse et les publications officielles, le départ de beaucoup de personnes pour le front et l'abandon d'un certain nombre d'exploitations. Cela ne semble pas avoir affecté particulièrement le travail de la terre.

La guerre n'affecte pas, ou très peu, les emblavures européennes. Les fluctuations existant entre 1915 et 1924 dans les totaux généraux, se trouvent très légèrement marquées au niveau des totaux des Européens. Il semble que ce soient d'autres facteurs, plus probablement les conditions climatiques, qui en sont la cause.

Au final, les superficies emblavées par les Européens connaissent une augmentation régulière, même si certaines années des perturbations interviennent.

3) Les Algériens

Années	Superficiesensemencées (en hectares)			
	Blé dur	Blé tendre	Orge	Total
1910 - 1914	859 278	94 452	1 175 664	2 129 394
1915 - 1919	745 271	92 602	998 633	1 836 506
1920 - 1924	807 906	71 585	979 085	1 858 577
1925 - 1929	924 718	74 796	1 194 164	2 193 678
1930 - 1934	954 275	102 067	1 181 827	2 238 169
1935 - 1939	962 564	133 086	1 083 883	2 179 533

Tableau 4. Algérie du Nord : Moyennes quinquennales par produit, chez les Algériens

Les emblavures algériennes dessinent l'évolution de la courbe des superficies totales ensemencées. En effet les ensemencements algériens donnent sa forme à la courbe totale.

Une baisse sensible des terres cultivées est constatée entre 1915 et 1924, mais l'allure générale est à la stagnation des superficies cultivées en céréales par les Algériens.

Si nous étudions les moyennes par production, celles-ci font apparaître que l'orge occupe la première place. Les superficies les plus importantes (en céréales) lui sont consacrées. Ce n'est que durant la période 1935 /1939 qu'il est supplanté par le blé dur.

Les trois céréales connaissent des perturbations dans leur ensemencement. La tendance sur le long terme connaît, pour le blé tendre, un mouvement de hausse, ainsi que très légèrement le blé dur.

L'orge amorce une baisse à partir de 1934-1935.

En conclusion, **les Algériens** sont les grands semeurs d'orge et de blé dur, pour les deux tiers environ des terres à céréales. Si les superficies en blé dur connaissent une très légère augmentation, l'orge, quant à lui, diminue.

Le blé tendre connaît une nette avancée à partir des années 30.

Chez **les Européens**, le blé tendre tend à supplanter le blé dur, et ils restent les semeurs de blé tendre ("farina"). La tendance générale est à l'augmentation des superficies en blé tendre (elles doublent), à une légère augmentation du blé dur et à une diminution de l'orge.

b) Le département de Constantine

1) Résultats généraux

Années	Superficies ensemencées (en hectares)			
	Blé dur	Blé tendre	Orge	Total
1910 - 1914	643 669	36 212	663 266	1 343 146
1915 - 1919	567 442	42 528	576 131	1 186 102
1920 - 1924	566 944	23 600	544 614	1 135 158
1925 - 1929	665 304	32 272	673 101	1 370 776
1930 - 1934	711 317	51 948	718 817	1 474 081
1935 - 1939	695 729	68 865	585 210	1 349 804

Tableau 5 : Département de Constantine. Moyennes quinquennales par produit

Les superficiesensemencées en céréales dans le département de Constantine entre 1910 et 1938 varient de 1 032 438 ha (en 1923), à 1 576 436 ha (en 1930), c'est à dire qu'une marge de 500 000 ha de terres peuvent plus ou moins être mises en cultures de manière graduelle.

Bon an mal an, la moitié des terres à céréales de l'Algérie du Nord sont mises en culture dans le département de Constantine.

Les superficiesensemencées connaissent une stagnation, si nous nous référons aux premières et dernières séries des moyennes quinquennales. Mais entre ces deux séries, les variations sont importantes. Elles interviennent entre 1915 et 1924.

Sur une dizaine d'années, les moyennes des ensemencements diminuent de près de 200 000 ha. Elles augmenteront les dix années suivantes, pour finalement diminuer et se fixer autour de 1 300 000 ha, chiffre de départ.

Par production et par communauté, les différences et les variations sont encore plus importantes.

Par production, les courbes de blé dur et de l'orge connaissent un même mouvement, avec environ les mêmes superficies cultivées pour les deux céréales. La régression intervient entre 1915 et 1924. La reprise se fera régulière jusqu'à atteindre un chiffre record durant les années 1930 - 1934, pour ensuite diminuer. La diminution sera plus importante pour l'orge.

Le blé tendre connaît une autre allure, avec une diminution nette en 1920 /1924, et une reprise continue, sans interruption.

2) Les Européens

Années	Superficiesensemencées (en hectares)			Total
	Blé dur	Blé tendre	Orge	
1910 - 1914	111 190	23 112	66 003	200 305
1915 - 1919	124 897	18 442	68 962	212 301
1920 - 1924	110 842	12 599	66 049	189 489
1925 - 1929	120 848	19 910	68 166	208 924
1930 - 1934	127 362	32 254	62 231	221 847
1935 - 1939	142 863	39 754	44 345	226 962

Tableau 6 : Département de Constantine : Moyennes quinquennales chez les Européens

La culture européenne de blé dur, malgré les oscillations, connaît une augmentation sensible.

L'orge amorce une tendance à la baisse, à partir des années 30.

Le blé tendre fait une avancée spectaculaire durant ces mêmes années (49 000 hectares en 1934).

3) Les Algériens

Années	Superficiesensemencées (en hectares)			
	Blé dur	Blé tendre	Orge	Total
1910 - 1914	532 479	13 099	597 263	1 142 840
1915 - 1919	442 545	24 086	507 168	973 800
1920 - 1924	456 102	11 001	478 565	945 668
1925 - 1929	544 456	12 461	604 934	1 161 851
1930 - 1934	583 954	19 693	648 586	1 252 233
1935 - 1939	552 867	29 110	540 865	1 122 842

Tableau 7 : Département de Constantine. Moyennes quinquennales chez les Algériens

Les Algériens restent les principaux semeurs d'orge et de blé dur. Les variations dans les superficies restent importantes d'une année à l'autre.

Les années 1915 /1924 sont des années de diminution des emblavures. La reprise se fera lentement sur les 15 années suivantes, pour être à peu près au niveau des superficies de 1910 /1914. Il y a stagnation des superficies en blé dur (autour de 500 000 ha) et une baisse de celui de l'orge.

L'évolution sur la longue durée, se fait en dent de scie, sans qu'il y est une régression des emblavures. Cette évolution est le résultat de conjonctures climatiques et économiques particulières.

Les superficies en blé tendre, qui connaissent également des perturbations (particulièrement en 1920 /1924, et en 1921 /1922, à peu près 5 500 ha) augmentent et même doublent par rapport aux superficies d'avant-guerre (plus de 34 000 ha en 1937).

c) L'arrondissement de Constantine

1) Résultats généraux :

Années	Superficiesensemencées (en hectares)			
	Blé dur	Blé tendre	Orge	Total
1910 - 1914	275 869	13 326	273 938	564 015
1925 - 1929	272 085	10 415	241 557	524 056
1930 - 1934	313 359	25 972	300 722	640 052
1935 - 1939	289 972	45 137	204 306	539 414

Tableau 8 : Arrondissement de Constantine. Moyennes quinquennales.

Avant de commenter les tableaux, il faut noter que les statistiques entre 1916 et 1923 n'ont pas été publiées. Il est regrettable que nous ne puissions disposer des chiffres et opérer des comparaisons. Néanmoins nous nous baserons sur les chiffres du département de Constantine et ceux de l'Algérie du Nord pour examiner la tendance et tenter de tracer l'évolution des cultures au niveau de l'arrondissement, pour cette période.

Les superficies cultivées varient d'une année à l'autre, de 406 866 ha (en 1924) à 712 340 ha (en 1930), soit 300 000 hectares de terres qui peuvent être mises en culture graduellement.

L'arrondissement de Constantine occupe, à lui seul, 45 % environ, de terres à céréales, et le cinquième de l'Algérie du Nord.

Si le blé dur et l'orge occupent la plus grande partie des terres et à parts presque égales, le blé tendre tente une percée et augmente régulièrement ses superficies à partir des années 30.

Les moyennes quinquennales montrent qu'entre 1910 /1914 et 1934 /1939, la tendance est à une quasi stagnation puisque ce sont à peu près les mêmes superficies qui sont mises en culture. Néanmoins, entre ces deux périodes, les années 1930 /1934 ont vu une augmentation des superficies pour les trois céréales, d'ailleurs assez remarquable, mais qui

va s'essouffler à partir de 1934 /1935, et revenir à la situation d'avant-guerre.

La période 1915 /1919 et 1920 /1924 laisse supposer, comparativement à l'Algérie du Nord et au département de Constantine, une baisse des emblavures : les commentaires contenus dans les "exposés de la situation générale de l'Algérie" pour les années 1916 à 1923 notent que pour 1916, par exemple :

"Les emblavures ont été tardives à cause de la sécheresse du sol en automne. Elles ont été moins étendues qu'avant"⁽¹⁾

Pour l'année 1920 :

"Année catastrophique où les pluies d'automne, très tardives, les semences n'ont été effectuées qu'en Janvier-Février, d'où une diminution importante des emblavures..."⁽²⁾

(1) Exposé de la situation générale de l' Algérie, 1916, p. 488

(2) Idem p.329.

2) Superficies cultivées par les Européens

Années	Superficiesensemencées (en hectares)			
	Blé dur	Blé tendre	Orge	Total
1910 - 1914	41 353	9 903	22 967	74 222
1925 - 1929	49 076	7 898	27 621	84 594
1930 - 1934	53 956	16 992	24 849	95 796
1935 - 1939	57 973	24 044	15 379	97 395

Tableau 9 : Arrondissement de Constantine. Moyennes quinquennales pour les Européens

Les superficiesensemencées par les Européens augmentent de manière générale, mais on se rend compte, au détail par production, que le blé dur et le blé tendre vont en augmentant à partir des années 1925, alors que les superficies consacrées à l'orge vont en rétrécissant. Le blé tendre supplante même l'orge, à partir de 1930. Les superficies de blé dur continuent à augmenter.

3) Superficiesensemencées par les Algériens

Années	Superficiesensemencées (en hectares)			
	Blé dur	Blé tendre	Orge	Total
1910 - 1914	234 516	3 423	250 971	489 793
1925 - 1929	223 009	2 517	213 936	439 461
1930 - 1934	259 403	8 980	275 873	544 256
1935 - 1939	231 999	21 093	188 927	442 018

Tableau 9 bis : Arrondissement de Constantine. Moyennes quinquennales pour les Algériens

Les Algériens voient leurs emblavures évoluer différemment : Si les superficies stagnent en blé dur et diminuent en orge, le blé tendre augmente et de manière très remarquable.

Autre constat : le dessin de la courbe totale et celui de la courbe des superficies algériennes ont exactement le même mouvement et le même tracé. Ce sont les superficies algériennes qui donnent son tracé à la courbe.

d) Conclusions

Au terme de cette étude statistique des emblavures des céréales, quelles conclusions peut-on tirer à partir des différentes constatations établies ?

Il semble qu'il faille émettre une certaine réserve quant à la fiabilité des statistiques reproduites tous les ans. Certains auteurs, en particulier Charles-André Julien en 1921 ⁽¹⁾ notent le manque de précision des méthodes utilisées quant à l'estimation des superficies emblavées. Mais faute de mieux, nous sommes bien obligés de travailler à partir de ces données.

Le premier constat à faire est l'extrême variabilité des superficies mises en culture d'une année à l'autre, et elles connaissent de fortes perturbations. Pourquoi une telle variation des superficies ?

P. Berthault écrit, en 1940, qu'il y a eu entre 1901 et 1939 une extension des superficies cultivées en céréales, de 2 800 000 ha à 3 100 000 ha.

La vigne s'est étendue en même temps de 200 000 ha, et les cultures fruitières de 20 000 ha. Cela signifie que les cultures de céréales se sont déplacées. Elles ont glissé lentement du Tell du Nord vers le Tell central, ont "fondu" des zones bien arrosées à pluviométrie de 600 à 800 mm de pluie, pour s'implanter dans les zones plus rudes de 350 à 400 mm de pluie. Ces quantités de pluies, réparties correctement sur l'année, seraient largement suffisantes si elles devaient se faire essentiellement en automne (entre Octobre, Novembre et même Décembre, moment des labours), et au printemps (en Avril notamment, moment de la germination)...Mais souvent la nature se montre capricieuse :

"Dans le département de Constantine, les pluies d'automne, très tardives, les semences n'avaient été effectuées qu'en Janvier et Février, d'où des emblavures moins étendues" (1).

"Les emblavures ont été tardives à cause de la sécheresse du sol en automne, ce qui a conduit à des superficies moins étendues que l'année d'avant" (2).

L'étendue des superficies labourées en automne est en grande partie fonction, concernant l'agriculture algérienne, des conditions naturelles. Plus les pluies d'automne seront précoces, et plus les labours et semences se feront tôt, et plus les

(1) JULIEN, Ch-A., *Une pensée anti-coloniale. Position 1914-1979*, Ed. Sindbad. Paris 1979, p. 50

¹) Gouvernement général de l'Algérie. Exposé de la situation générale de l'Algérie. 1920.

²) Idem. 1917.

superficies ensemencées seront importantes. Mais plus les pluies seront tardives et plus les superficies ensemencées seront amoindries.

Selon les tableaux statistiques, les perturbations les plus importantes survenues entre 1910 et 1939 se situent entre 1915 et 1924. La diminution des emblavures, de 1915 à 1919 est mise sur le compte de la première Guerre mondiale. Mais si nous reprenons les statistiques par communauté, nous nous apercevons que cette dépression existe dans les statistiques générales et dans les statistiques des Algériens, mais elle n'existe pas dans les statistiques européennes qui restent sur la situation d'avant-guerre, et augmentent même pour certaines cultures, le blé tendre et le blé dur. L'Administration met en avant la guerre et ses conséquences : soit le départ pour le front des hommes laissant les exploitations aux mains des jeunes enfants et des femmes inexpérimentées (1).

Selon G. Mollard, les perturbations seraient également dues aux

"travailleurs indigènes [qui] avaient été enrôlés non seulement comme soldats, mais encore comme ouvriers dans les usines métropolitaines où les bras manquaient ... d'où en Algérie une raréfaction sensible de la main-d'œuvre, d'une part, une sécheresse persistante, de l'autre" (2).

Ce que les statistiques ne montrent pas et démentent. Ce "thème alibi" du travail en métropole, des hauts salaires qu'on y perçoit, et de la raréfaction de la main-d'œuvre en Algérie, est un leitmotiv constant et régulier de la colonisation française en Algérie. C'est sa manière à elle de rappeler à la métropole ses devoirs vis à vis d'elle. Et ces appels réguliers et répétés ne sont pas dénués d'arrière-pensées politiques.

Les statistiques montrent clairement que les Européens connaissent nettement moins de perturbations dans les superficies ensemencées, que les Algériens. Il semblerait que les conditions atmosphériques jouent moins en propriétés européennes. Cela est dû essentiellement aux nouvelles méthodes culturales des "préparés" ou "Dry farming", introduites à la fin du XIX^e siècle et qui se sont généralisées très vite dans l'agriculture coloniale.

Il n'est pas non plus inintéressant de rappeler que la colonisation a eu accès aux meilleures terres, les plus riches sur le plan agricole, les mieux arrosées et, par conséquent, les mieux placées pour résister aux aléas du climat. Cependant les emblavures par production connaissent des variations pour les Algériens et les

1) LARMANDE, M., *Algérie*, Ed. Berger-Levrault, Paris, 1950.

2) MOLLARD, G., *L'évolution de la culture et de la production du blé en Algérie de 1830 à 1939*, Ed. Larose, Paris, 1950, 130 p.

Européens. Si les superficies réservées à l'orge diminuent celles des deux autres céréales augmentent régulièrement leurs emblavures.

Pour les Algériens, c'est le blé tendre qui fait une percée remarquable. Cela signifie qu'une frange des exploitations algériennes s'oriente vers la culture de cette céréale, du reste très rémunératrice. Cette spéculation est entièrement destinée au marché. Cela suppose qu'une catégorie d'exploitants algériens ne cherche plus à satisfaire uniquement la reproduction de ses moyens matériels mais recherche un profit par le prix que procure cette spéculation.

Cela suppose une transformation des exploitations par leur dotation en un minimum de matériels et de terres.

Quant aux Européens, leurs cultures gagnent du terrain, de manière générale. Cependant il y a un abandon progressif de la culture de l'orge. L'orge résiste mieux aux aléas du climat, et elle se cultive sur les terres les plus ingrates. Pour les européens, elle sert avant tout à l'alimentation des bêtes et des bêtes de trait en particulier, mais également dans la brasserie. L'orge est moins rémunératrice comparativement au blé dur et au blé tendre. Pour les Algériens, elle sert avant tout à l'alimentation des hommes.

L'abandon progressif de la culture de l'orge ne signifie-t-il pas une lente et sûre progression de la mécanisation en propriété européenne ? Cette mécanisation signifie l'abandon des bêtes de trait et de lourds investissements en matériels agricoles.

Elle signifie également une concentration de la propriété. Pour être rentable le matériel agricole a besoin de grands espaces. Ce que nous lisons au travers des statistiques n'est-il pas le reflet de ce phénomène. La progression des terres à blé et l'abandon de la culture de l'orge s'est fait par achat des premières, et ventes des deuxièmes. Les Européens vendent leurs terres les moins rentables, les plus marginales et acquièrent de meilleures terres.

Sur ces terres emblavées qu'elle sera le volume de la production ?

2 - La production des céréales

L'étude des statistiques nous indique qu'il y a beaucoup d'aléas et d'écarts dans la production des céréales. D'une année à l'autre, cette production peut varier considérablement d'une très bonne année agricole (cas de 1923) à une année catastrophique (1924) voire de famine (1920 - 1922 - 1924).

Entre 1910 et 1939, il y a une succession de bonnes années agricoles, suivies de médiocres, mauvaises ou même catastrophiques récoltes. Ce fut le cas à partir de 1916 jusqu'en 1925 - 1926 (dans l'ensemble, toutes statistiques confondues).

Année	Production globale (en qx)	Appréciation sur l'année
1916	16 533 623	Bonne
1917	12 241 489	Très médiocre
1918	18 814 946	Bonne
1919	12 253 637	Très médiocre
1920	7 854 631	Catastrophique
1921	14 687 637	Médiocre
1922	9 609 571	Très mauvaise
1923	19 274 908	Très bonne
1924	8 808 880	Catastrophique
1925	16 867 785	Bonne
1926	11 317 881	Mauvaise

Tableau n° 10 : Production de céréales entre 1916 et 1926

Le volume de la production et surtout les rendements rendent compte du rôle déterminant des conditions naturelles

a) L'Algérie du Nord

1) Production générale

Années	Blé dur		Blé tendre		Orge		Production générale	
	Production (qx)	Rendement	Production (qx)	Rendement	Production (qx)	Rendement	Production (qx)	Rendement
1910 / 1914	6 831 407	6,17	2 563 814	7,92	9 536 850	7,08	18 932 073	6,8
1915 / 1919	5 759 002	5,79	2 425 332	7,61	7 329 299	6,24	15 513 626	6,2
1920 / 1924	4 591 008	4,23	1 716 047	6,46	5 740 070	4,95	12 047 125	4,8
1925 / 1929	6 135 596	5,17	1 893 210	6,71	7 534 486	5,48	15 563 294	5,4
1930 / 1934	6 107 253	5,03	2 709 387	7,76	7 570 394	5,68	16 387 035	5,6
1935 / 1939	6 351 043	5,10	3 157 366	7,34	7 099 662	5,91	16 608 072	5,7

Tableau 11 : Algérie du Nord. Moyennes quinquennales de la production céréalière.

L'Algérie du Nord connaît, apparemment, une époque bénie, se situant avant la première Guerre mondiale. En effet, les statistiques quinquennales nous donnent autour de 19 millions de quintaux de céréales, en moyenne, par année, à l'exception de 1912 qui est une année presque bonne, le reste est caractérisé par de bonnes et même de très bonnes années, voire exceptionnelles (1911 et 1913).

Les années de guerre, 1915 - 1919, furent une alternance de bonnes et médiocres récoltes (1917 - 1919, environ 12 millions de quintaux).

Mais ce sont les années d'après-guerre, 1920 - 1924 qui furent véritablement catastrophiques, avec une année sur deux désastreuse. Ce furent des années de famine ⁽¹⁾ Les années noires passées, à partir de 1925 /1926, la production revient au chiffre moyen, avec néanmoins deux années mauvaises (1926 et 1931) et deux années exceptionnelles (1934 et 1939).

En fait, c'est en étudiant le rendement total et les rendements par produit que nous mesurons réellement les résultats de chaque année agricole. Le meilleur rendement total n'excède pas les 8 quintaux à l'hectare en 1923.

Sur 30 ans, 24 années ont vu leurs rendements aller au-delà de 5qx à l'ha.

Par produits, c'est le blé tendre qui obtient les meilleurs rendements. Durant les années désastreuses, comme 1924 par exemple, le blé dur obtient 2 qx / ha, l'orge : 3 qx / ha, et le blé tendre : 5 qx / ha.

Les rendements moyens sont, quant à eux, de :

- blé dur : 5 qx / ha
- blé tendre : 7 qx / ha
- orge : 6 qx / ha.

Mais en fait, ces chiffres n'ont de sens réel que si nous étudions l'agriculture algérienne et européenne séparément. En effet, les chiffres totaux masquent la réalité de l'agriculture de chaque communauté.

2) La production algérienne et ses rendements

Années	Blé dur		Blé tendre		Orge		Production générale	
	Production (qx)	Rendement	Production (qx)	Rendement	Production (qx)	Rendement	Production (qx)	Rendement
1910 / 1914	4 754 054	5,53	560 276	5,93	7 720 407	6,56	13 034 738	6,1
1915 / 1919	3 691 693	4,95	488 633	5,27	5 584 093	5,59	9 764 420	5,3
1920 / 1924	2 804 260	3,47	302 122	4,22	4 302 895	4,39	7 409 278	3,9
1925 / 1929	4 075 652	4,40	346 000	4,62	5 952 546	4,98	10 374 199	4,7
1930 / 1934	3 972 355	4,16	541 556	5,30	6 175 355	5,22	10 689 267	4,7
1935 / 1939	3 833 199	3,98	619 395	4,65	5 951 431	5,49	10 404 026	4,7

Tableau 12 : Algérie du Nord. Moyennes quinquennales de la production céréalière des Algériens

L'agriculture algérienne reste aléatoire. Si les années d'avant-guerre ont été apparemment celles des "vaches grasses", les années de guerre et surtout d'après-guerre furent désastreuses. Les rendements généraux n'excédaient guère 4 qx / ha, et pour les années 1920, 1922, 1924, ils atteignaient à peine 2 qx / ha.

(1) Ch-A. Julien, op. cit. et en particulier ses articles de presse.

De manière générale, les rendements moyens restent très bas en agriculture algérienne. Ils sont de 4 qx /ha pour le blé dur, de 5 qx /ha pour le blé tendre, et de 5 qx /ha pour l'orge ⁽¹⁾.

De 1925 à 1939, le volume de la production des céréales n'évoluera presque pas. Elle restera toujours soumise aux aléas du climat, avec quelques rares bonnes années (1926, 1929, 1934, 1939) et une suite de médiocres et de mauvaises récoltes.

Sur 30 ans, 14 années ont eu des rendements dépassant les 5 qx à l'ha.

Il en va tout autrement de l'agriculture coloniale.

3) La production européenne et ses rendements

Années	Blé dur		Blé tendre		Orge		Production générale	
	Production (qx)	Rendement	Production (qx)	Rendement	Production (qx)	Rendement	Production (qx)	Rendement
1910 / 1914	2 077 352	8,38	2 003 538	8,73	1 816 443	10,62	5 897 334	9,09
1915 / 1919	2 067 308	8,34	1 936 699	8,57	1 745 206	10,01	5 749 206	8,80
1920 / 1924	1 786 748	6,47	1 413 925	7,29	1 437 178	7,97	4 637 847	7,10
1925 / 1929	2 059 944	7,88	1 547 210	7,47	1 581 940	8,80	5 109 094	7,80
1930 / 1934	2 134 898	8,23	2 167 831	8,78	1 395 039	9,24	5 697 768	8,60
1935 / 1939	2 517 844	8,94	2 537 971	8,55	1 148 231	9,79	6 204 046	8,90

Tableau 13 : Algérie du Nord. Moyennes quinquennales de la production céréalière des Européens

La production et les rendements de l'agriculture coloniale diffèrent largement de l'agriculture algérienne. La tendance de la production est à une légère augmentation et elle ne connaît pas les amplitudes que connaît l'agriculture algérienne. Il est vrai que les années d'après-guerre ont été marquées par une série de très mauvaises récoltes, mais elles n'ont été dramatiques que pour l'agriculture algérienne. Seule l'année 1920 a vu les rendements chuter à une moyenne générale de 5 qx / ha.

26 années ont eu des rendements excéder les 7qx à l'ha.

Mais de manière globale, les rendements obtenus sont le double et parfois plus, de ceux obtenus par l'agriculture algérienne. Ils sont de :

10 qx / ha pour le blé dur

10 qx / ha pour le blé tendre

10 à 12 qx / ha pour l'orge.

(1) AGERON, Ch-A., op. cit. p. 212. Ageron note les chiffres de 5 qx/ha pour le blé dur, de 7 qx/ha pour l'orge, comme rendements d'années exceptionnelles. Les rendements habituels étaient de 3 à 4 qx/ha pour le blé dur et 4 à 6 qx/ha pour l'orge.

Cette agriculture qui possède les meilleurs terres, qui bénéficie de l'appui bancaire, qui se donne les moyens techniques modernes, qui bénéficie de l'appui du pouvoir colonial, reste bien en dessous de ce que l'on attend elle. Les rendements ne suivent pas. Ils plafonnent à 10 qx à l'hectare.

Comparativement aux rendements mondiaux de 30 qx / ha, obtenus à la même période (Canada, Etats-Unis) ils restent bien en dessous. Mais il semble que ce soit là la limite à laquelle ils soient parvenus.

La conclusion à tirer des chiffres statistiques est que cette agriculture ne connaît pas de fortes perturbations et sa soumission au climat n'est pas une fatalité.

b) La production dans le département de Constantine

1) La production générale

Années	Blé dur		Blé tendre		Orge		Production générale	
	Production (qx)	Rendement	Production (qx)	Rendement	Production (qx)	Rendement	Production (qx)	Rendement
1910 / 1914	4 020 765	6,24	323 458	8,90	4 777 544	7,20	9 241 871	6,80
1915 / 1919	2 991 251	5,27	192 601	4,52	3 045 216	5,28	6 285 249	5,20
1920 / 1924	2 120 679	3,74	105 169	4,45	2 278 869	4,18	4 504 717	3,90
1925 / 1929	3 203 848	4,81	182 365	5,65	3 287 465	4,88	6 673 679	4,80
1930 / 1934	3 054 696	4,29	316 801	6,09	3 487 530	4,85	6 859 018	4,60
1935 / 1939	3 428 793	4,92	452 603	6,57	3 302 202	5,64	7 183 600	5,30

Tableau 14 : Département de Constantine. Moyennes quinquennales de la production céréalière

Le département de Constantine est à l'image de l'Algérie du Nord avec, cependant, quelques particularités.

Il faut d'abord signaler qu'il peut produire à peu près la moitié des céréales de l'Algérie Ce fut le cas entre 1910 et 1914. Mais c'est celui qui peut être frappé le plus durement en cas de mauvaise année agricole et de perturbations climatiques. La production peut alors chuter dramatiquement, comme en 1924. Cette année restera exceptionnelle dans les annales du département et sera désignée par : « âme echar », l'année de la famine.

Dans la décade 1910/ 1919, trois années qui ne sont pas rendues visibles par la statistique générale de l'Algérie du Nord et qui sont déficitaires dans le Constantinois : 1912, mais surtout 1917 et 1919.

Les rendements pour la période 1910 /1939 se situent en moyenne, pour le blé dur à 5 qx / ha, pour le blé tendre à 6 qx / ha, et pour l'orge à 6 qx / ha. Il ne faut pas perdre de vue que nous avons, en moyenne, une ou deux années de très bonnes récoltes tous les dix ans.

Les totaux ne rendent pas compte véritablement de la situation de l'agriculture, tant coloniale qu'algérienne. Pour cela, il est plus intéressant de les étudier séparément.

2) La production des Algériens

Années	Blé dur		Blé tendre		Orge		Production générale	
	Production (qx)	Rendement	Production (qx)	Rendement	Production (qx)	Rendement	Production (qx)	Rendement
1910 / 1914	3 114 981	5,84	101 701	7,76	4 163 782	6,97	7 380 465	6,40
1915 / 1919	2 115 656	4,78	59 112	2,45	2 446 637	4,82	4 621 405	4,70
1920 / 1924	1 522 095	3,33	32 303	2,93	1 905 036	3,98	3 459 434	3,60
1925 / 1929	2 309 415	4,24	59 153	4,74	2 766 107	4,57	5 134 676	4,40
1930 / 1934	2 147 715	3,67	87 538	4,44	3 042 828	4,69	5 278 072	4,20
1935 / 1939	2 257 895	4,08	135 794	4,66	2 911 463	5,38	5 305 153	4,70

Tableau 15 : Département de Constantine. Moyennes quinquennales de la production céréalière chez les Algériens.

La période qui précède la première Guerre mondiale est celle qui a vu la meilleure production et les meilleurs rendements, avec un nombre important de bonnes années de récoltes. Elle peut être qualifiée d' "époque bénie". En effet, la production et les rendements sont à leur summum. Le blé dur atteint jusqu'à 8 qx / ha en moyenne, alors que l'orge atteint les 9 qx / ha.

A partir de 1917 débutera une longue période oscillant entre année médiocre et mauvaise récolte.

En l'espace de 30 ans, 11 années auront des rendements variant de 5 à 7qx à l'ha.

A partir de 1918, 5 années donneront des rendements dépassant les 5qx à l'ha. C'est dire la médiocrité de la production.

La guerre et l'après-guerre voient la production chuter et, certaines années, de manière dramatique lorsque les rendements n'atteignent guère les 2 qx / ha, comme en 1924, et où la semence n'est même pas récupérée.

Les années 1917 jusqu'à 1925 ont vu une succession de récoltes médiocres, mauvaises ou même très mauvaises (1917, 1920, 1922, 1924). Mais, même après ces années qui connurent parfois la famine (1920 par exemple) ⁽¹⁾, la production n'atteindra jamais plus le niveau des années 1910 /1914.

Les chiffres nous révèlent une agriculture de subsistance. Si certains fellahs algériens tentent une modernisation de leurs exploitations et introduisent des cultures spéculatives tel que le blé tendre, ils restent noyées dans la masse des exploitations qui ne cherchent qu'à reproduire leurs forces de travail, et qui éprouvent beaucoup de peine à survivre.

(1) JULIEN, Ch-A., op. cit. p. 43, article : "la famine de 1920 en Algérie", etc...

3) La production des Européens

Années	Blé dur		Blé tendre		Orge		Production générale	
	Production (qx)	Rendement	Production (qx)	Rendement	Production (qx)	Rendement	Production (qx)	Rendement
1910 / 1914	905 784	8,14	221 756	9,56	613 762	9,29	1 741 302	8,60
1915 / 1919	875 595	7,01	133 489	7,23	598 579	8,67	1 607 664	7,50
1920 / 1924	598 583	5,40	72 866	5,78	373 833	5,65	1 045 283	5,50
1925 / 1929	894 433	7,40	123 212	6,18	521 357	7,64	1 539 003	7,30
1930 / 1934	906 981	7,12	229 263	7,10	444 702	7,10	1 580 946	7,10
1935 / 1939	1 170 898	8,19	316 809	7,96	390 739	8,81	1 878 447	8,20

Tableau 16 : Département de Constantine. Moyennes quinquennales de la production céréalière des Européens.

A la différence de ce que nous avons constaté pour l'Algérie du Nord, la production du département de Constantine peut connaître de fortes amplitudes.

La période d'avant-guerre se caractérise par des rendements bien au-dessus de la moyenne (cas de 1910, 1911, 1913), avec des rendements de l'ordre de 11 qx / ha pour le blé tendre, 12 qx / ha pour l'orge, et 10 qx / ha pour le blé dur. C'est une période d'accalmie sur tous les plans.

La période de la guerre et de l'immédiate après-guerre fut parfois désastreuse.

A la différence des statistiques générales de l'Algérie du Nord, il apparaît dans les statistiques du département de Constantine, que le climat reste un élément important dans l'augmentation ou la diminution de la production.

Les années 1917, 1920, 1922 et surtout 1924 ont été désastreuses pour l'agriculture coloniale. En effet, la production chute et se trouve parfois réduite de 60 %. Les rendements atteignent 3 qx / ha toute production confondues.

A partir de 1925, la production reprend, avec deux années médiocres, 1930 et 1931.

Une remarque reste cependant à faire concernant les rendements : ceux obtenus dans le département de Constantine restent inférieurs à ceux de l'Algérie du Nord. Les rendements obtenus dans les autres départements sont plus importants que celui de Constantine. Ils masquent les différences régionales.

Comparativement aux rendements des algériens, ceux obtenus par les Européens sur leurs terres représentent le double et même plus certaines années. Subissant les mêmes aléas climatiques, la propriété européenne obtient malgré cela des rendements nettement meilleures.

Qu'en est-il, maintenant, de l'arrondissement de Constantine, le plus grand de tout l'Est algérien ?

c) La production dans l'arrondissement de Constantine

Années	Blé dur		Blé tendre		Orge		Production générale	
	Production (qx)	Rendement	Production (qx)	Rendement	Production (qx)	Rendement	Production (qx)	Rendement
1910 / 1914	1 908 051	6,9	138 779	10,41	2 007 963	7,32	4 078 145	7,20
1925 / 1929	1 369 574	5,03	61 255	5,88	1 306 531	5,40	2 737 360	5,20
1930 / 1934	1 337 462	4,26	161 809	6,23	1 473 362	4,89	2 972 633	4,60
1935 / 1939	1 512 585	5,21	323 267	7,16	1 243 629	6,08	3 079 482	5,70

Tableau 17 : Arrondissement de Constantine. Moyennes quinquennales de la production céréalière.

L'arrondissement, mieux que le département, a bénéficié d'une conjoncture climatique assez particulière et favorable, dans la mesure où la production de céréales dans les années précédant la première Guerre mondiale a été particulièrement bonne. Les rendements totaux atteignent jusqu'à 12 et 14 qx / ha en blé tendre, 10 qx / ha en orge et 9 qx / ha en blé dur. Cette remarque reste valable pour les deux communautés, même si les rendements européens, comme constaté plus haut, sont toujours supérieurs de 2 à 5 qx / ha.

Les statistiques de la période de la guerre et de l'après-guerre n'ayant pas été publiées, nous n'avons donc aucune donnée chiffrée sur laquelle nous puissions nous appuyer. Cependant les statistiques du département, d'une part, et surtout la lecture des journaux de cette période et les comptes-rendus reproduits dans certaines publications, d'autre part, nous tracent un tableau noir de la situation de l'arrondissement, particulièrement au lendemain de la grande guerre.

Le Constantinois, plus que les autres régions d'Algérie, a subi le contrecoup des perturbations climatiques, de manière particulièrement dramatique. La crise des années 1920, 1922, 1924, a eu des prolongements de famines et d'épidémies dont la variole et le typhus. La lecture de la presse de l'époque est assez édifiante ⁽¹⁾. Les rendements ont été pratiquement nuls (1,7 qx / ha en 1924). Les gens mouraient de faim. Des hommes, des femmes et des enfants en guenilles erraient sur les routes et dans la campagne. Ils se dirigeaient vers les villages de colonisation et les villes. Il était fréquent de trouver des cadavres aux bords des routes. La presse s'en est beaucoup émue, et s'est faite l'écho de cette détresse par de larges comptes-rendus dans les journaux. Les secours mirent du temps à arriver. Il a fallu organiser le

⁽¹⁾ La Dépêche de Constantine, in JULIEN, Ch-A., Article : "La famine désole l'Algérie du Nord" (extrait de *Une pensée anticoloniale*).

ravitaillement des populations algériennes qui ne trouvaient plus à manger, et ce sont elles qui se trouvèrent démunies face à cette situation catastrophique.

Sur les 22 années que la statistique a publiées, 12 atteignent des rendements de plus de 5 qx à l'ha.

Les années suivant cette crise de l'agriculture furent ordinaires puisqu'elles virent une succession d'années médiocres, presque bonnes, et bonnes (1933 à 1935, et 1939)

Une des conclusions qui ressort de l'étude de cette période, c'est que les années d'avant-guerre furent les meilleures années agricoles, avec des rendements bien au-delà de la moyenne. Elles ne seront jamais plus atteintes.

Années	Blé dur		Blé tendre		Orge		Production générale	
	Production (qx)	Rendement	Production (qx)	Rendement	Production (qx)	Rendement	Production (qx)	Rendement
1910 / 1914	1 546 142	6,59	25 004	7,30	1 793 479	7,14	3 387 978	6,90
1925 / 1929	996 112	4,46	125 234	4,86	1 076 999	5,03	2 085 345	4,70
1930 / 1934	972 680	3,74	42 079	4,68	1 316 674	4,77	2 331 433	4,20
1935 / 1939	1 007 303	4,34	102 295	4,84	1 094 992	5,79	2 204 589	4,90

Tableau n° 18 : Arrondissement de Constantine. Moyennes quinquennales de la production céréalière des Algériens.

Années	Blé dur		Blé tendre		Orge		Production générale	
	Production (qx)	Rendement	Production (qx)	Rendement	Production (qx)	Rendement	Production (qx)	Rendement
1910 / 1914	361 909	8,75	113 775	11,48	214 484	9,33	690 167	9,20
1925 / 1929	373 462	7,60	49 021	6,20	229 532	8,31	652 015	7,70
1930 / 1934	364 782	6,76	119 730	7,04	156 688	6,30	641 199	6,60
1935 / 1939	505 282	8,71	220 972	9,19	148 637	9,66	874 893	8,90

Tableau n° 19 : Arrondissement de Constantine. Moyennes quinquennales de la production céréalière des Européens.

Au terme de cette étude sur la situation de la céréaliculture, quelles conclusions peut-on formuler ?

D. Conclusion

Le blé surtout fut la plante nourricière de la « colonie », comme elle l'était depuis toujours celle des populations algériennes. Mais, alors que les fellahs lui préféraient l'orge, céréale plus rustique, plus résistante que le blé à la chaleur et à la sécheresse

et dont les rendements sont plus stables, les agriculteurs européens s'en tinrent surtout à la culture du blé tendre et du blé dur.

C'est à la limite du Tell et des Hauts-Plateaux, le long d'une ligne qui bénéficie de l'économie de l'une et l'autre région, que se sont développés les « greniers » les plus prospères, Bordj bou Arréridj, Sétif, Saint-Arnaud, Chateaudun-du-Rhummel, Constantine, Guelma, Souk Ahras et au sud de cette zone où mûrissent les moissons de blés, s'étend le véritable pays de l'orge, dont les principaux marchés étaient Batna, Khenchela, Ain Beida, Sédrata et Tébessa.

Les diverses régions se prêtent plus ou moins bien à la culture des céréales. En principe la valeur des terres décroît du nord au sud. Les parties les mieux arrosées sont les plus fécondes. A cet égard, la zone de Sétif à Souk-Ahras est privilégiée. Et encore les pluies manquent trop souvent de régularité. Les pluies de printemps, toujours attendues avec anxiété, apparaissent tardivement ; parfois elles se précipitent en orages ravageurs.

La **première constatation** à faire est que les récoltes varient beaucoup d'une année à l'autre et dans les rendements et dans les étendues emblavées. Il n'y a pas (ou presque pas) de lien direct entre l'augmentation des superficiesensemencées et l'augmentation du volume de la production. L'exemple le plus probant est l'année 1930 où, en Algérie du Nord, 2 691 137 hectares de terre furent mises en culture, et la production fut déficitaire (8 808 880 quintaux). Alors qu'en 1923 : 2 396 097 hectares ont donné 19 274 908 quintaux.

Ce fut le cas, également du département de Constantine où,
 en 1915 : 1 196 085 ha donnèrent 7 908 966 quintaux,
 alors qu'en 1930 : 1 576 436 ha donnèrent 5 516 511 quintaux.
 Ce constat est aussi valable pour l'arrondissement de Constantine,
 où, en 1915 : 432 544 ha donnent 3 676 286 quintaux
 et en 1930 : 712 340 ha donnent 2 182 121 quintaux.

Par contre, en 1913 où on a diminué les emblavures, la production a augmenté et on a obtenu les meilleurs rendements de toute notre période, en blé tendre et en orge (519 795 ha pour une production de 4 856 372 quintaux).

Nous constatons donc que l'agriculture de l'arrondissement de Constantine, et surtout l'agriculture algérienne, restent soumises aux aléas du climat. Celui-ci joue, pour une large part, sur les surfacesensemencées, sur la production et les rendements obtenus. Si nous précisons cette relation, nous constaterons que les superficiesensemencées dépendent des pluies d'automne, et les rendements des

pluies de printemps. Cette corrélation reste relative dans la mesure où interfèrent d'autres paramètres : coup de gel, échaudage, grêle...

Aussi reste-t-il, même pour le présent, très difficile de déterminer pour telle région, une moyenne absolue.

D'autre part, la céréaliculture est souvent prise dans "l'étau" du calendrier agricole des Hautes Plaines : pour éviter les échaudages de fin de printemps, il faut semer tôt ; mais les premières pluies d'automne sont souvent tardives. Ce qui explique cette "fatalité" et cette "soumission" de l'agriculture algérienne au climat. Ceci reste valable pour les deux communautés, sauf que l'une supporte mieux ces perturbations que l'autre.

L'extension spectaculaire de la vigne ne doit pas faire oublier que la majorité des terres des colons sont consacrées aux céréales, près des deux tiers en 1910. Les colons produisent plus des trois quart du blé tendre d'Algérie et moins de un tiers du blé dur, et moins de 20% de l'orge (1).

Si la colonisation obtenait de meilleurs rendements sur ces terres, souvent elles étaient de meilleure qualité. Ensuite certaines méthodes agronomiques ont été mises au point pour combattre les effets dus au climat.

A la fin du XIX^e siècle et au début du XX^e siècle, dans l'Oranie, dans la région de Sidi bel Abbès, on a mis au point une méthode culturale (qui, en fait, existait en Andalousie et au Maghreb en des temps plus lointains), celle des préparées, qu'on appelait "Dry-farming" aux Etats-Unis. Son but est de permettre la culture du blé dans les régions recevant moins de 500 mm d'eau par an. Pour y parvenir, on a recours à un ensemble de travaux dont le but est de conserver dans le sol non ensemencé, un an sur deux, l'eau de toute une année. Ce système est basé sur l'assolement biennal. Mais au lieu de laisser, un an sur deux, les terres en jachère inculte, on leur assure des façons qui permettent l'emmagasinement de l'eau dans le sol. Ces techniques sont de deux sortes : des cultures profondes pour augmenter le volume de terre ameublie et les capacités d'absorption du sol en eau ; et une culture superficielle formant écran, pour éviter l'évaporation naturelle et les mauvaises herbes.

¹) MEYNIER, G., *L'Algérie révélée*, librairie Droz, Genève, 1981

Ce type d'agriculture demande des moyens matériels, c'est à dire d'importants investissements qui ne peuvent être entrepris que si la taille de la propriété, ou de l'exploitation, le permet, c'est à dire à partir de 80 ou 100 ha.

Les moyens de productions des colons sont bien plus importants que ceux des algériens. Victor Démontès estime que, pour des terres cultivées trois fois moins grandes que celles des Algériens, les Européens utilisent un outillage d'une valeur quadruple : les colons sont donc 12 fois mieux équipés que les Algériens. Oualid, évalue la valeur du matériel européens à environ 45 millions de Francs, et celui du matériel algérien à 11 millions ; la minorité des colons dispose de 80% en valeur de l'outillage agricole en Algérie. Ils sont presque les seuls à utiliser des engrais chimiques et les méthodes des préparés, comme vu plus haut.

Cependant si cet investissement a été fait, les résultats sont plutôt médiocres dans la mesure où les rendements moyens ne dépassent pas 10 qx / ha. Mais plus, la différence dans les rendements n'est pas à la mesure des moyens mis en œuvre respectivement par les Algériens et les Européens. Le recours aux « préparés » a permis d'accroître sensiblement les rendements à partir du début du XX^e siècle, mais la hausse une fois obtenue, c'est ensuite la stagnation. Pour la période 1904/ 1905, 1908/ 1909, la supériorité moyenne des rendements européens sur ceux des Algériens n'est que de 56% et pour 1909/ 1910, 1913/ 1914, de 55% par exemple. Pour l'essentiel, et malgré leur outillage supérieur, les colons utilisent des façons culturales primitives. Cela laisse supposer qu'une bonne partie des exploitations sont travaillées de manière traditionnelle. Nous sommes loin de l'agriculture capitaliste aux rendements extraordinaires. Il n'y a pas modernisation des exploitations et mécanisation du travail.

Pour Rivière, les résultats de la culture céréalière des colons sont si peu satisfaisant qu'il pose sérieusement la question de savoir s'il ne vaudrait pas mieux faire retourner à la friche des dizaines de milliers d'hectares.

Si la terre change de mains et devient propriété européenne, ce n'est pas pour autant que les anciens rapports de production changent. La terre est peut être devenue marchandise, mais les anciens rapports de travail persistent mais plus encore, dans des formes probablement dégradées. Ce qui attire dans l'agriculture n'est-il pas la recherche de la rente ? Ceux qui possèdent la terre ne viennent pas du monde rural mais plutôt de la ville ou du village. Seule l'enquête de terrain pourra affiner ces hypothèses.

Au regard des résultats obtenus, l'agriculture algérienne n'avait pas les moyens de tels investissements lourds. Nous sommes en présence d'une agriculture d'autosubsistance, précaire, souvent déficitaire, dans ces trente années du début du XX^e siècle. Elle révèle de manière claire l'insuffisance des moyens mis en œuvre. Les méthodes culturales modernes n'étaient pas du tout utilisées ou bien seulement par quelques individualités. Les fellahs se contentaient toujours de l'araire arabe qui laboure 15 cm en largeur sur 10 cm en profondeur, avec la possibilité d'être tirée par un faible attelage (mulet, chameau). L'agriculture algérienne reste essentiellement une agriculture de subsistance. Elle devait parer au plus urgent, c'est à dire nourrir d'abord le fellah et sa famille.

En économie de subsistance, 5 qx à l'ha sont des rendements tout juste bon à permettre la reproduction simple du fellah et de sa famille.

Si les Algériens cultivaient principalement l'orge et le blé dur, c'est fondamentalement parce que ces productions constituaient la base de leur alimentation, mais aussi parce qu'elles convenaient le mieux aux types de terre qu'ils possédaient.

En général, pour toutes les céréales, les rendements sont plus variables dans les Hautes Plaines que dans le Tell. Les rendements ordinaires moyens ne dépassent guère les 5 pour 1 à l'hectare de blé dur, 6 à l'hectare pour l'orge. Les Hautes Plaines étaient, à l'origine, en premier lieu des terres de pacage. Ce n'est que sous la pression de la colonisation qu'elles sont devenues des régions principalement céréalières⁽¹⁾.

Marc Cote ⁽²⁾ a montré que l'isohyète de 400 mm (équivalent à 350 mm de pluie pendant les 8 mois céréaliers, que nous pouvons considérer comme la limite inférieure de la céréaliculture "normale") traverse, au cours des années, toute la région et ne l'englobe entièrement qu'une année sur deux ou trois. C'est pour cette raison que la céréaliculture reste plus fragile et que son rendement y varie très fortement. La variabilité des rendements, dont l'importance nous a frappé, a donc, par suite du refoulement de la céréaliculture algérienne vers des zones moins propices, été accrue par la colonisation. Ce qui explique que, face à cette irrégularité

(1) BERTHAULT, P., "La production des céréales en Afrique du Nord", *Bulletin du Comité de l'Afrique française*, 1928. p. 212, ainsi qu'un certain nombre d'autres articles. Voir Bibliographie.

(2) COTE, M., *Mutations rurales en Algérie : le cas des Hautes Plaines de l'Est*, 2^e édition, OPU, Alger, 1961, p.23.

du climat, les Algériens semaient en connaissance de cause, en général le blé dur sur les meilleures terres, les sols lourds "hamra" (rouges).

L'orge était cultivée sur les sols siliceux légers (Biod) sur des terres et dans des conditions climatiques en général plus ingrates que le blé dur, puisqu'elle les supporte mieux.

Quant au blé tendre, culture plus délicate, il se cultivait principalement dans le Nord de l'arrondissement, dans la frange la plus humide, sur les terres argilo-calcaires.

Nous sommes loin des étonnants témoignages de l'histoire où l'Algérie était qualifiée de grenier de Rome. En vérité, les récits de Strabon avaient quelque chose de rabelaisien.

Comme le disait Rivière, pour les Algériens comme pour les Européens : « C'est la pluie seule qui fait la récolte, quelle que soit la profondeur des labours ».

Avant de passer à notre seconde remarque, il faut tout de même souligner que l'exactitude des chiffres donnés par les statistiques officielles (notamment les Renseignements Statistiques Agricoles (RSA) et l'Annuaire Statistique de l'Algérie (ASA) est limitée, en général, et que, spécialement en ce qui concerne la production algérienne, l'autoconsommation est sous-estimée. M.Cote dit, parlant de la céréaliculture sur les Hautes Plaines de la fin des années 60, que les rendements réels étaient de 20 à 30 % supérieurs à ceux mentionnés dans les statistiques officielles ⁽¹⁾. Une telle remarque revient souvent dans les travaux concernant l'étude de la céréaliculture en Algérie, et reste valable jusqu'à nos jours ⁽²⁾.

Mais indépendamment de la question de l'autoconsommation, un constat intrigue, c'est celui de cette rupture dans les rendements de la production algérienne. Il y a deux moments bien marqués : celui de l'avant guerre et celui de l'après guerre.

Il est vrai que pour l'arrondissement de Constantine, il y a cette interruption de 8 années dans la publication des statistiques, cependant si l'on se réfère aux chiffres du département la même remarque peut être faite. L'avant guerre où la production et les rendements atteignent des sommets jamais égalés après. Ce sont 8 qx à l'ha.

⁽¹⁾ COTE, M., op. cit. p.23

⁽²⁾ ARFA, Y., *Les limites au développement de l'agriculture du secteur privé dans la céréaliculture*. Thèse de 3° Cycle, 1986.

L'après guerre sera le temps des ruptures, et où les rendements bon an mal an tourneront autour de 4 qx à l'ha. Il est vrai que le climat y est pour quelque chose, mais on ne peut lui imputer, à lui seul, ces résultats calamiteux et ce décalage.

Le problème ne viendrait-il pas de la manière dont sont collectées les différentes données ? N'y a-t-il pas un changement dans la méthode de collecte de données ? Se faisait-elle auparavant sur la base d'estimations aux niveaux des différents arrondissements, sans souci de rigueur ? La question mérite d'être soulevée. Pour notre part, les chiffres publiés après guerre sont ceux qui sont le plus proche de la réalité. Et plus nous progressons dans le temps plus les chiffres seront fiables.

Mais indépendamment des problèmes inhérents aux sous estimations, la faiblesse des rendements, du côté algérien et même du côté européen, dans le Constantinois laissent perplexes.

Le deuxième constat : La céréale qui subit les conséquences des mauvaises années agricoles et qui voit ses rendements chuter, est incontestablement le blé dur. L'orge obtient jusqu'à 2 quintaux de plus. Le blé tendre est la céréale qui réussit à avoir les meilleurs rendements en année sèche.

Il faut noter que le blé dur et l'orge sont une pratique algérienne, alors que le blé tendre était une céréale inconnue du fellah en 1830. Elle a été introduite par la colonisation et cultivée par elle. Le département d'Oran a été le département par excellence du blé tendre, alors qu'il était peu cultivé dans le Constantinois, et uniquement par l'élément européen. Les années 1930 voient une extension de ses emblavures chez les Européens mais aussi les Algériens. Ceci est dû, comme nous l'avons constaté plus haut, aux rendements obtenus qui étaient meilleurs que ceux des deux autres céréales, mais également aux prix avantageux que l'on obtenait pour cette céréale. (1)

Toute la production était réservée au marché intérieur. Dans une publication du Gouvernement général (2), il était noté que :

"Tout le blé tendre que l'Algérie produisait était consommé et les quantités qu'elle exportait sont compensées par des importations équivalentes".

(1) MOLLARD, G.H., op. cit. p. 95.

(2) Gouvernement général de l'Algérie. Direction de l'agriculture et de la colonisation : "L'agriculture en diagramme". P.Rouveroux, Alger 1930.

Les producteurs de blé tendre ne devaient pas être les petits fellahs qui produisaient d'abord pour leur propre consommation, et qui vendaient une partie de leur production, fiscalité, amendes obligent. Ceux-ci ne cultivaient que l'orge et le blé dur.

Ceux qui semaient le blé tendre étaient plutôt de grands ou moyens propriétaires exclusivement tournés vers le marché, et qui avaient plus ou moins les moyens matériels de le faire, entre autres la terre et des moyens matériels conséquents (1) .

Une partie relativement importante de blé dur et d'orge est exportée vers la métropole, suivant les années bonnes ou mauvaises. Par-là même, le commerce extérieur des céréales est un excellent indicateur de la situation de l'agriculture algérienne.

Il faut dire que le blé dur était à peine connu et apprécié en Métropole et cela jusqu'à la fin du XIX^e siècle. Aussi se vendait-il avec beaucoup de difficultés, à un prix très bas et nullement rémunérateur. La boulangerie ne l'appréciait pas ; les quelques rares acheteurs étaient des fabricants de pâtes. Mais après des études mieux faites et par suite de l'insuffisance des blés français, le blé d'Algérie a été très recherché. La boulangerie a reconnu les qualités supérieures de sa farine. Les fabricants de pâtes ont découvert que le blé dur était infiniment préférable à tous les blés employés jusqu'à ce jour pour la délicatesse et la conservation des pâtes. La semoule de Marseille, fabriquée depuis avec ces blés, a acquis une grande réputation et est demandée dans les principales villes de France. Des fortunes conséquentes se bâtirent par suite de la vente de cette semoule.

Le blé dur était estimé pour son rendement à la mouture et pour son utilisation dans la fabrication des pâtes alimentaires. Dans l'arrondissement de Constantine, qui reste, relativement un des plus fertiles du département, on cultive les variétés les plus diverses de blé dur réputé excellents semouliers : le Mahmoudi, le Mohamed ben Bachir, le Tounsi, le Hadjet, le Hebda, le Kahla autant de nom qui sont d'excellents certificats d'origine.

L'orge était exportée pour les brasseries, mais en Algérie, elle était utilisée pour la nourriture des animaux et elle entrait également, pour une large part, dans l'alimentation des Algériens.

¹) MOLLARD, G.H., op. cit. p. 97.

Le **troisième constat** est relatif aux statistiques démographiques qui nous montrent qu'à partir de la fin du XIX^e siècle, la population totale de l'Algérie se remet à augmenter. Si nous reprenons les chiffres récapitulatifs publiés par les statistiques générales de l'Algérie en 1924, nous obtenons ceci :

Année	Français (d'origine ou naturalisés)	Sujets français	Population totale (y compris étrangers et population comptée à part)
1906	514 065	4 447 149	5 231 650
1911	562 931	4 711 276	5 563 828
1921	602 609	4 890 756	5 804 275

Le détail de 1921 nous donne, pour l'arrondissement de Constantine :

	Européens	Algériens	Total
C.P.E	43 216	171 198	414 414
C.M.	5 862	396 899	402 761
Population de l'arrondissement	49 078	568 097	614 175

alors que les chiffres de 1931 sont les suivants :

Citoyens français	Sujets français	Etrangers	Total général (avec population comptée à part)	Superficie
Arrondissement de Constantine				
59 515	648 905	4 492	720 019	3 002 255 ha
Département de Constantine				
167 586	2 268 817	24 052	2 484 201	8 751 120 ha
Algérie du Nord				
727 865	4 988 342	185 812	5 978 833	20 868 877 ha

Tableau n° 19 bis : Statistiques de la population (1931)

Nous constatons que l'agriculture algérienne n'était pas en mesure de suivre cette augmentation de la population, que ses rendements demeuraient bas. Cela signifie que la population rurale algérienne s'appauvriissait.

Ageron ⁽¹⁾ indique que les quantités de céréales diverses produites par les paysans algériens étaient, par tête, aux années de recensement, de :

6,1 quintaux en 1876 ; 3,43 quintaux en 1906.

4,2 quintaux en 1886 ; 3,24 quintaux en 1911.

3,85 quintaux en 1901,

et à l'intérieur des périodes quinquennales 1901 /1906 : 3,43 quintaux

1907 /1911 : 3,24 quintaux.

Cette statistique est la plus significative de toutes celles qui mesurent l'économie algérienne. Par tête d'habitant, la production en céréales ne cessait de baisser.

Lecq et Rivière n'ont pas hésité à l'écrire à plusieurs reprises ⁽²⁾ :

"...La population indigène est en croissance constante. Aussi trouve-t-elle de plus en plus de difficultés à vivre sur un domaine encore vaste sans doute, mais peu fertile et qui ne pourrait suffire aux besoins de la population que par la pratique d'une agriculture extensive, mais exigeant pour une amélioration de fond et du cheptel, des avances en argent bien au-dessus des possibilités indigènes".

Une enquête faite à la demande du Gouvernement général sur "L'alimentation des populations rurales algériennes" démontre son extrême monotonie et sa précarité.

Meuleman, dans sa thèse ⁽¹⁾, signale dans un certain nombre de communes mixtes, la substitution de l'orge au blé dur, et il montre qu'il n'y a pas eu d'évolution positive du niveau de vie, et que parfois il est tout simplement nié.

La situation de la céréaliculture reste très précaire et dépendante de la conjoncture climatique. Y aura-t-il incidence sur le marché foncier, en des moments particuliers ? Quelles seront les caractéristiques des transactions foncières et du marché foncier ?

⁽¹⁾ AGERON, R. op. cit.

⁽²⁾ LECQUE et RIVIERE, *Manuel pratique de l'agriculteur algérien*, Paris, Challamel, 1900, p. 92.

¹) MEULEMAN, *Le Constantinois entre les deux guerres mondiales*, Thèse ronéotée, 1984.

Années	Superficies (ha)	Production (qx)	Rendement (qx/ha)	Superficies (ha)	Production (qx)	Rendement (qx/ha)	Superficies (ha)	Production (qx)	Rendement (qx/ha)
Totaux	<i>Algérie</i>	<i>du</i>	<i>Nord</i>	<i>Département</i>	<i>de</i>	<i>Constantine</i>	<i>Arrondissement</i>	<i>de</i>	<i>Constantine</i>
1910 / 1914	2 777 470	18 932 073	6,8	1 343 146	9 241 871	6,8	564 015	4 078 145	7,2
1915 / 1919	2 484 164	15 513 626	6,2	1 186 102	6 285 249	5,2			
1920 / 1924	2 508 532	12 047 125	4,8	1 135 158	4 504 717	3,9			
1925 / 1929	2 841 596	15 563 294	5,4	1 370 776	6 673 679	4,8	524 056	2 737 360	5,2
1930 / 1934	2 895 228	16 387 035	5,6	1 474 081	6 859 018	4,6	640 052	2 972 633	4,6
1935 / 1939	2 875 319	16 608 072	5,7	1 349 804	7 183 600	5,3	539 414	3 079 482	5,7
Algériens	<i>Algérie</i>	<i>du</i>	<i>Nord</i>	<i>Département</i>	<i>de</i>	<i>Constantine</i>	<i>Arrondissement</i>	<i>de</i>	<i>Constantine</i>
1910 / 1914	2 129 394	13 034 738	6,1	1 142 840	7 380 465	6,4	489 793	3 387 978	6,9
1915 / 1919	1 836 506	9 764 420	5,3	973 800	4 621 405	4,7			
1920 / 1924	1 858 577	7 409 278	3,9	945 668	3 459 434	3,6			
1925 / 1929	2 193 678	10 374 199	4,7	1 161 851	5 134 676	4,4	439 461	2 085 345	4,7
1930 / 1934	2 238 169	10 689 267	4,7	1 252 233	5 278 072	4,2	544 256	2 331 433	4,2
1935 / 1939	2 179 533	10 404 026	4,7	1 122 842	5 305 153	4,7	442 018	2 204 589	4,9
Européens	<i>Algérie</i>	<i>du</i>	<i>Nord</i>	<i>Département</i>	<i>de</i>	<i>Constantine</i>	<i>Arrondissement</i>	<i>de</i>	<i>Constantine</i>
1910 / 1914	648 076	5 897 334	9,09	200 305	1 741 302	8,6	74 222	690 167	9,2
1915 / 1919	647 857	5 749 206	8,8	212 301	1 607 664	7,5			
1920 / 1924	649 955	4 637 847	7,1	189 489	1 045 283	5,5			
1925 / 1929	647 918	5 109 094	7,8	208 924	1 539 003	7,3	84 594	652 015	7,7
1930 / 1934	657 058	5 697 768	8,6	221 847	1 580 946	7,1	95 796	641 199	6,6
1935 / 1939	695 385	6 204 046	8,9	226 962	1 878 447	8,2	97 395	874 893	8,9

Tableau n° 20 : Tableau récapitulatif des moyennes quinquennales de production céréalière.

II. les transactions foncières

A. Les résultats statistiques

1- Les documents de travail et leur utilisation

Les tableaux publiés en annexe ont été élaborés grâce à deux documents :

- Les Exposés de la situation générale de l'Algérie
- Les Annuaire statistiques de l'Algérie.

Ces documents publiaient annuellement les résultats des transactions foncières effectuées en Algérie.

Il arrivait parfois que les chiffres diffèrent d'un document à l'autre, mais la différence n'était souvent que très légère, elle ne posait pas de réels problèmes.

Nous avons essentiellement travaillé sur les "Exposés de la situation générale de l'Algérie" ⁽¹⁾. La collection complète se trouve conservée aux archives de la Wilaya de Constantine.

Nous avons consulté les Annuaire statistiques ⁽²⁾ dans deux cas particuliers :

- quand il y avait absence de chiffres ou d'une partie des chiffres des transactions foncières dans les "Exposés".
- quand nous doutions fortement de l'exactitude d'un chiffre (en 1929 par exemple)

Les transactions foncières sont publiées sous forme de tableaux, sous trois rubriques principales :

les ventes	Européens / Algériens,
les ventes	Algériens / Européens,
les ventes	Algériens / Algériens,

(1) La collection complète des Exposés de la situation générale de l'Algérie se trouve conservée aux Archives de la Wilaya de Constantine.

(2) La collection complète des Annuaire statistiques de l'Algérie est- conservée aux Archives d'Outre-Mer à Aix-en-Provence et à l'INSEE de Paris. Les Archives de la wilaya de Constantine ne possèdent que quelques volumes épars (2 ou 3)

cela pour l'Algérie (Algérie du Nord - Territoires du Sud), par département, et par arrondissement.

Des commentaires comparatifs avec les années précédentes sur le volume des transactions et les prix accompagnent les tableaux des "Exposés de la situation générale de l'Algérie".

Ces commentaires se bornaient surtout à comparer le volume des échanges entre européens et algériens. Les rédacteurs des Exposés s'intéressaient essentiellement aux gains de terre des européens. Plus ils achetaient, plus, selon toujours les commentateurs, la colonisation se portait bien. Dès que les chiffres étaient un temps soit peu en faveur des algériens, la sonnette d'alarme était tirée, et tous étaient persuadés que la colonisation était en danger.

2 - Les informations disponibles

L'élaboration de nos tableaux s'est faite en fonction des trois régions :

- les transactions foncières de l'Algérie du Nord
- les transactions foncières du département de Constantine
- les transactions foncières de l'arrondissement de Constantine.

Et pour chaque région, nous avons étudié les transactions par année :

- tous chiffres confondus
- d'Européens à Algériens
- d'Algériens à Européens
- d'Algériens à Algériens.

Les transactions entre Européens n'ont jamais fait l'objet de publication particulière. Quant aux Israélites, au XIX^e siècle on comptabilisait leurs transactions à part. Mais depuis le Décret Crémieux et leur naturalisation en 1882, elles ont été comptabilisées avec les Européens.

Les renseignements recueillis sont les suivants :

La superficie - le prix - les CNI (contenances non indiquées)⁽¹⁾. Sur la base des chiffres fournis par les statistiques, nous avons calculé le prix moyen à l'hectare.

Les Exposés se contentaient de donner uniquement les chiffres globaux. Aucune information n'était donnée, par ailleurs, sur la nature des biens fond qui changeaient de mains, leur qualité....

A partir de ce prix moyen à l'hectare, nous avons essayé d'estimer les superficies que pouvaient représenter les CNI.

(1) Seul le prix est indiqué et la superficie n'est pas connue.

3 - Remarque

Les chiffres des transactions foncières publiées tous les ans dans les Exposés ou les Annuaires, ne sont pas le reflet statistique exact de la situation du marché foncier. En effet un certain nombre de petites transactions échappent souvent au Service des Hypothèques (les Services concernés par la transcription des actes notariés). Elles se font, soit oralement devant témoins ou dans les Djemâas, soit pour donner un cachet "officiel" les jours de souk, elles sont transcrites sur papier timbré. On retrouve les traces de ces petites transactions, mais également d'innombrables actes de Rahnia, d'associations, dans des registres conservés par Commune, au "Service de l'Enregistrement et du timbre" de l'Hôtel des Finances de Constantine.

Un sondage, fait sur la base des données contenues dans ces registres, nous a montré l'extrême richesse de cette documentation en matière de questions sur la propriété, l'endettement, les différentes formes d'associations, les baux ruraux et qui implique en particulier la petite et moyenne propriété. Elles complètent admirablement les différents registres des Hypothèques. Elles donnent encore, plus de vie, plus d'humanité, plus de diversité peut être. Car elles ne nous parlent pas uniquement de terre et de ceux qui vendent et qui achètent, mais elles nous donnent à voir un monde englouti par et dans le temps.

B. Les transactions foncières :

les résultats chiffrés

Jusqu'en 1918 en Algérie, la colonisation s'était presque sans cesse étendue.

Très rares étaient les années où les Européens n'avaient pas acheté plus de terre qu'ils n'en avaient cédée. Sans compter l'apport plus ou moins important de la colonisation dite officielle.

Cependant, à partir de 1918, cette situation va connaître des changements. Les statistiques officielles des transactions foncières de l'Algérie du Nord, mais surtout celles du département et de l'arrondissement de Constantine, afficheront un solde positif en faveur des Algériens, sur plusieurs années.

1 - L'Algérie du Nord

a) Les échanges

1) Volume global des échanges

De 1910 à 1938 inclus, il a été échangé en Algérie, 2 982 787 hectares, soit 14,27 % de la superficie totale de l'Algérie du Nord, soit 18,33 % des superficies utilisables (terres arables, terrains de parcours), et environ 25 % de la propriété privée de l'Algérie du Nord (estimée, selon l'enquête quinquennale de 1930, à 12 012 747 hectares) ⁽¹⁾ .

Superficies totale échangées	Prix totaux (en francs)	Prix / hectare (en francs)	C.N.I. (*) (en francs)	C.I. + C.N.I. (en francs)
2 982 787 ha	2 278 865 158	764	633 491 706	2 914 077 911

Tableau n° 21. Résultats des transactions foncières de 29 années.

Les CNI représentent à elles seules presque 22 % (21,73 %) de la somme globale versée pour l'achat de terre.

La superficie des terres vendues en CNI a été estimée, sur la base du prix moyen à l'hectare payé par les C.I., à 839 625 hectares.

L'administration coloniale procédait de la même façon pour estimer les superficies totales vendues. Il est évident que les résultats obtenus restent très approximatifs.

3 822 412 hectares ont changé de mains de 1910 à 1938 (29 années). En moyenne, il s'échangeait 102 855 hectares par an, ce qui représente :

0,49 % de l'Algérie du Nord

0,63 % des terres arables, parcours et forêts

0,85 % des superficies en propriété privée.

Par année, il s'échangeait entre 189 969 ha (1913) et 48 089 ha (1936).

En 29 années, ce sont les chiffres d'avant guerre qui restent les plus élevés. Ce qui démontre une activité importante du marché foncier, jamais égalée depuis.

(1) BERTHAULD, P., "Les caractères de l'économie indigène en Algérie", *Centre des Hautes Etudes d'Administration Musulmanes*. Conférence N° 14. Octobre 1941.

Périodes quinquennales	Sommes quinquennales des transactions foncières (en ha)	Moyennes quinquennales des transactions foncières (en ha)
1910 / 1914	798 770	159 754
1915 / 1919	322 379	64 476
1920 / 1924	615 503	123 101
1925 / 1929	604 442	120 888
1930 / 1934	378 227	75 645
1935 / 1938	263 480	65 870
Total	2 982 801	~

Tableau N° 22. Sommes et moyennes quinquennales des superficies échangées, toutes communautés confondues.

Les moyennes quinquennales nous aident à repérer quatre périodes :

- De 1910 à 1914, période de pleine effervescence du marché foncier (relativement par rapport aux autres années).
- De 1915 à 1919, le volume des échanges diminue de plus de moitié par rapport à la période précédente. Il trouve son explication dans le premier conflit mondial qui a eu pour effet de réduire le volume des transactions foncières.
- De 1920 à 1929, où le volume des transactions reprend de l'activité, mais le niveau d'avant-guerre ne sera jamais plus atteint.
- De 1930 à 1938 : on remarque une baisse importante des transactions, prémisse d'un début d'essoufflement.

Sur 28 années, la tendance générale est à la diminution des superficies échangées.

Qu'en est-il des prix ?

2) Le prix des terres

Le prix des terres ne cessera d'augmenter : de 164 fcs / ha en 1910, il atteindra 1 414 fcs / ha en 1938 (voir les tableaux par année en annexe). Les moyennes quinquennales nous donnent les chiffres suivants :

Périodes quinquennales	Sommes quinquennales du prix de la terre (en francs)	Prix moyen pour les 5 années (F / ha)	Moyennes quinquennales du prix de la terre (en francs)
1910 / 1914	143 651 301	180	28 730 260
1915 / 1919	127 253 823	395	25 450 765
1920 / 1924	347 197 453	564	69 439 491
1925 / 1929	684 525 060	1 132	136 905 012
1930 / 1934	647 066 358	1 710	129 413 272
1935 / 1938	329 171 163	1 249	65 834 233
Total	2 278 865 158		

Tableau N°23. Prix de la terre toutes les 5 années.

Le prix de la terre augmente jusqu'en 1931. L'hectare était payé 1 911 fcs en 1931. A partir de 1932, une diminution du prix ira en s'accroissant jusqu'en 1937. Mais tous ces chiffres demeurent globaux et toute tentative d'explication serait contestable. Ils n'auront de sens que détaillés. Pour cela, étudions les tableaux par communauté.

b) Les transactions foncières par communauté

1) Les transactions d'Algériens à Européens

Le marché foncier est habituellement dominé par l'élément colonial. En effet **ceux-ci** achètent plus qu'ils ne vendent. Mais trois années font exception à cette règle : 1918, 1919, 1924, où le solde a été en faveur des Algériens. Toutes les autres années ont été en faveur des Européens.

Au cours de ces trois années, les Algériens ont gagné :

	Européens		Algériens		Gain
1918	29077 ha	-	27 789 ha	=	1 288 ha
1919	20316 ha	-	16 840 ha	=	3 476 ha
1924	40 153 ha	-	19 091 ha	=	21 062 ha
Gain total					25 826 ha

Les sommes quinquennales nous donnent les résultats suivants :

Périodes quinquennales	Somme des superficies échangées tous les 5 ans (ha)	Prix (en francs)	Prix moyen pour 5 années (en francs)
1910 / 1914	321 336	49 511 083	154
1915 / 1919	80 969	34 534 004	426
1920 / 1924	155 933	90 296 926	579
1925 / 1929	136 754	165 613 802	1 211
1930 / 1934	118 634	218 731 168	1 844
1935 / 1938	74 562	122 891 092	1 648
Total	888 188	681 578 075	767

Tableau N° 24 : Sommes quinquennales des transactions des Algériens pour l'Algérie du Nord

Il ressort de ce tableau que le transfert de terre a été important avant la Première Guerre mondiale. Les Algériens vendaient beaucoup. La guerre a porté un coup d'arrêt. C'est ainsi que, pendant et après la guerre, cette situation changera fortement. Les transactions diminueront beaucoup. Il reste qu'elles évolueront en dents de scie, avec quelques points vers la hausse en 1920-1921 par exemple, en 1926-1927, et en 1933-1934. Mais elles demeureront moitié moins importantes qu'avant la guerre.

La tendance sur 29 années est à la diminution des superficies vendues, donc à un rétrécissement du marché foncier. C'est à partir de 1925 que les ventes des algériens commenceront à diminuer progressivement.

Quant au prix de la terre, il ira en augmentant jusqu'en 1931, pour se mettre à diminuer jusqu'en 1935, et regagner progressivement.

2) Les transactions d'Européens à Algériens

Périodes quinquennales	Somme des superficies échangées tous les 5 ans (ha)	Somme des prix payés tous les 5 ans (en F)	Prix moyen pour 5 années (en francs)
1910 / 1914	68 498	25 780 996	380
1915 / 1919	79 713	55 246 292	693
1920 / 1924	116 863	106 384 691	911
1925 / 1929	105 777	205 171 838	1 940
1930 / 1934	50 155	139 771 487	2 787
1935 / 1938	41 223	55 597 963	1 349
Total	462 202 ha	587 953 267	1 272

Tableau N° 25 : Somme quinquennale des superficies et des prix des transactions européennes (Algérie du Nord)

Par rapport aux Algériens, les Européens vendent peu et achètent beaucoup, situation qui ne persistera pas après la Première Guerre (68 498 ha contre 321 336 ha).

Le mouvement des ventes des Européens s'accéléra entre 1920 et 1929. Selon les statistiques quinquennales, le mouvement s'amorce déjà à la fin de la guerre : l'année 1919 sera celle où les Européens auront le plus vendu (40 153 ha).

Les ventes maximum se situeront après la guerre, mais aussi à la suite des années de sécheresse consécutives qu'a connues l'Algérie à partir des années 20 et qui connaîtront leur phase finale en 1926, avec 30 704 ha de vendus (ces mauvaises années ont-elles pour conséquences ce dessaisissement de la terre ?)

Le prix des terres augmentera en dents de scie jusqu'en 1932 (3 231 fcs /ha), pour baisser jusqu'en 1938 (1 581 fcs /ha).

Le prix payé par les Algériens aux Européens était le double, et même plus, par rapport au prix payé par les Européens aux Algériens avant la guerre. L'écart tendra à diminuer et même à s'inverser à partir de 1936 où l'hectare de terre algérienne coûtera plus cher que l'hectare de terre européenne (1 504 fcs /ha contre 1 190 fcs /ha).

3) Les transactions entre Algériens

Périodes quinquennales	Somme des superficies échangées tous les 5 ans (ha)	Somme des prix payés tous les 5 ans (en F)	Prix moyen pour 5 années (en francs par ha)
1910 / 1914	408 922	68 126 309	167
1915 / 1919	161 697	37 473 527 (*)	232
1920 / 1924	342 734	150 515 836	439
1925 / 1929	361 911	313 739 420	867
1930 / 1934	209 438	288 563 703	1 378
1935 / 1938	147 695	150 682 108	1 020
Total	1 632 397	1 009 100 903	618

(*) Les chiffres résultats pour 1919 n'ont jamais été publiés.

Tableau N°26 : Somme quinquennale des superficies vendues et du prix payé par les Algériens

Les ventes entre Algériens sont de loin les plus importantes. Le transfert de terres a été important avant la guerre, mais celle-ci amorcera une baisse dans les échanges qui reprendront à partir de 1920. Le niveau d'avant-guerre sera atteint à certains moments comme en 1924, 1925 et 1926, mais la tendance sera à la baisse des échanges. Les mauvaises années agricoles auront bénéficié aux Algériens.

Le prix moyen à l'hectare évolue en dents de scie, avec une tendance à la baisse à partir de 1932. Comparativement aux ventes d'Européen à Algérien et d'Algérien à Européen, l'hectare de terre vendu d'Algérien à Algérien est nettement moins cher, de 30 à 60 % de différence selon les années.

Les CNI entre Algériens sont 10 fois plus importantes que ceux d'Européen à Algérien, et 5 fois plus que d'Algérien à Européen.

Les Algériens ont payé en C I et CNI : 1 497 016 815 F en 29 années (1), 51,37% du prix total payé en terre.

En estimant le prix moyen à l'hectare en fonction du C.I., 2 335 476 ha ont été échangés entre Algériens en l'espace de 28 années (sans 1919).

Les moments forts de cette période, en C.I. sont 1921, 1924 et 1925, relativement 1926. Alors qu'en CNI, ce sont les années 1927 jusqu'à 1931.

Voyons maintenant les tendances de ce marché foncier au niveau du département de Constantine.

1) Tout en sachant que les CNI des années 1910, 1911, 1912, 1913 et 1914 n'ont jamais été publiées.

2 - Les transactions foncières dans le département de Constantine

a) Situation générale

De 1910 à 1938 inclus, il a été échangé 1 047 456 ha dans le département de Constantine, en Contenances Indiquées (C I) pour la somme totale de 745 941 595 fcs. Ceci représente 35,11 % de l'ensemble des transactions de l'Algérie du Nord (soit un peu plus du tiers des superficies), et 32,73 % des sommes totales versées pour l'achat de terres.

Par rapport au département, c'est à peu près le 1/ 8, soit 12 % des surfaces du département qui ont été échangées, et 22,62 % des terres utilisées par l'agriculture.

Par année, en moyenne, il s'échangeait 36 119 ha (soit 0,41 % du département) pour un prix moyen annuel de 25 722 124 fcs.

En C.I. et CNI, il s'est échangé pour :

$$745\,941\,595 \text{ fcs} + 256\,934\,084 \text{ fcs} = 1\,002\,875\,679 \text{ fcs}$$

ce qui représente 34,41 % des sommes totales versées pour l'achat de terre en 29 années, en Algérie du Nord.

Les moyennes quinquennales nous donnent les résultats suivants :

Périodes quinquennales	Moyenne quinquennale des superficies (en ha)	Moyenne quinquennale des prix payés en fcs	Moyenne quinquennale Prix / ha (fcs)
1910 / 1914	44 583	9 095 080	204
1915 / 1919	27 158	9 864 305	363
1920 / 1924	43 434	22 176 219	514
1925 / 1929	42 303	45 784 805	1 082
1930 / 1934	29 232	37 036 782	1 267
1935 / 1938	28 850	31 523 912	1 093
Total	36 119	25 720 055	712

Tableau N° 27 : Moyenne quinquennale des superficies vendues et du prix payé

Les statistiques générales du département sont à l'image de celles de l'Algérie du Nord. L'évolution est la même, avec les mêmes fléchissements et les mêmes reprises. Sur la durée, la tendance est à la diminution. Les mêmes remarques sont valables pour les prix.

Mais, comme pour l'Algérie du Nord, seules les tendances par communauté peuvent nous donner une image approximative mais réelle de ce marché foncier.

b) Les transactions foncières par communauté

1) Les Européens

Périodes quinquennales	Moyenne quinquennale des superficies (en ha)	Moyenne quinquennale des prix payés (en F)	Moyenne quinquennale Superficie / ha
1910 / 1914	5 515	2 009 787	364
1915 / 1919	8 958	5 261 325	587
1920 / 1924	11 117	7 612 156	685
1925 / 1929	11 209	14 979 335	1 336
1930 / 1934	4 087	6 365 470	1 558
1935 / 1938	5 094	5 552 114	1 090
Total	7 752	7 012 028	904

Tableau N°28 : Moyenne quinquennale des superficies vendues et du prix payé par les Européens

Les Européens ont vendu quelques 224 800 ha aux Algériens. Si les moyennes quinquennales indiquent un mouvement des ventes vers la hausse jusqu'en 1929. Cette croissance sera particulière à certaines années, de 1918 à 1921, et de 1924 à 1927. L'année 1919 sera l'année record où 22 908 ha seront cédés aux Algériens.

La guerre n'a pas ralenti le mouvement des transactions foncières. Celui-ci a plutôt augmenté. Cependant, il reste fluctuant et dépend de la situation du département.

Les prix à l'hectare connaissent une augmentation irrégulière jusqu'en 1930, pour chuter brutalement en 1933. A la veille de la 2^o Guerre, une légère reprise s'amorce.

Les CNI connaissent des pointes à la hausse en 1924, en 1926-1927, en 1931, mais, de manière générale, elles ne représentent, en estimation, que 21 159 ha.

2) Les Algériens

a) Les échanges d'Algériens à Européens

Périodes quinquennales	Moyenne quinquennale des superficies (en ha)	Moyenne quinquennale des prix payés (en F)	Moyenne quinquennale du prix de l'hectare (en F)
1910 / 1914	11 601	2 244 888	194
1915 / 1919	5 820	1 632 506	282
1920 / 1924	7 661	3 836 167	501
1925 / 1929	4 999	6 071 587	1 215
1930 / 1934	8 657	10 205 089	1 179
1935 / 1938	6 838	7 151 315	1 046
Total	7 622	5 122 636	672

Tableau N° 29 : Moyenne quinquennale des superficies vendues et du prix payé par les Algériens aux Européens

Les Algériens se sont dessaisi de 221 239 ha, soit 25 % de l'ensemble des terres échangées en 29 années.

En CI et CNI, ils ont vendu pour 173 508 529 F. Les périodes de ventes importantes se situent essentiellement avant la guerre, en 1924, et de 1932 à 1934.

Le solde des transactions est en faveur des Algériens sur 13 années, soit de 1918 à 1930 inclus (exception faite de 1923), ainsi que 1938.

Les Algériens ont racheté quelque 154 736 ha, et ont vendu pour la même période 78 105 ha.

Le solde général sur 29 années est en faveur des Algériens. Cela veut dire qu'en 29 années, les Algériens ont racheté l'équivalent de ce qu'ils ont vendu avec un léger plus (soit 3 561 ha).

Le prix de l'hectare connaîtra son moment fort en 1928, pour diminuer surtout après 1931. Une légère reprise s'amorcera à partir de 1938.

De manière générale, les terres entre les mains des Européens coûtent plus cher que les terres que cèdent les propriétaires algériens. Mais, à partir de 1936, les prix tendront à se rapprocher et à être légèrement supérieurs du côté algérien.

b) Les transactions entre Algériens

Les Algériens ont échangé entre eux 601 617 ha, ce qui représente 57,83 % des superficies vendues dans le département, pour un prix de 393 976 335 fcs (en C.I. sans l'année 1919).

Ils échangent en moyenne, 21 486 ha par an, pour une somme moyenne de 14 070 583 fcs.

En CNI, 212 587 388 fcs ont été consacrés à l'achat de terre, c'est à dire 11 fois plus que les CNI d'Européens à Algériens, et 8,5 fois plus que ceux d'Algériens à Européens. Cela représente, en estimation, quelques 338 518 ha.

Les Algériens échangent beaucoup entre eux en C.I. et en CNI. Les échanges connaissent des périodes de forte activité, comme avant la Première Guerre mondiale par exemple, ou bien pendant la période de l'après-guerre, soit 1924-1927, pendant la crise de sous production. Mais, à partir de 1929, la tendance sera à la diminution et, en moyennes quinquennales, nous repérons une tendance à la stabilité à partir de 1930.

Les prix restent relativement en dessous de ceux payés par les Européens, et, par rapport à l'ensemble, ils sont plus bas.

Quelle est la situation au niveau de l'arrondissement de Constantine ?

3 - Les transactions foncières dans l'arrondissement de Constantine

a) Mise au point

Les chiffres de 1911 publiés dans les "Exposés de la situation générale de l'agriculture" de 1912 sont erronés. En effet les échanges entre Européens et Algériens sont estimés à 26 110 ha pour une somme de 4 287 600 fcs.

Algériens / Européens :	30 290 ha	----->	3 990 190 fcs
Algériens / Algériens :	49 938 ha	----->	6 453 739 fcs.

Comparativement aux chiffres de l'Algérie du Nord et du département de Constantine, on s'aperçoit qu'ils ne reflètent pas la réalité.

Nous avons tenté de comparer ces données avec d'autres documents. Malheureusement leur publication n'a pas été faite.

Les chiffres de 1919 concernant les transactions d'Algériens à Algériens, n'ont pas été publiés. Quant aux résultats des CNI, les ventes d'Européens à Algériens et d'Algériens à Européens contiennent des erreurs typographiques qui les rendent inutilisables. (les tableaux reproduisent les mêmes prix en C I et en CNI).

b) Les résultats des transactions

1) Résultats généraux

Il s'est échangé dans l'arrondissement de Constantine 247 935 ha pour la somme de 185 558 661 fcs en C I.

En CNI la valeur est de 41 185 116 fcs.

En 28 années, l'arrondissement de Constantine a représenté 24 % des échanges du département de Constantine et 25 % du prix total de ces échanges.

Il représente 8% de l'Algérie du Nord en superficie et 8% des sommes versées.

La moyenne quinquennale nous indique que le marché foncier est à l'image de celui du département.

Périodes	Superficies (ha)	Prix (fcs)	Prix/ ha (fcs)
1910 / 1914	12 794	2 499 563	195
1915 / 1919	6 945	2 538 874	292
1920 / 1924	9 160	5 851 084	639
1925 / 1929	8 962	11 545 833	1 288
1930 / 1934	5 793	8 724 966	1 506
1935 / 1938	7 633	7 550 590	989
Moyenne	8 741	6 702 427	767

Tableau n°30 : Moyennes quinquennales des ventes dans l'arrondissement de Constantine

Les années d'avant-guerre connaîtront une activité relativement importante comparativement aux autres années et seront les plus importantes sur 30 années, tout en sachant que 1911 n'a pas été comptabilisée (alors qu'il semble qu'elle ait été une année active) : 51 179 ha ont été vendus entre 1910 et 1914.

La guerre semble venir interrompre cette pleine activité puisqu'en moyenne il ne s'échange plus que 6 945 ha par an.

L'après-guerre verra un marché foncier différent. Si les transactions reprennent en 1920, l'activité ira en régressant. Le marché se ralentira considérablement durant la période 1930/1934, pour reprendre timidement à partir de 1935.

Quant au prix de la terre, il connaîtra une augmentation en dents de scie jusqu'en 1930, pour diminuer régulièrement par la suite jusqu'à la veille de la deuxième Guerre.

L'hectare de terre coûtera le plus cher en 1928 : 2 183 fcs.

Les sommes versées en CNI connaîtront une ascension jusqu'en 1927, avec le point culminant de 5 811 811 fcs.

Les années 1935 et 1936 seront deux années de baisses importantes.

Qu'en est-il de la situation pour chaque communauté ?

2) Les ventes d'Européens à Algériens

Les Européens ont vendu en 29 années : 58 096 ha pour la somme de 53 557 970 fcs.

Cela représente 23,43 % des transactions de l'arrondissement de Constantine, 12,56% des transactions d'Européens à Algériens de l'Algérie du Nord, et 25,84 % du département de Constantine. Le quart des transactions du département ont eu lieu dans l'arrondissement de Constantine.

Les Européens ont vendu pour 6 689 658 fcs en CNI, de 1916 à 1938.

Périodes	Superficies (ha)	Prix (fcs)	Prix/ ha (fcs)
1910 / 1914	1 365	512 771	376
1915 / 1919	2 222	1 250 582	563
1920 / 1924	2 386	1 635 118	685
1925 / 1929	3 639	4 533 212	1 246
1930 / 1934	852	1 243 624	1 460
1935 / 1938	1 785	2 049 916	1 148
Moyenne	2 075	1 912 980	922

Tableau n°31 : Moyennes quinquennales des transactions entre Européens et Algériens

Si durant l'avant-guerre les Européens vendaient en moyenne 1 365 ha par an, ils vont vendre davantage durant la guerre. L'explication est à chercher dans les chiffres par année. 1919 connaît une grande activité du marché foncier. C'est cette augmentation de l'immédiate après-guerre qui aura des conséquences sur les résultats quinquennaux. Cette activité continuera jusqu'en 1929.

Vient ensuite une phase de presque léthargie où les européens vendent peu. Cela signifie-t-il qu'ils diminuent leurs transactions, ou bien que celles-ci se font en direction des européens ? C'est à ce niveau que la statistique des ventes entre européens manque cruellement. L'analyse se trouve amputée de données essentielles.

Les autres questions auxquelles nous ne pouvons avoir de réponses immédiates, concernent la nature des propriétés et des terres vendues par les européens.

Les signes de reprise se manifesteront à la veille de la deuxième Guerre mondiale.

Périodes	Superficies (ha)	Prix (fcs)	Prix / ha (fcs)	CNI Algérie du Nord
1910 / 1914	1 365	512 771	376	
1915 / 1919	2 222	1 250 582	563	2 636 189
1920 / 1924	2 386	1 635 118	685	11 029 867
1925 / 1929	3 639	4 533 212	1 246	15 944 932
1930 / 1934	852	1 243 624	1 460	11 833 258
1935 / 1938	1 785	2 049 916	1 148	5 135 848
Moyenne	2 075	1 912 980	922	

Tableau n° 32 : Moyennes quinquennales des transactions d'Européens à Algériens.

Les prix moyens quinquennaux seront à la hausse jusqu'en 1930, pour baisser à partir de 1933. Comparativement aux prix moyens de l'arrondissement, ceux-ci seront, de manière générale, supérieurs, à l'exception de la période 1930/1934. La crise de 1929, qui se manifesterà dans le Constantinois à partir de 1930/ 1931, verra les prix des terres diminuer progressivement jusqu'à atteindre leur niveau le plus bas de cette période.

En CNI, les années 1926 et 1927 comptabiliseront 3 384 035 fcs, soit la moitié de la somme versée des CNI d'Européens à Algériens.

3) Les échanges d'Algériens à Européens

Les ventes d'Algériens à Européens s'élèvent à 62 272 ha, de 1910 à 1938, soit 25,11 % pour la somme 42 159 884 fcs.

Périodes	Superficies (ha)	Prix (fcs)	Prix / ha (fcs)
1910 / 1914	3 327	608 430	183
1915 / 1919	2 618	866 678	331
1920 / 1924	2 191	1 225 019	559
1925 / 1929	972	1 248 334	1 284
1930 / 1934	2 035	2 409 644	1 184
1935 / 1938	2 471	2 744 447	1 111
Moyenne	2 224	1 505 710	677

Tableau n° 33 : Moyennes quinquennales des transactions d'Algériens à Européens

C'est durant l'avant-guerre que les Algériens se sont dessaisi le plus de leurs terres. Par année, 1917 a été une année de vente importante.

Ce que nous constatons, c'est que 10 années ont été en faveur des Algériens : 1915, 1919, 1920, 1921, et de 1925 à 1929, ainsi que 1938. Sur ces 10 années, il a été échangé :

d'Algériens à Européens : 13 942 ha

d'Européens à Algériens : 35 634 ha

d'où un gain de 21 692 ha en faveur des Algériens.

Néanmoins le solde général sera en faveur des Européens sur 29 années, et la différence sera de 4 176 ha.

Quant au prix à l'hectare, il connaîtra son ascension en dents de scie jusqu'en 1930, pour diminuer progressivement.

Les CNI qui, de 1916 à 1938, seront évalués à 4 253 929 fcs (excepté 1919), évolueront de manière irrégulière avec la plus grande hausse en 1923. Quatre années (de 1922 à 1925) comptabiliseront à elles seules 46% des ventes, soit 1 972 470 fcs. Ce sera pendant la période de grave crise alimentaire. Il semble que les effets de la crise s'expriment plus et de manière plus évidente au niveau des chiffres des CNI.

4) Les échanges d'Algériens à Algériens

Des trois catégories d'échanges, ils resteront les plus importants. Il sera échangé entre 1910 et 1938, plus de 127 567 ha, soit plus de 51% des superficies vendues dans l'arrondissement.

L'évolution des transactions entre Algériens est à l'image des autres transferts de terre.

Périodes	Superficies (ha)	Prix (fcs)	Prix / ha (fcs)
1910 / 1914	8 103	1 379 727	170
1915 / 1919	4 550	1 040 583	229
1920 / 1924	4 583	2 990 946	653
1925 / 1929	4 351	5 764 287	1 325
1930 / 1934	3 756	5 071 699	1 350
1935 / 1938	3 126	2 756 227	882
Moyenne	4 688	3 327 437	710

Tableau n° 34 : Moyennes quinquennales des transactions entre Algériens

L'avant-guerre se caractérise par une importante masse de terre qui change de mains, particulièrement 1913 qui voit 13 845 ha vendus. Le marché foncier connaît une activité importante. La guerre viendra l'interrompre et les superficies vendues se réduiront presque de moitié.

La reprise semble se dessiner à partir de 1919 mais elle ne connaîtra plus l'ampleur d'avant-guerre. La tendance générale d'après-guerre sera à une lente baisse du volume des échanges.

Si nous étudions le mouvement des transactions par année, de 1915 à 1929 il y a stagnation des superficies vendues. Elles tourneront autour de 4500 ha de terres échangées. C'est à partir de 1930, la crise économique aidant, que commencera la diminution réelle dans les superficies en mutations.

Le prix à l'hectare ira en augmentant jusqu'à 1929, ensuite il entamera une descente, lente, avec quelques soubresauts, jusqu'à la veille de la 2^e Guerre mondiale.

Les CNI s'évalueront entre 1916 et 1938 (sauf 1919) à 29 824 439 fcs. Trois années connaîtront une hausse sensible des sommes versées en CNI, de 1927 à 1929, et deux années une diminution importante : 1935 et 1936.

Au terme de cette étude sur les résultats chiffrés des transactions foncières publiées dans les Annuaire statistiques, plusieurs conclusions peuvent être tirées.

4. Conclusions

La première conclusion ressort de notre fréquentation des Annuaire statistiques. Il nous semble que :

- 1) La bataille pour la terre avait occupé différents terrains dont celui de la statistique.
- 2) La publication annuelle des transactions foncières était devenue un enjeu économique mais aussi politique.
- 3) Elle se faisait par la publication même des statistiques puisqu'elle revêtait des caractères particuliers

La lutte pour la terre se faisait sur un terrain qui, d'habitude, restait neutre, celui de la statistique et des chiffres. D'abord, leur publication en trois rubriques bien distinctes (Algériens / Européens ; Européens / Algériens ; Algériens / Algériens) est une entorse à ce qui se pratiquait. Les statistiques ne connaissent, habituellement, que le Vendeur et l'Acheteur. Et cette publication des chiffres n'est vue que comme "thermomètre" de l'avancée ou du recul de la colonisation. La meilleure preuve en est que les transactions entre Européens n'ont jamais été publiées, et elles auraient réservé bien des surprises. Le fait d'ignorer les statistiques entre européens, de laisser le lecteur dans l'ignorance, mais parallèlement à cela, publier les statistiques entre algériens peut signifier beaucoup de choses. Cela peut signifier que la colonisation n'est que bienfait. La preuve, les Algériens achètent et vendent de la terre, chose impossible auparavant. Ce même marché les sert, et que la dépossession n'est qu'une vue de l'esprit. En fait la publication des chiffres par catégories introduit un élément nouveau : la lutte se faisait également au niveau des chiffres. Il y a une instrumentalisation des chiffres et de la statistique.

Si l'Administration coloniale accordait autant d'importance à la publication de ces chiffres dans le détail, ce n'était guère innocent. Les colons et leurs représentants en usaient et en abusaient même. Ils s'en servaient régulièrement comme épouvantail pour effrayer et pour ameuter l'opinion coloniale et l'amener à être plus sensible, plus généreuse et plus compréhensive à leurs revendications. Le moindre solde positif, la meute était lâchée. La machine coloniale se mettait en branle pour crier haut et fort que la colonie était en danger et que le péril arabe était aux portes (1). Ils en avaient fait une espèce « d'observatoire » des avancées de la colonisation et de son triomphe.

La publication de ces statistiques ne serait rien sans certains "apôtres" de la colonisation. P. Berthault en fut un. Agronome et membre de l'Académie d'Agriculture, fervent défenseur de la colonisation, il fit pendant plus de 25 ans à travers l'Algérie - mais aussi en Tunisie, au Maroc et en France - des dizaines et des dizaines de conférences, de publications, toujours sur un seul et unique thème : "La colonisation en Algérie" (1). Statistiques à l'appui, il démontrait que : "Les terres à céréales n'ont pas été prises aux indigènes puisqu'ils avaientensemencé :

¹) P. Berthault : "La colonisation en Algérie". Conférence 1945.

en 1901 : 2 100 000 ha
 en 1930 : 2 600 000 ha
 en 1936 : 2 400 000 ha" (1).

Par ailleurs il ajoute qu'il y a eu création d'un vignoble sur 500 000 ha, vergers d'agrumes sur 50 000 ha...par les Européens. Il n'y a pas eu "création" de terres nouvelles. Il oublie de dire que l'on a "seulement" fait reculer l'agriculture algérienne vers des zones plus arides où la culture des céréales reste aléatoire, ce qui explique pourquoi, au niveau des statistiques, les rendements algériens sont aussi catastrophiques. Ceci est un exemple parmi beaucoup d'autres.

Il est vrai que dans l'imaginaire colonial, la perte de la terre reste omniprésente et est vécue par beaucoup comme une véritable psychose.

C'est avec force détails que les publications officielles et non officielles expliquaient régulièrement l'avancée, mais aussi le recul de la colonisation, les gains enregistrés sur les Algériens, par département et par arrondissement, les pertes, les prix à l'hectare, des rétrospectives. Il est vrai que l'Algérie bénéficiait d'une vieille tradition statistique pratiquement inconnue jusque là. On constate avec quelle minutie cette comptabilité était tenue. Il est vrai que sans ces statistiques, à l'heure actuelle les données seraient bien pauvres dans ce domaine, et la recherche serait bien en peine d'en trouver. Cependant ces statistiques étaient conçues comme un véritable jeu de bataille, une lutte de tous les instants.

Il faut également relever que beaucoup d'insuffisances existaient au niveau des statistiques. L'absence de publication du dénombrement des transactions par année, a amputée notre réflexion d'une donnée fondamentale.

Jusqu'au début du XX^e siècle, le nombre de transaction par arrondissement était porté à la connaissance des lecteurs. Ils étaient publiés en même temps que les superficies vendues. Subitement, à partir de 1913, arrêt brutal de leurs publications, sans aucune explication.

L'analyse du nombre de transactions par année nous aurait donné un certains nombres d'indications précieuses et nous aurait permis d'affiner encore plus et mieux nos hypothèses. Connaître l'ampleur et l'importance des transactions par communauté, aurait permis de savoir qui vendait quoi ? Qui était en difficulté et qui ne l'était pas : la petite, moyenne ou grande propriété ?

¹) Nous possédons une douzaine d'écrits et conférences de P. Berthault dont la rédaction est, à quelques phrases près, la même.

Le résultat auquel nous n'étions peut être pas préparée, et qui nous a pris par surprise, a été le volume des transactions entre algériens. Le marché a servi les Européens, c'est indéniable. Ils avaient tout pour eux : la loi, l'argent, le pouvoir. Mais les brèches ouvertes par la colonisation dans le système foncier de l'Algérie, pour ses besoins propres, a également servi ceux des Algériens qui en avaient les moyens et desservi ceux qui en ont manqués à un moment ou à un autre. Dès que les verrous de protection de la propriété comme l'indivision du melk, et l'inaliénabilité du arch ont sautés, la paysannerie de manière générale s'y est engouffrée. Malgré les handicaps de la langue, la méconnaissance des lois, des procédures, elle réussit néanmoins à traverser les mailles du filet. Nous sentons une lutte sourde et sans merci pour la terre au travers des chiffres publiés.

Pour en revenir aux chiffres exposés plus haut, l'évolution générale des transactions foncières est la même au niveau de l'Algérie du nord, du département et de l'arrondissement de Constantine.

Elle demeure très inégale chaque année, mais dans cette série de 29 années, 4 périodes peuvent être déterminées :

1) La période d'avant-guerre :

C'est la plus active par excellence, celle où le volume des ventes demeure le plus important par rapport aux autres années.

Le début du XX^e siècle est une période d'actives transactions. Sur un solde total de 864 955 ha obtenus par l'achat de terre de 1877 (date à laquelle remonte la statistique) à 1913, près du tiers est acquis de 1909 à 1913. Les années précédant la guerre, surtout à partir de 1908, qui marque le début d'un enrichissement généralisé pour les colons, sont également une ère de spéculation effrénée. On achète la terre à n'importe quel prix et les prix montent en flèche.

Ce qui transparaît à travers les statistiques et tous les écrits étudiés, c'est que nous sommes à la fin d'une période particulière, aussi bien pour les Européens que pour les Algériens.

Cette période se caractérise par de très bonnes années agricoles et une situation économique des plus favorables. Apparemment celle-ci se répercute sur le marché foncier puisque les Européens achètent de grandes quantités de terre. Ce seront les derniers achats importants faits par les Européens. Par la suite, la situation changera.

A travers les statistiques nous constatons que les Européens avaient une soif et un appétit féroces de terre. Ils achetaient beaucoup et partout. Tout le monde était pris d'une fièvre spéculative inouïe sur les terres. Le solde des transactions était largement en faveur de la population coloniale.

Les différents marchés, marché agricole, marché de la terre sont pris d'une fièvre spéculative et s'emballent.

Si nous regardons de près tout était en faveur des européens : sur le plan agricole, ce seront les meilleures années avec des rendements records, et des productions records également.

Les achats de terres sont importants, les plus importants de toute notre période, et très en leur faveur.

Cette période d'avant guerre marque, à mon sens, le sommet de la colonisation. Elle est à son apogée. L'année du centenaire de la colonisation de l'Algérie, fêtée en grande pompe, ne marque pas l'apogée de cette colonisation. Le déclin avait déjà commencé.

Quant aux Algériens, ils vendaient et même beaucoup. Ils vendaient aux Européens, mais aussi entre eux.

Mais, selon la statistique, les Algériens ont bénéficiés de bonnes années de récolte de céréales durant cette période d'avant guerre. Ce ne sont pas des années de crises. Pourquoi vendaient-ils alors ?

La principale remarque que l'on peut faire est que la paysannerie algérienne est comme prise dans un étau, ne comprenant pas ce qui lui arrive. En effet :

'La population algérienne est comme prise de vitesse par un concours de circonstances où les lois foncières, les procédures judiciaires, les tracasseries administratives sont autant de nouveautés auxquelles il faut s'adapter avant de pouvoir réagir.'⁽¹⁾ .

La méconnaissance des lois, la lourde imposition des Algériens, servie par une nature souvent imprévisible, l'endettement, ne sont-ils pas les véritables causes de ce dépouillement foncier ?

L'après guerre verra les Algériens commencer à réagir.

2) La période de la guerre

(1) SIARI TENGOUR, O., *La population rurale des communes mixtes de l'arrondissement de Bône (Annaba), de la fin du XIX^es à 1914. Essai d'Histoire sociale.* Thèse de Doctorat de 3^e cycle.

Période d'incertitude, période charnière surtout, elle voit le marché foncier diminuer de beaucoup son activité. Tout le monde est dans une situation attentiste, dans l'expectative, évitant autant que faire se peut, de faire des projets. Car, comment seront fait les lendemains ?

La guerre a été une période de rupture. Pour le monde paysan, le 19^e siècle se terminera pendant la première Guerre mondiale. Sitôt les hostilités terminées, la reprise se fera à partir de 1919.

La 3^e période

Malgré une conjoncture climatique catastrophique où beaucoup de régions de l'arrondissement connurent la famine, l'activité du marché foncier reprit rapidement.

Et, renversement de tendance, ce ne sont plus les Européens qui achètent, mais les Algériens. Ils achètent davantage, plus cher, et cela dans une conjoncture économique de l'arrondissement, très défavorable. 1920, 1922 et surtout 1924 ont été des années de famine, et le reste des années jusqu'à 1930 même, médiocres.

Ce mouvement d'achat a connu deux moments. Le premier allant de 1919 à 1921 où les Algériens ont un gain de terre de 7315 ha.

Le deuxième recouvrant la période 1925 à 1929 où le gain sera de 13 332 ha. Les motivations de la première et deuxième période ne sont pas les mêmes.

Nous sommes au sortir de la guerre, pour la première période, il y a de l'argent qui circule et qui cherche à se placer. La guerre a permis à certains de faire fortune. Quoi de plus sûr, de plus gratifiant socialement et symboliquement que d'être propriétaire et donc d'investir dans de la terre ? La terre et la pierre ont toujours eu les faveurs du plus grand nombre, dans toutes les sociétés. Cette période a été un moment exceptionnel. Ce n'est pas une époque de crise. La guerre a permis de gagner de l'argent et faire des affaires. Ceux qui vendent ont flairé le bon coup, le moment opportun, celui de placer leur argent dans quelque chose qui dure et qui rapporte : la terre. Le prix des terres grimpe. La demande dépasse l'offre.

Les vendeurs sont certainement de deux sortes.

Il y a les spéculateurs, ceux qui achètent pour une bouchée de pain, et qui revendent le moment opportun en faisant de très confortables bénéfices. Très souvent ils viennent des villes, et l'usure a été leur principale source

d'enrichissement. La fin de la guerre est le moment à ne pas rater. Les nouvelles fortunes sont prêtes à payer le prix.

Il y a ceux qui décident de tourner le dos au monde agricole. Le temps des guerres permet à certains de se réorienter, de changer d'activité. Décidément le monde rural n'est pas fait pour eux. On lui tourne le dos. On vend et on investit dans d'autres lieux et d'autres métiers.

Sur le marché, ce sera très certainement des propriétés qui se vendront.

La deuxième période intervient dans une conjoncture de crise, crise de sous production, crise très grave, en particulier pour la petite paysannerie.

Les "Exposés de la situation générale de l'Algérie" et certains auteurs dont Calvelli, expliquent ce revirement de situation par la conjoncture créée par la guerre :

"La population autochtone voyait ses ressources s'accroître rapidement. 60 000 ouvriers kabyles et arabes travaillaient avec des salaires rémunérateurs dans les usines de guerre et leurs familles recevaient en outre d'importantes allocations journalières. Les engagés volontaires touchaient, de leur côté, des primes très élevées et, grâce à cette abondance de numéraire, les autochtones, les Kabyles notamment, avaient réalisé des économies qu'ils n'auraient jamais osé espérer. Cet enrichissement né du malheur des temps et qu'une récolte extraordinaire avait sensiblement augmenté en 1918 (trente millions de quintaux de céréales), provoqua un intense mouvement d'achat des propriétés européennes auquel les colons séduits par les hauts prix offerts ne purent résister"
(¹)

D'autres auteurs dont J-L Vincq (²) penchent plutôt pour l'allègement fiscal. En effet, en 1919, les impôts arabes sont supprimés par le gouvernement Clémenceau et cela profite à certaines catégories.

Les paysans algériens pouvaient-ils, dans une telle conjoncture, acheter des terres ? Il semble que non, si nous nous reportons aux différents constats faits dans la partie précédente sur l'évolution des cultures. Mais alors qui achetaient ?

Les acheteurs ne seraient-ils pas commerçants, négociants en grains, catégories qui se sont beaucoup enrichies pendant la guerre grâce au marché noir et à la spéculation sur le blé et qui continuent à s'enrichir.

¹) CALVELLI, op. cit. p.70.

²) VINCQ, J-L., "Propriété et capitalisme agraire dans l'Algérie coloniale". Revue Algérienne des Sciences Juridiques, Vol. XIV, n° 3, septembre 1977.

La comparaison du mouvement des transactions avec celui de la production de céréale, montre que la crise de sous production n'a quasiment pas d'incidence sur le marché foncier. Ce ne sont pas des masses de terre qui sont mises sur le marché. Les superficies vendues diminuent, tandis que les prix des terres augmentent. Par qu'elle miracle cela est-il possible ? Ceux qui vendent ne font certainement pas parti de la paysannerie algérienne, en tous les cas pas celle qui souffre de malnutrition, de la faim, et qui ne trouve pas à se nourrir. Celle là nous la trouverons plus du côté des vendeurs.

Plus encore, au lendemain de cette crise, une des plus dure qu'a connu le monde rural du constantinois, qui laissa la paysannerie complètement exsangue, on se remet à acheter de la terre européenne, et au prix fort. Encore une fois cette question lancinante et qui nous taraude : qui sont les acheteurs ? Que vendent exactement les européens ? Profitent-ils de cette conjoncture de crise pour se débarrasser de leurs terres les plus marginales, les moins rentables, achetées au moment de l'euphorie du marché foncier ?

La 4° période :

Elle va de 1931 jusqu'à la veille de la deuxième Guerre mondiale. L'Algérie connaîtra la crise économique mondiale avec 18 mois de retard. C'est à partir de 1931 que ses effets commenceront à se faire sentir.

Il y a lentement un effondrement du prix de la terre, un effondrement du prix des céréales (1), et une baisse de l'activité du marché foncier.

On parlera de marasme dans l'agriculture.

Ce n'est qu'à partir de 1937 qu'une légère reprise s'annoncera.

Les chiffres laissent croire que la propriété européenne sort indemne de la crise mondiale, alors que la propriété algérienne en subit les contrecoups. Ce qui n'est pas de l'avis de beaucoup. Des auteurs tels que Ageron soutiennent le contraire. Beaucoup d'agriculteurs firent faillites, et ils se virent contraints de vendre leurs terres.

Par contre pour les Algériens, dans une mauvaise conjoncture des prix, le marché s'emballa.

1) Les plus fortes baisses auront lieu en 1935 et 1936 où le prix du quintal de blé dur passera de 110 fr en moyenne pour 1934, à 75 fr en 1935 et 82 fr en 1936. Ces moyennes ont été élaborées par nous à partir des mercuriales du marché de Constantine publiées dans *La Dépêche de Constantine*.

De manière générale, l'arrondissement de Constantine a connu deux phases bien distinctes :

- La première allant jusqu'à la première Guerre mondiale, se caractérisant par une vente massive de terre de la part des Algériens et des achats à tour de bras de la part des Européens. Ils achètent tout et n'importe quoi. C'est l'ère de la fièvre spéculative.
- La deuxième qui date de l'après-guerre et qui voit l'irruption de l'élément algérien sur le marché foncier en tant qu'acheteur des terres européennes. Ces achats se feront dans une conjoncture économique difficile dans l'ensemble avec une hausse du prix des terres.

La fièvre spéculative a eu le temps de retomber. Le marché foncier a changé de configuration.

Voyons à présent quelle est la réalité de ce marché foncier. Trouverons-nous des réponses à nos différentes interrogations ?

Nous allons l'étudier à travers une enquête menée au niveau des livres des Actes de la Conservation foncière de l'arrondissement de Constantine.

CHAPITRE I.

Methodologie de travail

I. Présentation de l'arrondissement

A. Présentation géographique

L'arrondissement de Constantine coupe en diagonale le département selon l'axe Nord-Ouest, Sud-Est. Il s'étend sur une longueur de 500 km, de la mer (près d'El Djenah, au Nord d'El Milia) au désert (au Sud des Oasis de Négrine et Ferkhane).

Il couvre une superficie de 3 008 515 hectares. Il est le plus vaste et le plus peuplé de l'Algérie.

C'est un arrondissement où nous retrouvons les différentes zones de contrastes climatiques et géographiques. En allant du Nord au Sud, nous avons 4 régions naturelles, de très inégale importance :

1 - Le littoral

La commune mixte d'El Milia est la seule commune marine de l'arrondissement. Elle appartient à la bande côtière des Babors. Accidentée, 9/10 de la commune sont des massifs montagneux.

Cette région se caractérise par une pluviométrie supérieure à 800 mm. La végétation arbustive y est de type méditerranéen. Le pays est couvert de vastes forêts de chêne-liège qui prolongent les massifs de la petite Kabylie. L'olivier est très répandu dans les vallées et sur les versants des collines.

2 - Le Tell : Monts de Constantine

Région constituée par des chaînes de montagnes d'altitude très variable, enserrant des vallées étroites et fertiles.

Au Nord, le Tell ne se distingue du littoral que par le climat et les cultures.

Par contre sa limite méridionale, avec les Hauts-Plateaux, est très nette : elle passe d'Ouest en Est par Chateaudun du Rhummel, Telergma, Berteaux, Aïn M'lila, Aïn Kercha et Aïn Fakroun.

Grâce au relief, les précipitations sont suffisantes pour les cultures, encore qu'inégalement réparties au cours de l'année.

C'est la zone de prédilection de la colonisation puisque c'est la zone des communes de plein exercice. Elle englobe en outre les communes mixtes de Fedj M'Zala et les douars septentrionaux de la commune mixte de Chateaudun et Aïn M'lila. Les terres, riches et profondes conviennent bien au blé et à quelques légumes secs qui forment d'ailleurs le fond de la production agricole de cette région. On y trouve aussi des prairies (El Khroub).

3 - Les Hauts-Plateaux

Au Sud de la ligne de démarcation ci-dessus désignée, s'étendent les Hauts-Plateaux, d'une altitude moyenne de 850 m, parsemés de quelques monts isolés de 1 100 m à 1 500 m, avec au Sud des communes mixtes d'Aïn M'lila et Canrobert, une dépression de petits chotts (les Garrarets). Les Hauts-Plateaux constantinois forment un ensemble homogène de très grande étendue. Les céréales y sont cultivées sur les meilleures terres (mais les sols y sont très médiocres), avec l'élevage ovin. Ces deux activités constituent les ressources principales de cette région.

4 - Les Oasis

A l'extrême Sud de la commune mixte de Tebessa, deux petites oasis, Ferkane et Negrine, où se pratique la culture des dattes et des agrumes.

Pour notre travail, seules les deux premières régions nous intéressent. Ce sont celle du littoral et celle du Tell, qui se trouvent être conservées au Service des Hypothèques de Constantine.

Il s'agit **de la commune mixte** d'El Milia **et des communes mixtes** de Fedj M'Zala, de Chateaudun du Rhummel et d'Aïn M'lila, ainsi que du chef-lieu, Constantine, et de toutes les autres communes de plein exercice faisant couronne autour d'elle.

B. L'organisation administrative

1- L'organisation générale

L'Algérie colonisée avait une structure administrative assez particulière. Elle était divisée en 2 parties :

- L'Algérie du Nord
- Les territoires du Sud.

L'Algérie du Nord se divisait en 3 départements :

- Alger (centre)
- Oran (Ouest)
- Constantine (Est).

Chaque département se subdivisait en différents arrondissements, et Constantine en comptait 7 :

- Batna
- Bougie
- Bône
- Constantine
- Guelma
- Philippeville
- Sétif

Chaque arrondissement comptait un certain nombre de communes.

Il existait deux sortes de communes :

- les communes de plein exercice (CPE)
- les communes mixtes (CM)

a) Les Communes de Plein Exercice

Elles furent créées dans les localités à forte population européenne. Leur régime était analogue à celui des communes de la métropole, mais non pas identiques puisque le statut des groupes d'habitants n'était pas le même.

En effet, les Européens étaient considérés comme "citoyens français", alors que les Algériens n'étaient que "sujets français".

A la tête des CPE était placé un Conseil municipal qui élisait parmi ses membres le maire de la commune. Les citoyens français de la circonscription élisaient les membres citoyens du Conseil, tandis que des conseillers "indigènes" pouvaient être élus par les "indigènes" non-citoyens.

Les centres de colonisation constituaient les CPE. Mais il pouvait leur être rattaché un ou plusieurs douars.

A l'opposé de cette situation se trouvaient les Communes mixtes.

b) Les Communes Mixtes

Elles englobaient les régions à faible peuplement européen. Souvent les CM étaient de très grandes étendues incomparables à celle des CPE.

Elles comprenaient des centres de colonisation, des fermes et des douars.

La gestion des CM se faisait par une Commission municipale sous la présidence d'un administrateur. Ce dernier était fonctionnaire, nommé par le gouverneur général. Des pouvoirs immenses lui étaient conférés. Il avait les fonctions de maire et d'agent de la puissance publique. Il dirigeait, par exemple, la police locale et il avait le droit de punir certaines infractions au Code de l'Indigénat (réglementation criminelle spéciale aux Algériens).

La représentation des citoyens des centres de colonisation se faisait par des citoyens de ces centres. Au niveau des douars, était nommé par le gouverneur général un "adjoint indigène" ou caïd, fonctionnaire placé sous l'autorité directe de l'administrateur.

L'Administration exerçait un contrôle direct sur les populations algériennes sans que la hiérarchie sociale soit d'emblée bouleversée. Ce qui importait était la sécurité de la société coloniale et donc un cantonnement des populations rurales algériennes.

Ce système administratif reposait donc sur la division et la ségrégation, une forme d'apartheid. L'immense majorité, sujets français, vivait dans les CM sous l'autorité de l'Administration et de ses courroies de transmission : les caïds.

Une minorité vivait dans des CPE, avec une forme de gestion municipale moderne mais réservée uniquement aux Européens, citoyens français.

L'arrondissement de Constantine (le plus grand de l'Algérie du Nord), comprenait 22 CPE et 9 CM.

Nous avons découvert au Cadastre de Constantine, des monographies, par CM, dactylographiées, datant de la veille de la deuxième Guerre mondiale et actualisées en 1948, qui nous donnent la situation de chaque commune, sa date de création et son historique. Ces monographies nous précisent :

- les modifications intervenues dans la composition de ces communes mixtes, les dates importantes, leurs publications au niveau du Bulletin Officiel.

- la consistance territoriale : les différents centres de colonisation, fermes et douars, avec leurs superficies.

- enfin la répartition de la propriété : l'application des différentes lois foncières et la situation des terres des douars.

2 - L'organisation de l'arrondissement de Constantine

La partie Nord de l'arrondissement sur laquelle a porté notre enquête compte 19 CPE et 4 CM.

a) Les Communes de Plein Exercice sont :

Constantine, Aïn Abid, Aïn Kerma, Aïn Smara, Aïn Tinn, Bizot, Condé Smendou, Grarem, Guettar el Aïch, Hamma, Khroub, Mila, Oued Athménia, Oued Seguin, Ouled Rahmoun, Rouffach, Sidi Merouane, Zeraïa, Chateaudun du Rhumel. Toutes les terres se trouvant sur le territoire de ces CPE ont été cadastrées et concédées à des particuliers.

b) Les Communes Mixtes sont :

Aïn M'lila, Chateaudun du Rhummel, El Milia, Fedj M'Zala.

La société algérienne des CM n'était connue et décrite que d'un seul point de vue : celui de ses rapports à la terre.

Une tentative de bilan de l'application des différentes lois foncières sera dressée. Cette tentative est rendue possible grâce au dépouillement et à la synthèse, faite par nos soins, d'un certain nombre de documents conservés aux Archives du Cadastre de la wilaya de Constantine.

1 - La CM d' El Milia

La CM d'El Milia naît en 1880. Elle occupe un territoire de 138 052 ha. Unique commune de l'arrondissement ayant une façade sur la mer, la plus au Nord, son territoire se répartit entre 3 centres de colonisation :

- El Milia 1 563 ha (créée en Octobre 1894)
- Catinat 1 123 ha (créée en 1893)
- Arago 1 006 ha (créée en 1893 et peuplée en 1915)

- Des fermes :
- Beni Sbihi (1911) 1 047 ha
 - Dar el Fouini (1873) 787 ha
 - Selassel (1872) 399 ha

- et 23 douars :
- 1 - Beni bel Aïd 4 151 ha
 - 2 - Beni Fergen 4 912 ha
 - 3 - Beni Ftah 3 811 ha
 - 4 - Beni Meslem 1 686 ha
 - 5 - Beni Sbihi 2 667 ha
 - 6 - Beni Telilen 7 180 ha
 - 7 - Bou Cherf 2 983 ha
 - 8 - El Anbia 1 573 ha
 - 9 - El M'Cid 2 626 ha
 - 10 - Guettara 4 830 ha
 - 11 - Sidi Abdel Melek 1 744 ha
 - 12 - lamiden 4 615 ha
 - 13 - M'Chatt 5 375 ha
 - 14 - Ouled Addar 2 740 ha
 - 15 - Ouled Aouat 3 240 ha
 - 16 - Ouled Boulfaa 3 090 ha
 - 17 - Ouled Debeb 4 477 ha
 - 18 - Ouled Kassem 6 598 ha
 - 19 - Ouled M'Barek 2 442 ha
 - 20 - Ouled Rebah 7 494 ha
 - 21 - Ouled Yahia 8 397 ha
 - 22 - Taïman 911 ha
 - 23 - Tamendjar 2 020 ha.

La superficie de ces douars, très inégale, totalise 89 562 ha.

Le Sénatus-consulte a été appliqué très tôt aux différents douars. C'est ainsi que les dates des décrets d'homologation s'échelonnent entre 1866 et 1869.

Dix douars se sont vus appliquer la loi de 1873. Les raisons invoquées quant à l'application de la loi Warnier étaient :

1) La liquidation du séquestre de 1871 (suite à la révolte d'El Mokrani et de Cheikh el Haddad).

2) La liquidation du séquestre de 1882 (suite aux incendies de forêts).

Le douar Guettara a été soumis à l'application de la loi de 1926 (enquête d'ensemble n° 31).

Quant à l'application de la loi de 1897, les enquêtes partielles concernent trois douars :

- Douar Guettara (1933)	1 501 ha
(1941)	1 622 ha
- Sidi Abdel Melek	2 041 ha
- Douar Ouled Rebah	109 ha.

Soit 3 773 ha de propriété privée titrée.

Cette situation, assez particulière par rapport aux différentes lois foncières s'explique par le fait qu'environ 8 / 10 de ces CM sont constitués de massifs montagneux très boisés. La principale essence qui y pousse est le chêne-liège. Très tôt, des concessions ont été attribuées à des particuliers et à des sociétés. Ce qui explique la diligence dans l'application des lois, en particulier le Sénatus-consulte et la loi de 1873.

Les douars se trouvant en montagne n'ont pas de terres collectives telles que le stipule l'intitulé du Sénatus-consulte, mais des terres Melk. Les terres collectives se trouvent dans les douars débordant sur le Ferdjioua, tel que le douar Guettara, là où nous trouvons des terres titrées par enquêtes partielles.

2. CM de Fedj M'Zala

Créée en 1880, la CM de Fedj M'Zala occupe un territoire de 138 052 ha.

Elle se compose de 5 centres de colonisation :

- Fedj M'Zala
- Lucet (créé en 1886) 3 004 ha
- Richelieu (1892) 2 505 ha

- Rouached (1881) 3 480 ha
- Tibergent (1881) 2 592 ha

de fermes : celles de Merdj el Kebir, créées en 1903.

et de 15 douars :	1) Arrès	8 539 ha
	2) Beinen	8 571 ha
	3) Bou Selah	10 680 ha
	4) Djemila	14 406 ha
	5) Ghomériane	5 218 ha
	6) Menar	5 465 ha
	7) Mouzlia	8 240 ha
	8) Ouled Kebbeb	12 497 ha
	9) Ras Ferdjioua	14 225 ha
	10) Roussia	6 850 ha
	11) Saraf	5 762 ha
	12) Tachouda	8 040 ha
	13) Tassadane	5 168 ha
	14) Tassala	5 441 ha
	15) Zarza	6 650 ha.

Tous ces douars occupent une superficie de 125 752 ha. Ils ont tous fait objet de l'application de la loi de 1887 ou Petit Sénatus-consulte. Les dates des arrêtés d'homologation varient entre 1892 et 1895.

Quant à la loi de 1873, aucun douar n'a été soumis à son application.

Pour la loi de 1926, seul un douar, Bou Selah, s'est vu appliquer l'enquête d'ensemble (n° 24) pour titrer la totalité des terres.

Quant à la loi de 1897 qui a instauré les enquêtes partielles, faites à la demande des propriétaires particuliers d'une terre Arch ou d'un acquéreur de terres collectives, son application s'est faite de manière inégale dans les différents douars. Cette enquête administrative pouvait durer cinq années et plus, et permettait d'obtenir un titre définitif de propriété et la production d'un plan cadastral.

Le bilan final est le suivant :

Les terres collectives dans les CM de Fedj M'Zala sont estimées à 84 861 ha. Dans cette masse de terres, 27 500 ha ont fait l'objet d'enquêtes partielles, soit 32%

des terres Arch qui ont pu obtenir un titre de propriété. Jusqu'à la veille de la Deuxième Guerre mondiale, restaient encore sous le régime Arch près de 57 361 ha.

Quant aux centres de colonisation et aux fermes, les terres sont entièrement titrées et cadastrées.

3. La CM de Chateaudun du Rhummel

Constituée en CM en Novembre 1874, sa superficie est de 139 337 ha.

Elle se compose de 3 centres de colonisation :

- Aïn Melouk créé en 1871
- Saint Donat créé en 1872
- Levasseur créé en 1911.

de fermes :

- Oued Dekri (1854) 1 583 ha
- Merdj el Arris (1874) 2 654 ha
- M'Chira (1885) 3 066 ha
- Bled ben Khadem (1901) 1 271 ha

et de 9 douars :

- 1) El Brana 17 764 ha
- 2) Meghalsa 8 097 ha
- 3) Ouled bou Aoufan 14 372 ha
- 4) Ouled el Arbi 15 974 ha
- 5) Ouled el Haif 14 920 ha
- 6) Ouled Zerga 6 210 ha
- 7) Ras Seguin 8 821 ha
- 8) Tin Telacin 6 899 ha
- 9) Zaouia ben Zaroug 16 609 ha.

L'application des différentes lois fut inégale. Comme pour tout le Constantinois, le Sénatus-consulte fut appliqué. Les décrets d'homologation datent tous de 1868.

Deux douars : Meghalsa (Août 1892) et Ouled Arbi (Décembre 1888) furent soumis à la loi de 1873, soit 24 071 ha.

Le reste des douars s'est vu appliquer la loi de 1897, dite d'enquêtes partielles.

Les superficies enquêtées sont de 39 751 ha sur une totalité de terres collectives de 68 336 ha. Cela signifie que 58% de terres collectives des douars ont reçu un titre de propriété.

Quant à la loi de 1926, aucune tentative d'enquête d'ensemble ne fut requise.

4 - La CM de Aïn M'lila

Cette CM, créée en Novembre 1874, est de loin la plus grande puisqu'elle occupe une superficie de 234 560 ha. Se trouvant au Sud de l'arrondissement, sur les Hautes Plaines, elle compte 7 centres de colonisation :

- Aïn M'lila	(agrandi en 1873)	2 043 ha
- Aïn Kercha	(1881)	4 737 ha
- Aïn Fakroun	(1881)	1 942 ha
- Berteaux	(1908)	2 910 ha
- El Guerrah	(1880)	298 ha
- Rouget de l'Isle	(1913)	5 933 ha
- Sigus	(1878)	1 910 ha

Ils totalisent : 19 769 ha

6 fermes :

- Aïn Haddada	(1873)	635 ha
- El Bledia	(1881)	283 ha
- El Kouachi	(1878)	388 ha
- Fesguia et Kercha	(1877)	712 ha
- Sakrania	(1907)	654 ha
- Azel Chabet el Guermah et Azel Enchir el Bey		1 155 ha.

Soit en tout : 3 888 ha.

20 douars :

1 - Ahsasnah	4 468 ha
2 - Aneur Srahouia	3 139 ha
3 - El Kouachi	7 737 ha
4 - El Hezebri	8 136 ha
5 - El M'Raouna	13 072 ha
6 - Merachda	5 144 ha
7 - Ouled Aziz	11 053 ha
8 - Ouled Achour	12 331 ha
9 - Ouled Belaguel	10 871 ha
10 - Ouled Djehiech	9 023 ha
11 - Ouled Dreïd	8 921 ha
12 - Ouled Gasseem	11 050 ha
13 - Ouled Khaled	9 946 ha
14 - Ouled Messoud	7 757 ha

15 - Ouled Nasseur	3 810 ha
16 - Ouled Sebah	28 682 ha
17 - Ouled Sekhar	1 294 ha
18 - Ouled Sellem	13 507 ha
19 - Ouled Si Ounis	22 396 ha
20 - Ouled Zouaï	10 546 ha
Superficie totale :	202 883 ha

Le premier décret d'homologation du Sénatus-consulte date de 1866.

Huit douars se sont vus appliquer la loi de 1873, à savoir :

- Douar El Kouachi (Août 1882)
- Merachda (Août 1891)
- Ouled Achour (Février 1889)
- Ouled Dreïd (Octobre 1890)
- Ouled Khaled (Août 1890)
- Ouled Messaoud (Août 1886)
- Ouled Zouaï (Juillet 1882)

soit un total de : 83 486 ha

Quatre douars furent soumis aux enquêtes d'ensemble (loi de 1926) :

- Ahsasnah
- El Hezebri
- Ouled Belaguel
- Ouled Sellam

Leurs décrets d'homologation furent publiés durant et après la Deuxième Guerre mondiale.

Les enquêtes partielles demandées par les particuliers furent largement utilisées puisque les 8 douars restant eurent 23 349 ha de terres collectives titrées, soit 54% des terres.

c - Conclusion

L'application des différentes lois foncières dans ces 4 CM s'est faite de manière très inégale.

Dans les régions montagneuses de petite Kabylie, l'application du Sénatus-consulte fut très tôt entreprise, essentiellement pour deux raisons :

- briser l'organisation tribale par la création de douars
- s'accaparer les richesses de cette région, à savoir les forêts de chêne-liège

(1) .

Après 1863, le Sénatus-consulte classait d'office les territoires forestiers comme propriété de l'Etat, ce qui explique la diligence de l'Administration dans l'application de cette loi comme de celle de 1873.

Les populations kabyles furent soumises à deux séquestres consécutifs : celui de 1871 et celui de 1882. Cette punition collective explique l'intérêt qu'a eu l'Administration à appliquer la loi Warnier pour la constitution de la propriété. Le séquestre a été évalué matériellement et monétairement. Cette constitution de la propriété permettait de racheter le séquestre. Un certain nombre de tribus et de familles ont été contraintes à payer et racheter le séquestre. Certaines se sont appauvries, d'autres se ruinèrent tout simplement.

Quant aux CM situées sur les Hautes Plaines, elles ont été largement pénétrées par la colonisation, par les lois foncières, la création de centres de colonisation, la mise en application d'enquêtes d'ensemble, et enfin par les enquêtes partielles faites à la demande de particuliers.

Si le Sénatus-consulte, qui divisa les tribus en différents douars, a vu son application très vite et très tôt entreprise (Chateaudun et Aïn M'lila se sont vu homologuer les travaux du Sénatus-consulte dès 1866), les autres lois sont appliquées de manière inégale.

C'est sans aucun doute la CM de Aïn M'lila qui s'est trouvée privilégiée puisque 8 douars furent soumis à la loi de 1873, et 4 douars à celle de 1926. Et, dans le cadre de la loi de 1897, 54 % de terres collectives reçurent un titre.

Fedj M'Zala est la commune mixte qui en a le moins bénéficié.

Ces remarques aidant, comment se présente le marché foncier ?

(1) Il faut savoir que les forêts d'Algérie furent déclarées propriété de l'Etat français par la loi du 16 Juin 1851, en tant que terres vacantes et libres.

II. Le service de la Conservation Foncière de Constantine

Introduction

Toute transaction foncière ou immobilière nécessite la rédaction d'un acte passé devant notaire et la transcription de cet acte au niveau d'un service celui des hypothèques, l'une des sources les plus massives et les plus riche qui soit en matière de connaissance de la propriété. Il existe donc, corrélativement deux « moments » privilégiés qui permettent au chercheur d'atteindre les mouvements de propriété : les archives notariales d'une part, les archives de la conservation foncière d'autre part.

Les archives notariales, plus complètes et plus circonstanciées, contiennent en effet une masse d'actes hétéroclites, géographiquement hétérogènes, et beaucoup plus complexes.

Les archives de la conservation foncière sont manifestement les mieux appropriées à la recherche envisagée. Les mouvements de propriété peuvent être saisis de façon plus rapide et plus aisée et permettent de plus de constituer un échantillon plus rigoureux. Au lieu d'avoir à reconstituer péniblement les mutations par la recherche de pièces notariales dispersées, on doit avoir, en principe, pour une circonscription donnée, toutes les mutations – sauf quand les biens restent en ligne directe dans une même famille – inscrites avec les valeurs dans les registres des hypothèques. Elles permettent un travail plus rapide comparativement aux actes notariés, puisque le chercheur ne se trouve confronté qu'aux seules mutations immobilières. Ce qui se trouve gardé a la conservation foncière est une reproduction de l'acte notarié dans toute sa teneur : nom et domicile du notaire, nature de l'acte, noms, prénoms, métiers et domiciles des acheteurs et vendeurs, nature de la transaction, la superficie, le lieu et valeur du bien, date de l'acte, les témoins avec nom et prénom ainsi que la profession et la signature. Il permet surtout de connaître, dans un ordre grossièrement chronologique, toutes les mutations de propriété qui ont pu se produire dans l'espace tenu par la conservation des hypothèques de Constantine. Celui-ci concerne le Nord constantinois. Cette connaissance exhaustive, qui permet de raisonner « à surface égale », les actes notariés seuls ne peuvent la donner : il est toujours possible aux contractants de choisir le notaire de leur choix (celui de leur domicile en particulier) alors que l'enregistrement a lieu

obligatoirement au bureau de situation du bien. Ainsi, au lieu d'avoir à reconstituer péniblement les mutations par la recherche de pièces notariées dispersées, on doit avoir en principe, pour une circonscription donnée, toutes les mutations – sauf quand les biens restent en ligne directe dans une même famille – inscrites avec les valeurs dans les registres de la conservation.

Il ne restait donc que les documents de la conservation foncière, c'est à dire tous les actes publiés.

Plusieurs visites furent nécessaires pour nous familiariser avec le matériel sur lequel nous allions travailler, et réfléchir sur la manière d'y puiser le maximum d'informations.

Le Service des Hypothèques conserve trois types de documents mais ne travaille qu'avec un seul type d'acte : les actes notariés.

Avant d'aller plus loin, il nous semble donc nécessaire de définir les différents actes utilisés, ainsi que le fonctionnement du Service responsable de la conservation des hypothèques de Constantine.

Mais avant cela, un rapide historique de la conservation des hypothèques en France et en Algérie reste nécessaire à faire.

A - La mise en place du service de la conservation foncière

En France, la sécurité dans les transactions a été, dès l'époque féodale, un souci majeur. L'acquisition d'un bien foncier suppose une certaine prise de risque de la part de celui qui achète. La possibilité de fraude et de détournement sont importants. C'est précisément pour sécuriser le marché que l'état a entrepris de créer des formalités destinées à l'encadrer. Sous Louis XIV avait été institué un contrôle des actes, en 1693, pour que la date des contrats soit authentifiée, puis un centime denier en 1703 pour garantir que le bien n'avait pas déjà été vendu à un autre acquéreur. Il faut aussi le dire, l'édit invoque spécifiquement le motif que la mise en place du centième denier avait pour but d'informer les seigneurs des mutations qui intervenaient dans leur domaines pour qu'ils puissent en prendre connaissance et qu'ils puissent percevoir les droits de mutations qui leur revenaient.

Et dès 1771, il y a création d'un «Registre des hypothèques », où devaient être enregistrées toutes les ventes, échanges ou création de droits immobiliers. Alors qu'à cette époque, le droit de propriété était lui-même encore fractionné entre les

droits seigneuriaux (ou propriété directe) et les droits d'usage du sol (ou propriété utile).

En Algérie, ce Service a été organisé à partir de 1851. Le but des Hypothèques est de rendre publics les actes et de les soumettre ainsi à d'éventuelles oppositions.

Il ne faisait que répondre aux différentes tentatives de l'administration pour organiser le marché du crédit et des transactions.

De 1830 à 1844, c'est l'anarchie totale en matière de propriété. Du fait de la colonisation et des bouleversements que cela a provoqué, plus aucun texte ni aucun principe n'existaient pour préciser le droit immobilier. Quelques textes pris à cette époque n'ont eu qu'un double but : garantir les biens du Domaine et interdire certaines transactions. En date du 28 mai 1832, un arrêté de l'Intendant civil organisa des conservations hypothécaires aux greffe des Tribunaux d'Alger, Oran et Bône (Annaba), et ordonna l'inscription non seulement des actes constitutifs d'hypothèques, mais encore les aliénations immobilières et les baux de plus de neuf (9) ans. C'était d'avance, une tentative pour organiser la publicité foncière, qui ne sera réalisée qu'au début des années 1850.

B - Les différents types d'actes

Il faut noter qu'il existe, de manière générale, deux types d'actes bien différents :

- les actes sous seing privé
- les actes notariés

1 - Les actes sous seing privé

Ce sont des actes établis et passés entre les parties, soit en dehors de tout officier ministériel, en l'occurrence notaire ou greffier-notaire, mais également par les soins de ceux-ci, qui ne revêtent par les formes de l'acte authentique.

Ces actes peuvent être établis devant le Cadi ou bien devant des inspecteurs itinérants de l'Enregistrement et du timbre. Ils peuvent porter sur des biens immobiliers, mais également sur des actes de Rahnia, d'association, de baux ruraux...

Nous retrouvons la trace de ces transactions sur des registres par commune, conservés au Service de l'Enregistrement et du Timbre. A noter que ces types d'actes étaient transcrits le jour du souk hebdomadaire, jour où les inspecteurs itinérants faisaient leur déplacement.

Ces actes pouvaient être transcrits aux Hypothèques, même plusieurs années après.

2 - Les actes notariés

L'acte notarié est un acte authentique établi par un officier ministériel, soit le notaire, soit le greffier-notaire, difficilement contestable par rapport à l'acte sous seing privé.

Jusqu'en 1961, en Algérie, on pouvait passer les actes sous l'une ou l'autre forme. Pourquoi cette spécificité ?

Tout le monde n'a pas recours aux services du notaire. Il y a, selon les époques, les régions, les groupes sociaux, les matières traitées, une part plus ou moins large des hommes et de leurs actions qui passent au travers des mailles du filet. Il s'en faut pour que toutes les dettes contractées, que toutes les ventes, que tous les baux soient enregistrés devant notaire. Et les notaires rédigent ou aident à rédiger, bien d'actes sous seing privé que les registres de la conservation foncière ne conservent pas.

La passation des actes n'est pas sans rapport avec la situation financière et l'état de fortune de ceux qui la passaient. Très souvent, et d'ailleurs les registres de l'Enregistrement et du timbre le prouvent, ce sont les petits fellahs qui n'ont pas les moyens d'aller vers le notaire installé dans le chef-lieu de commune ou à Constantine, et dont les frais demeurent élevés, qui ont recours à ce type d'acte. Un acte notarié provoque des frais, et certains fellahs ne sont pas en mesure de les assumer.

Il est important de souligner, à cette époque, le passage d'une situation où l'oralité était maîtresse, à une situation de reconnaissance de l'importance de la "chose écrite", du "contrat écrit". On assiste à un saut qualitatif dans le rapport à la terre, ce qui constitue un changement de taille dans les mentalités. Cependant la situation financière des paysans ne leur permettait pas souvent d'avoir recours à cette forme plus sûre (la publicité) d'appropriation des terres. Ils devaient alors y pallier par d'autres moyens.

Ce qu'il faut donc retenir du Service des Hypothèques, c'est qu'il ne contrôlait pas la totalité des transactions. Les transactions entre petits fellahs lui échappaient et ce n'était souvent pas les moindres.

C - Organisation du service de la conservation foncière

Les documents déposés à la conservation foncière se composent de tous les actes notariés portant sur les biens immobiliers, comme les ventes, licitations, donations, partages, échanges, régularisation d'actes sous seing privé...

Schématiquement, le Service travaille sur trois types de documents :

1 - Les tables alphabétiques

Ce sont de grands registres où sont portés les noms, par ordre alphabétique, de tous les propriétaires ayant passé un acte quelconque (hormis les successions).

Les tables alphabétiques renvoient aux "répertoires"

2 - Les répertoires

Ce sont également des registres dans lesquels sont reportés, par ordre chronologique, les mentions des actes. Ils renvoient eux-mêmes aux volumes des actes.

3 - Les volumes des actes

Ce sont des recueils reliés, numérotés, de tous les actes notariés déposés à la Conservation, et classés par ordre chronologique, de 1851 à nos jours.

Jusqu'en 1930 environ, ce sont des copies manuscrites ; mais à partir de 1930, les copies sont dactylographiées. Il est à remarquer que ces volumes sont dans un bon état de conservation.

Les actes ont presque toujours la même présentation et comportent sensiblement les mêmes rubriques.

a) Présentation des actes

- Numéro de l'acte
- Date de la transcription de l'acte sur le registre.
- Nom du notaire ou du greffier-notaire
- Identification du vendeur : identité - âge - profession - lieu de résidence.
- Identification de l'acheteur : identité - âge - profession - lieu de résidence.
- Désignation : type de terre - superficie - lieu (douar, commune) - nom de la parcelle (ou de la propriété) - emplacement - délimitation.
- Origine de la propriété.
- Prix.
- Autres clauses (jouissance - conditions)
- Témoins (leur identification)
- Date réelle de la transaction (c'est à dire date de la signature du contrat devant le notaire ou le greffier-notaire).

b) Particularité des actes

La rédaction de ces actes peut être, soit très succincte (à peine une ou deux pages), soit, au contraire, très large et très détaillée (des dizaines de pages). Cela dépendra surtout de la nature de la transaction. Cette matérialisation des actes sera abordée au moment de l'interprétation de l'enquête.

Il est à remarquer également qu'il n'y a pas autant d'actes que de biens vendus.

Un même acte établi entre le même vendeur et le même acheteur, peut porter sur différents biens de natures différentes (par exemple sur des lots à bâtir, maisons, parcelles de terre, de culture, propriétés...)

Notre travail d'enquête a porté uniquement sur les volumes des actes.

Notre thème central traitant du marché foncier, seules les transactions foncières nous intéressaient, donc seul les volumes des actes furent retenus pour notre travail.

Nos questionnements formulés, un certain nombre d'informations devaient être extraites de ces actes. Nous avons utilisé, pour cela, le questionnaire

III – La méthode utilisée

A - Le questionnaire, son élaboration

La lecture des actes nous a permis de faire ressortir deux grandes rubriques :

- les hommes
- les terres.

Cette dernière rubrique elle-même se subdivise en deux grandes parties :

- La terre à proprement parler, c'est à dire tout ce qui a trait à la superficie, au prix, au lieu, à la quotité, propriété ou parcelle...
- et tout ce qui a un rapport quelconque à cette terre. Il s'agit là du type de transaction, de l'origine de cette terre, de l'histoire de cette terre : le titre, son rapport à l'acheteur (voisinage, parenté)

C'est sur cette synthèse que s'est construit le questionnaire.

1 - Le premier questionnaire

Le premier questionnaire élaboré pour la pré-enquête comportait 28 variables réparties sur 7 rubriques.

Ce questionnaire fut testé sur une vingtaine d'actes, pris tout à fait au hasard, pour vérifier sa validité et la pertinence des questions posées.

Très vite nous avons constaté les limites de ce "pré-questionnaire".

2 - Le questionnaire définitif

Sur la base des observations et critiques de la pré-enquête, le questionnaire a été remodelé et a pris sa forme et son contenu définitif.

B - L' échantillon

1 - Choix des années échantillons

Dès le départ s'est posée la question de l'échantillon, et ce fut un véritable casse-tête. Travaillant sur près de 30 années (1910-1938), nous avons conscience

qu'il nous était impossible de dépouiller tous les actes sur 29 années. Il n'était pas possible, non plus, de faire un échantillon sur chaque année. Il ne nous restait plus qu'une solution : choisir un échantillon à deux degrés : Il fallait choisir, d'abord, un échantillon d'années. A partir d'un taux de sondage de 20 %, nous avons obtenu l'échantillon année égal à 6. Un tirage aléatoire nous a permis, sur la base d'un intervalle de 5 années, d'obtenir l'échantillon suivant : 1910 - 1915 - 1920 - 1925 - 1930 - 1935 - 1938.

Il aurait été logique de prendre 1940, mais l'absence de toute donnée statistique publiée durant la période de la 2^e Guerre mondiale nous a décidée à abandonner le choix de cette année. Nous aurions pu nous arrêter à 1935 mais nous voulions aller plus loin et embrasser une période qui va jusqu'à la veille de la Seconde Guerre. Nous avons donc choisi arbitrairement 1938.

Chaque année choisie a sa spécificité et pouvait nous donner une vision du marché foncier à ce moment précis, répondant à la configuration de la période retenue.

2 - Spécificités des différentes années choisies

1910 : Si nous reprenons les statistiques générales de l'agriculture sur laquelle nous avons travaillé dans la II^e partie, 1910 faisait suite à une succession d'années de prospérité agricole, et de pleine activité du marché foncier pour l'élément colonial. Cela se traduit par des rendements très positifs et un achat massif de terre.

Les Algériens bénéficièrent de cette prospérité, mais de manière relative, dans la mesure où les rendements restaient bas.

Au niveau des transactions foncières, les Algériens vendaient beaucoup aux Européens, mais aussi entre eux.

1915 : Année de guerre où les transactions foncières connaissent une chute générale.

L'agriculture, tout au moins en Algérie, connaît des années de mauvaises récoltes. La guerre a été une source de spéculation, donc d'enrichissement pour certains. Ce sont des années qui voient l'engagement de volontaires Algériens et de conscrits pour la guerre.

Ces deux éléments (la spéculation et l'engagement) n'auront de conséquences que plus tard, à partir de 1917.

1920 : Année d'après-guerre, où le solde est en faveur des Algériens

1920 est le début d'une série d'années de mauvaises récoltes dramatiques pour la paysannerie algérienne du Constantinois qui ne bénéficie d'aucune aide (crédits...)

1925 : Entre 1920 et 1925, c'est une suite de mauvaises récoltes, d'années médiocres ou presque bonnes. Elle donne lieu à une crise de sous-production, crise de type traditionnel.. Nous pensons que cette succession d'années terribles va mettre la paysannerie à genoux et va la terrasser. Les conséquences vont se traduire au niveau du marché foncier par un dessaisissement de la paysannerie d'une partie de son patrimoine foncier.

Comment ces années terribles vont-elles se refléter dans les livres des Hypothèques ?

1930 : Année du centenaire, et de l'étalage du triomphe de la colonisation, année normale sur laquelle la crise mondiale de 1929 n'a pas encore de prise. Cette crise se fera sentir 18 mois à 2 années plus tard (1).

1935 : Les conséquences de la crise mondiale de 1929 ont largement eu le temps de se manifester. 1935 est une année particulière qui connaît une chute du prix de la terre, mais également du cours du blé et de l'orge dans les statistiques générales.

1938 : Une année "normale", où une légère reprise se fait pressentir. Nous sommes à la veille d'un deuxième conflit mondial. C'est également avec cette année là que se terminera notre enquête.

Une fois ces années choisies, il restait à constituer l'échantillon. Le plus dur était à venir. Deux problèmes devaient d'abord être résolus : celui du découpage administratif et celui de la base de sondage.

3 - Les difficultés rencontrées

a) Le découpage administratif

A la lecture des volumes des actes, nous avons découvert que la conservation foncière de Constantine ne couvrait pas l'ensemble de l'arrondissement de Constantine, mais uniquement une partie (environ la moitié), soit le Nord de l'arrondissement (voir la carte). Ne sont publiées à Constantine que les transactions concernant les communes mixtes d'El-Milia, Fedj-M'Zala, Chateaudun-du-Rhumel, Aïn M'lila, ainsi que toutes les communes de plein exercice autour de Constantine : Le Khroub, Condé-Smendou, Bizot, Hamma... ce noyau dur et fort de la colonisation.

¹ AGERON, Ch-R., *Histoire de l'Algérie contemporaine*, t. II, PUF, 1979, p. 412.

Le reste des actes, c'est à dire ceux concernant le sud de l'arrondissement, se trouvait à Guelma.

Notre travail porta uniquement sur les registres de la Conservation de Constantine.

b) La base de sondage

Pour pouvoir constituer notre échantillon, il nous fallait une base de sondage. Malheureusement celle-ci n'existait nulle part, dans aucun document.

1) Inexistence de la base de sondage

En effet, aucun récapitulatif des transactions n'était tenu, ni à la fin de chaque registre, ni à la fin de chaque année. Aucune statistique n'était dressée par le Service, hormis celles publiées par les Statistiques de l'Algérie ou les Exposés de la situation générale de l'Algérie.

Il nous fallait donc constituer une base de sondage, à savoir le nombre de transactions portant sur le foncier rural, pour chaque année choisie.

Très vite nous avons vu que ce n'était pas là une entreprise facile.

2) Constitution de la base de sondage

Les registres des actes renfermaient aussi bien les transactions rurales que les transactions urbaines portant sur des maisons d'habitation, appartements, locaux commerciaux.

Un premier tri devait s'opérer à ce niveau.

Un deuxième tri devait être fait à l'intérieur même des transactions portant sur le rural. Cela tenait à la définition de la transaction du foncier rural.

a) Définition de la transaction rurale

Il y avait deux types de transactions :

- celles se faisant à titre onéreux
- celles se faisant à titre gracieux.

· Les transactions à titre onéreux

Ce sont des actes translatifs de propriété où le vendeur s'oblige à remettre le bien vendu contre le paiement du prix auquel l'acheteur s'oblige. C'est le cas d'une vente, par exemple.

· **Les transactions à titre gracieux**

Ce sont des actes translatifs de propriété à titre gratuit, sans contrepartie monétaire (dans le cas d'une donation, par exemple)

Dans notre cas précis, il fallait définir le sens de la transaction. Il fallait donc préciser avec exactitude les éléments constitutifs de notre échantillon.

b) Définition donnée à la transaction foncière rurale

Les actes pris en considération pour notre échantillon sont ceux répondant à la définition suivante :

"Par un acte notarié, il y a un transfert de la propriété d'une parcelle, d'une propriété ou d'une portion de parcelle ou de propriété, contre une somme d'argent qui représente le prix de cette terre".

Nous reprenons la définition de la transaction à titre onéreux, c'est à dire que par un acte notarié, le propriétaire d'une terre accepte de remettre la pleine propriété de sa terre à celui qui lui en a payé le prix.

Sur la base de cette définition, un certain nombre d'**actes** devaient être éliminés des recueils. Mais ces mutations présentent-elles toutes le même intérêt, ont-elles toutes le même poids historique ?

Rappelons qu'elles peuvent être de quatre types : les échanges, les donations, les successions, les ventes.

Les premiers ne modifient en rien la structure foncière et ne représentent pas un indice très significatif, à moins que l'on admette qu'ils renvoient à tout autre chose : le désir de certains groupes sociaux de regrouper leurs propriétés.

Les second et troisième présentent un grand intérêt mais les successions en ligne directe ne sont (hélas !...) pas enregistrées. Ces registres des hypothèques ne peuvent donc nous renseigner que sur les transformations de la propriété, mais ne permettent pas de dresser un tableau, même approximatif, à une époque donnée.

On ne connaît donc pas tous les mouvements de propriété et, dans ces conditions, il a paru préférable de se limiter aux **ventes** qui impliquent seules :

- une double prise de position ; vendeurs et acheteurs interviennent également dans la décision
- un double transfert de valeur ; la vente est le seul type de mutation qui soit effectuée à titre onéreux et elle modifie doublement la situation du vendeur et de l'acheteur. Le vendeur cède son bien pour obtenir de l'argent, l'acheteur donne cet argent pour acquérir le bien du vendeur. En revanche, donations et successions constituent des transferts unilatéraux, les échanges ne modifient en rien la situation des intéressés.

Il s'agit donc bel et bien des mutations les plus nombreuses, les plus maniables et surtout à priori les plus significatives.

c) Les actes ne figurant pas dans notre base de sondage

· Les échanges de terre

Bien que ne représentant qu'un nombre infime, les échanges de terre (parcelles) entre propriétaires pour le remembrement de propriété, existaient tout de même. Dans ces cas là, il y avait échange d'un même objet, en l'occurrence une parcelle de terre, ce qui n'entrait pas dans la définition que nous avons donnée.

· Les ventes de biens immobiliers et mobiliers

En général, les actes de vente de droits successifs stipulent :

..."Vente de tous ses droits successifs immobiliers et mobiliers dans la succession de son époux (...ou autre...) tant en fond et capitaux qu'en fruits et revenus échu et à échoir".

Dans la mesure où la nature des biens immobiliers n'était pas spécifiée, bien qu'on "devine" qu'il s'agit de part dans des parcelles où étaient inclus des biens mobiliers, ces actes furent également écartés de notre population.

· Les donations

Celles-ci furent écartées dans la mesure où il n'y avait pas de contrepartie monétaire.

Ces trois types de transactions représentent à peine 0,5 % du nombre total des transactions.

· ***Le problème des dates***

Un autre problème se posait à nous : A partir de quelle date devait-on commencer à comptabiliser les transactions ? A partir de la date du 2 janvier de l'année civile choisie, qui est la date de la transcription de l'acte sur les registres des Hypothèques ; ou bien à partir du moment où l'acte était signé devant le notaire ?

Il existe un décalage entre la date de l'acte notarié et celui de la publicité. Dans la mesure où la transaction est effectuée à partir de la date de l'acte notarié, la décision s'imposait d'elle-même.

Toutes ces difficultés recensées et résolues, le travail de comptage par année choisie pouvait commencer. Ce fut une phase lente et fastidieuse.

4 - Le comptage et les résultats : La base de sondage

Nous avons commencé par l'année 1910. Nous avons consulté chaque volume, et dans chaque volume, chaque acte. Nous avons noté tous les numéros des actes intéressant notre base de sondage.

Nous avons commencé par le volume 1 189 où nous avons recensé 34 actes. C'est ainsi que :

Pour 1910, nous avons compulsé 48 volumes dont 2 290 actes constituaient la base de sondage.

- 1915 : 12 volumes et 926 actes.
- 1920 : 46 volumes et 1 732 actes
- 1925 : 42 volumes et 3 305 actes
- 1930 : 40 volumes et 1 981 actes
- 1935 : 23 volumes et 909 actes
- 1938 : 25 volumes et 2 105 actes.

Au total furent dépouillés 236 volumes qui nous donnèrent 13 248 transactions.

5 - Tirage de l'échantillon

Avec un effectif total de 13 248 transactions, nous avons pris un taux de sondage de 5 %, ce qui nous a donné : $\frac{13\ 248 \times 5}{100} = 662$.transactions (taille de notre échantillon)

Pour chaque année, nous obtenons :

1910 : 115 transactions

1915 : 46 transactions

1920 : 87 transactions

1925 : 165 transactions

1930 : 99 transactions

1935 : 45 transactions

1938 : 105 transactions.

L'intervalle entre deux tirages successifs sera de : $\frac{13\ 248}{662} = 20$.

Le premier tirage s'est fait sur la table des nombres au hasard, le chiffre 4 constitua notre premier tirage.

D. Le dépouillement

Le dépouillement s'est fait en deux temps :

D'abord les codifications de toutes nos variables.

Ensuite le report de tous les résultats codifiés sur des tableaux récapitulatifs.

C'est manuellement que ce travail d'enquête a été exploité c'est à dire avec une règle, un crayon, une calculatrice et des rames de papiers brouillon.. Le travail par fiches, long, lourd, fastidieux, engendre un gaspillage de temps et d'énergie. Il fournit des résultats peu sophistiqués, oblige à des manipulations lassantes, mais n'en reste pas moins compétitif sur le plan de l'efficacité et de la fiabilité.

Devant une telle accumulation de matériaux statistiques, le recours à l'informatique pouvait sembler plus séduisant. Il l'est à condition d'avoir une parfaite maîtrise de cet outil et d'avoir le système d'exploitation adapté à l'information disponible. Ce qui n'était pas notre cas.

Un dépouillement par ordinateur a été fait avec le logiciel Excell. Mais, manquant d'expérience et de connaissances dans ce type de travail, les résultats n'ont pas été

ceux escomptés. Néanmoins, cela nous a permis d'avoir une vision plus claire, à partir des tris à plat que nous avons effectués.

C'est manuellement que ce travail d'enquête a été exploité c'est à dire avec une règle, un crayon, une calculatrice et des rames de papiers brouillon.. Le travail par fiches, long, lourd, fastidieux, engendre un gaspillage de temps et d'énergie. Il fournit des résultats peut être peu sophistiqués, qui oblige à des manipulations lassantes. Mais il n'en reste pas moins compétitif sur le plan de l'efficacité et de la fiabilité.

C'est sur la base de ce travail très long que nous sommes parvenue aux résultats utilisés dans notre partie enquête et qui constituent la charpente maîtresse de notre travail. Nous avons essayé de l'exploiter au maximum. Il va sans dire que bien des résultats restent encore à affiner. Ce sont les aspects les plus intéressants et les plus pertinents pour notre recherche et nos questionnements qui ont été utilisés.

Il est vrai que ce travail sur les registres fut long et parfois fastidieux. Nous sommes passée par des phases d'euphorie, et des phases de découragements. La phase la plus délicate et la plus angoissante a certainement été celle où il fallait trancher quant à la question de l'échantillon. Mais une fois celle-ci réglée, nous possédions la clé qui nous a permis de pousser une porte, une porte secrète, qui s'est ouverte sur un monde rural inconnu, un monde qui nous a passionnée.

CHAPITRE II.

Les résultats de l'enquête

INTRODUCTION

Ce que nous avons fait peut être considéré comme une « micro analyse » d'une « enquête au microscope », dans le cadre d'une région, dans une durée provisoirement trentenaire. Elle apparaît comme la plus accessible dans l'état actuel de la documentation et des possibilités matérielles offertes au chercheur isolé. Naturellement, on ne peut faire abstraction des traits originaux, spécifiques à la région envisagée. Mais ce n'est pas la singularité des communes concernées qui nous intéresse ici, c'est plutôt un type de rapport économique perçu à travers leur exemplarité. Les régions choisies ne l'ont pas été pour elles mêmes ; elles ne sont qu'un prétexte, un moyen, pour appréhender le marché foncier d'une période.

Pour parvenir à ce but, trois chemins différents, mais également convergents, ont été empruntés consécutivement. Les transactions, les contractants et les prix de vente ont été successivement analysés, « démontés » comme trois mécaniques, disséqués comme trois organismes. Il s'agit des trois itinéraires suivis pour explorer le domaine mal connu des mouvements de propriété. Leur parcours a été l'occasion de poser un certain nombre de problèmes, et d'en résoudre quelques uns.

La première voie de pénétration au marché foncier : les mutations, qu'elles soient considérées de façon purement statique ou que leur conjoncture soit envisagée, elle débouche sur quantités d'interrogations touchant à la mobilité des biens, à la nature, à l'importance des propriétés vendues, à l'intensité des mouvements immobiliers, à leurs rythmes, à leur chronologie.

La seconde voie possible : les vendeurs et les acheteurs. Que l'on s'attarde sur leur personnalité, que l'on se préoccupe de leur rôle, que l'on examine les incidences des mutations sur leur patrimoine, la situation coloniale fait que nous allons avoir un marché foncier, où Algériens et Européens se font face. Elle conduit vers certaines questions fondamentales : qui sont les « mutants », quand interviennent-ils sur le marché et pourquoi, accroissent-ils leurs propriétés, ou bien s'en font-ils déposséder, et comment ?

Le troisième itinéraire introductif : les prix, que l'on établisse des comparaisons géographiques, catégorielles, « dimensionnelles », ou qu'on les perçoive de manière plus dynamique, il aboutit à une réflexion sur les prix communément pratiqués, sur leur évolution.

Le but à atteindre est double. D'une part, il s'agit de découvrir le fonctionnement du marché foncier durant une période particulière, celle allant de 1910 à 1938, c'est-à-dire de la veille de la première guerre mondiale à la veille de la deuxième guerre mondiale à partir de l'exemple du Nord constantinois. Ceci sera fait à partir d'une entrée, l'étude des mutations foncières. D'autre part, il s'agit de tirer les conclusions, quant aux résultats auxquels sont parvenue en matière de propriété et la colonisation privée et la paysannerie algérienne après un peu plus d'un siècle d'occupation.

A. La mobilité des terres

a) LE MOUVEMENT DES TERRES

1) L'immobilisme foncier n'existe pas

La terre s'échange beaucoup dans la partie Nord de l'arrondissement de Constantine. Un grand nombre de transactions sont enregistrées tous les ans. C'est ainsi que sur 7 années (1910-1938), pas moins de 13248 transactions furent transcrites à la conservation foncière de Constantine ⁽¹⁾. Il ne faut pas perdre de vue qu'un grand nombre de petites transactions se faisaient sous formes d'actes sous seing privé.

L'immobilisme foncier n'existait pas. L'effet des lois foncière est là dans toute sa logique. La terre changeait de mains et le marché foncier était actif. Cependant il connaissait, d'une année à l'autre, des fluctuations importantes qui pouvaient parfois être considérables.

(1) Elles concernent uniquement les transactions sur des terres agricoles.

Années	Nombre de transactions réelles	Nombre de transactions de l'échantillon
1910	2290	115
1915	926	46
1920	1732	87
1925	3305	165
1930	1981	99
1935	909	45
1938	2105	105
Total	13248	662

Tableau 21 : Transactions par année

La moyenne des transactions est de 1892 par an (en chiffres réels) et de 95 par an dans notre échantillon.

Suivant les moyennes, les années se répartissent de manière inégale.

- Il y a :
- 1) les années à transactions moyennes : 1920 , 1930 , 1938.
 - 2) les années de diminution des transactions foncières (1915 - 1935)
 - 3) les années supérieures à la moyenne : 1910
 - 4) Les années exceptionnellement actives, telles que 1925.

Ces 662 transactions se répartissent entre ce que les statistiques appellent les transactions à contenance indiquée (CI) et les transactions à contenance non indiquée (CNI).

Année	Transac. à C I	Transac. à C N I
1910	109	6
1915	43	3
1920	83	4
1925	148	17
1930	75	24
1935	38	7
1938	83	22
Total	579	83

Tableau 22 : Nombre de transactions à C I et C N I

Les C I, les plus nombreuses, portent sur 579 transactions, soit 87 % de l'ensemble, tandis que les CNI concernent seulement 83 transactions. Elles constituent 13% des échanges.

	Superficie (ha)	Prix (fcs)	Nombre de transactions
C I	5 960	4 576 305	579
C N I		89 591	83
Total		4 665 896	662

Tableau 23 : Superficies et prix des terres échangées en C I et CNI

Il s'échange par année, dans notre échantillon (1), une moyenne de 851 ha. Le détail par année nous donne le résultat suivant :

Année	Nombre de transactions C I	Superficies (hectares)	Moyenne de transactions (ha)
1910	109	1 214	11
1915	43	350	8
1920	83	1 645	20
1925	148	817	5
1930	75	744	10
1935	38	670	17
1938	83	520	6
Total	579	5 960	10

Tableau 24 : Nombre de transactions en C I et superficies vendues par année

Différentes observations sont à formuler.

1) La superficie et le volume des échanges restent inégaux d'une année à l'autre, et peut même varier de manière sensible. On peut dire que chaque année reste exceptionnelle puisqu'elle correspond à une situation particulière. Situation qui rejoint certaines observations et résultats auxquels nous sommes parvenue dans notre étude statistique globale

2) Il n'y a aucune relation entre l'augmentation des superficies échangées et le nombre de transactions foncières. Ces deux variables restent indépendantes dans leur fonctionnement. En effet, l'augmentation de la courbe des superficies échangées

ne signifie aucunement que le nombre de transactions augmente parallèlement, et vice-versa.

3) Ce qui est déterminant pour mesurer le malaise profond de la paysannerie et les moments de crise aigus n'est pas nécessairement à rechercher dans l'importance des superficies échangées, mais plutôt dans l'augmentation et l'importance du nombre de transactions enregistrées.

L'exemple type est 1925 où 817 ha de terre se sont vendus en 165 transactions. Cette année faisait suite à une série d'années agricoles catastrophiques : 1920, 1922, et 1924 ⁽¹⁾ .

Nous sommes à la fin d'un cycle, et cela s'exprime au niveau du marché foncier.

Pour la micro et petite propriété la conjoncture agricole à une influence sur les fluctuations du nombre de mutations. Celles-ci sont plus visibles et décelables, quand il y a une succession d'années mauvaises ou médiocres sur le plan de la production.

Une mauvaise année agricole suivit d'années normales est récupérable. On peut trouver une aide pécuniaire ou en nature en cas de difficultés, chez le cousin ou le voisin. On se dépêchera de régler dès que les finances le permettent. On peut également utiliser d'autres moyens, comme les différentes formes d'associations qui existent dans les campagnes algériennes. On peut gager une parcelle ou une part de parcelle. Il ne faut surtout pas qu'il y ait des coups durs, car se sont ceux là qui portent un coup fatal au patrimoine. Les successions de mauvaises années agricoles en font partie.

Dans le monde rural, l'aliénation d'une parcelle est le résultat d'une conjoncture de revers et non le fruit d'une réaction intempestive qui fait suite à une mauvaise année agricole, et 1925 en est l'exemple type.

En 1938, ce sont 520 ha qui se vendent en 83 transactions.

C'est la petite paysannerie qui est touchée de plein fouet par cette crise. Ce sont les petites superficies qui sont liquidées. Ce que n'expliquent pas les chiffres de "superficie vendue moyenne" qui cachent une augmentation très forte du nombre de petites transactions.

(1) Voir Chapitre 2, et Partie 2 : chapitre 1.

Dans le sens opposé, en 1920, nous enregistrons un nombre de transactions en dessous de la moyenne et une montée en flèche des superficies vendues. Ce ne sont plus des transactions sur de petites superficies mais bien des ventes plus importantes qui présagent des ventes de propriétés.

Même chose pour 1935, où la moyenne par transaction est largement au dessus de la moyenne.

En contenance indiquées, 1920 et 1938 comptent le même nombre de transactions : 83. Seulement, en 1920 les superficies à la vente explosent, alors que pour 1938 les superficies avoisinent les superficies moyennes. Pour l'une se sont des ventes de grandes propriétés, alors que pour l'autre année ce sont les petites ventes qui constituent l'essentiel des transactions.

Ce qui reste déterminant si nous voulons étudier un marché foncier quel qu'il soit s'est de rester attentif aux nombre de transactions par année. S'est le véritable baromètre de la situation de la propriété. La connaissance des superficie vendues reste également fondamental car sans elle point de comparaison possible.

Ce ne sont pas les même catégorie de biens qui commandent la fréquence et l'intensité des mutations. Ce sont les petits transferts de propriétés qui déterminent les variations numériques des ventes ; ce sont les grosses opérations immobilières qui président aux destinées de l'investissement et de la mobilité.

Deuxième constatation : Un volume des transactions moyennes, avec une forte augmentation des superficies vendues, laissent supposer que les moyennes et grandes propriétés vivent une crise. De quelle nature est cette crise, nous en parlerons le moment venu.

2) Lieu des transactions

La mobilité foncière est très variable dans l'espace. Des régions connaissent un échange de terres important, une activité plus fébrile. Dans d'autres régions elle est nettement plus réduite.

Les transactions ont été réparties en 5 régions, :

- CM d' EL Milia
- CM de Fedj M'Zala
- CM de Chateaudun du Rhummel
- CM de Aïn M'lila
- et enfin les CPE de Constantine avec toutes les communes de plein exercice faisant couronne autour d'elle.

Il a été pris en compte le nombre de transactions qui sont plus caractéristiques du phénomène de mobilité, ainsi que le volume des échanges.

Région	Nombre de transactions C I par région	Superficies échangées par région (ha)
El Milia	40	73
Fedj M'Zala	214	970
Chateaudun	115	1 174
Aïn M'lila	176	1 887
Constantine	34	1 856
	579 (*)	

(*) N'ont été pris en compte que les C I. Les CNI seront étudiées à part.

Tableau 25 : Nombre et superficies des terres échangées

De ce tableau se dégagent deux constats :

- Il y a des régions où les transactions sont en nombre limité. C'est le cas d' EL Milia (7% des transactions) et de Constantine (6%).
- Il y a d'autres régions où elle sont actives, telles que Chateaudun du Rhummel qui compte 20% des transactions de l'enquête, et même très actives : Aïn M'lila (30%) et Fedj M'Zala (37%).

Ces remarques ne seront pertinentes que croisées avec le volume des échanges par région. Le résultat est assez surprenant.

Constantine et sa région, où le nombre de transactions est faibles, échangent cependant un grand nombre de superficie de terres, puisque 6% des transactions concernent 31% des superficies échangées.

El Milia est une région où les transactions sont peu nombreuses (à peine 7%) et les échanges de terre insignifiants (un peu plus de 1 %). Les transactions portent sur de très petites superficies.

Fedj M'Zala, qui compte le plus grand nombre de transactions (37%), n'échange que 16% de terres. Ce sont les petites superficies qui représentent la grande majorité des transactions.

Aïn M'lila vient après, par le nombre de transactions (30%), mais arrive en tête par le poids de ses terres : 32%, l'équivalent de Constantine.

Quant à Châteaudun du Rhummel, ses transactions sont de l'ordre de 20% et le volume des terres échangées est de 20% aussi.

Quelles conclusions peut-on en tirer ?

Les zones à faibles transactions conduisent à deux constats importants et différents :

Erreur ! Signet non défini. celui de la commune mixte d' El Milia, où nous rencontrons peu de transactions, avec peu de terres échangées.

Région traditionnelle de Melk, de population nombreuse, les densités sont les plus importantes d'Algérie ; Région de montagne, où les terres arables sont très exiguës, où les différentes lois foncières furent appliquées à une large échelle et très tôt ; Région qui connut le séquestre à grande échelle et à plusieurs reprises qui dépossédèrent les tribus et les laissèrent complètement exsangues, région de forêts de chênes-lièges qui attirèrent très tôt les convoitises coloniales, et de se fait connurent les lois forestières qui furent appliquées avec une rigueur sans précédent, on pensait trouver une grande concurrence pour les terres et un grand appétit de terre, et donc un marché foncier où les transactions foncières seraient importantes.

Il n'en est rien. A l'exception de 1910, la terre ne change presque pas de main en petite Kabylie. Ce qui change de mains reste des petites superficies.

L'autre tendance concerne toujours les régions à petit nombre de transactions, en l'occurrence Constantine et sa région, mais celle-ci échange des superficies très grandes. Elle est représentative d'une région où la colonisation s'est installée très tôt et de manière importante. Elle est aussi représentative d'une structure foncière particulière celle de la grande propriété foncière.

Le fait que les terres soient d'anciennes terres appartenant au Beylik, entrées très tôt dans le domaine de l'état, n'est pas étranger à cette présence massive. Elle

représente le noyau dur de la colonisation. La proximité de Constantine ne laisse pas indifférent le marché de la terre également.

Les résultats chiffrés laissent supposer que ce sont des propriétés de belle taille qui s'échangent, plutôt que des parcelles.

Quant aux trois autres communes mixtes, paradoxalement les superficies échangées vont en augmentant du Nord au Sud. Avec cette remarque importante que Constantine et Aïn M'lila échangent à peu près les mêmes superficies, mais se différencient par le nombre de transactions.

Si l'une présente une structure foncière de grandes propriétés, l'autre pencheraient plutôt pour une structure foncière mixte, où la petite, moyenne et grande propriété sont omniprésentes. Ces régions à transactions actives sont remarquablement groupées dans la partie centrale de l'Est algérien, en fait dans les parties du bassin céréalier de Mila-Ferdjioua. Le nombre important de transactions laisse penser à une forte demande de terre, mais aussi à une offre conséquente.

Se dégagent deux tendances au niveau du marché foncier.

- La première concerne les régions des communes mixtes où la population nombreuse est demandeuse de terre. Le marché est actif.
- La deuxième concerne les régions de montagnes comme El Milia avec une tendance à la léthargie, et la région de Constantine, et les communes de plein exercice autour, où le marché est lent, plutôt fermé, mais qui brasse des superficies importantes.

Quelles sont les strates de superficie les plus représentées dans notre échantillon ?

3. La répartition des transactions par strates de superficie

Sur les actes des Hypothèques, les superficies vendues sont déclarées et donc inscrites sur les livres. C'est ce que l'on nomme, dans les statistiques générales, les "transactions à contenance indiquée", ou C.I.

Cependant il existe une autre catégorie de transactions, celle dont on ne connaît pas les superficies. Une évaluation se fait en monnaie. Ce sont les "transactions à contenance non indiquée".

En Février 1930, Mme Mamdi Meriem bent Ahmed, demeurant au douar El Akbia, commune mixte d' El Milia, a vendu au nommé Mamdi Aïssa ben Ahmed, demeurant également au douar El Akbia *"tous les droits quelconques qu'elle a recueillis par voie d'héritage dans la succession de son père Mamdi Ahmed ben Ali à prendre dans tous les biens immobiliers laissés en succession par ce dernier, en nature de terre de culture et de verger, le tout situé à la fraction Amdige, douar El Akbia... La présente vente est faite moyennant le prix principal de 150 fcs"*.

Sont principalement concernées par ce type de transaction, les ventes de droits successifs et les terres Arch.

Dans notre enquête, les ventes à CI sont au nombre de 579, et les ventes à CNI au nombre de 83.

Nous allons nous intéresser aux transactions à CI.

	- 1 ha	1 / 3	3 / 5	5 / 10	10 / 20	20 / 50	50 / 100	+ 100 ha	C N I	+ 20 ha	Total
1910	6 T 3,68	47 91,86	15 53,80	20 148,55	10 140,64	6 182,32	1 66,49	4 526,65	6	775,46	115 1 213,99
1915	4 1,89	18 30,7	7 27,16	4 30,11	5 68,33	4 113,68	1 78,24	/	3	191,92	46 350,11
1920	12 5,24	27 54,63	8 23,48	12 83,43	9 122,89	7 214,64	4 293,40	4 847,16	4	1 355,20	1 644,87
1925	33 15,91	71 114,20	16 59,17	17 105,02	3 37,94	2 70,33	5 311,70	1 103,45	17	485,48	817,72
1930	22 12,71	32 57,86	11 40,88	4 22,50	2 32,52	-	2 108,71	2 468,62	24	577,33	743,80
1935	8 4,25	15 23,08	3 11,50	4 31,43	1 11,31	2 66,33	3 203,14	2 319,42	7	588,89	670,46
1938	24 9,78	38 66,09	8 30,03	5 41,81	2 28,34	2 73,41	4 270,12	-	22	343,53	519,58
Total	109 53,46	248 438,42	68 246,02	66 462,85	32 441,97	23 720,71	20 1 331,80	13 2 265,30	83	4 317,81	5 960,53 ha

Tableau n° 26 : Répartition des transactions par strates de superficies et par année.

Remarque : Pour des raisons pratiques de facilité de transcription des superficies dans les tableaux, nous avons volontairement opté pour l'écriture suivante : * * , * * ha, au lieu de l'écriture reconnue * * ha * * a.

Le tableau fait ressortir qu'au fur et à mesure que les strates des superficies augmentent, le nombre de transactions diminue. C'est d'abord celle de " **1 à 3 ha** " qui comptabilise à elle seule 248 transactions, soit 43% du total. Vient ensuite et loin derrière celle des " **moins de 1 ha** " avec 109 transactions, soit 19%. Elles totalisent 357 transactions soit 62% du total des transactions à contenances indiquées.

Si nous leur ajoutons **la strate de "moins de 5 ha"**, elles réalisent à elles trois : 425 transactions, soit 73% du total.

Il y a la foule de la propriété de parcelles qui est la principale concernée par les transactions foncières. C'est elle qui rend actif le marché foncier et l'anime en le mettant périodiquement en mouvement. C'est cette foule de petits propriétaires de parcelles, sans doute algérienne, qui année après année se dessaisie de ses minuscules biens fond. En superficie elle couvre 738 ha, soit 12% des superficies vendues. Ceci démontre l'existence d'une petite propriété de parcelles importante et l'extrême émiettement de la propriété.

Ce que nous remarquons par ailleurs, c'est que **la strate de "plus de 20 ha"**, avec 56 transactions, soit 10%, couvre 4 318 ha des terres échangées, soit 72%.

Les deux autres strates, qui se trouvent entre les deux strates principales, sont de très faible importance ::

Erreur ! Signet non défini. celles de " **5 à moins de 10 ha** " portent sur 8% des terres (66 transactions pour 462 ha 85, soit 11,39%).

Erreur ! Signet non défini. celles de " **10 à moins de 20 ha** " portent sur 7% des terres échangées (32 transactions pour 442 ha, soit 5% des transactions).

Soit une strate unique de " **5 à 20 ha** " qui totalise 98 transactions, pour 905 ha, donc 16% des transactions pour 15% de terres échangées.

Ce tableau se réduit en fait à 3 strates principales :

- celle des " **moins de 5 ha** ", qui totalise une multitude de petites transactions pour une superficie vendue d'un peu plus de 1/5.
- celle des " **plus de 20 ha**", limitée en nombre mais qui couvre un peu moins des 3/4 des terres vendues.
- et entre ces deux strates, celle intermédiaire des " **5 à moins de 20 ha**", qui reste réduite en nombre et en superficie échangée.

Si nous nous restreignons encore à 2 strates, les résultats sont encore plus intéressants.

Erreur ! Signet non défini. Les ventes de " **moins de 10 ha** " constituent 84% des transactions et portent sur 20% des terres échangées.

- Les ventes de " **plus de 10 ha** " constituent 16% des transactions et portent sur 80% des terres échangées.

Nous avons deux strates qui évoluent de manière inversement proportionnelle : Celle concernant une multitude de petites transactions qui portent uniquement sur le 1/5 des terres échangées. Et celles, plus limitées, des transactions portant sur des superficies au-delà de 10 ha et qui concernent 4/ 5 des terres échangées..

Voilà ce que ne nous montrent pas les statistiques globales publiées. Et ce n'est pas cette multitude de petites transactions qui augmentent ou diminuent le volume des échanges chaque année. Ce sont plutôt les strates de plus de 20 ha qui, pour un petit nombre de transactions, échangent de grandes superficies.

Ceux qui animent le marché de la terre et qui le rendent actif sont cette flopées de petits propriétaires qui amènent régulièrement de la terre à vendre.

Ce sont les terres de faibles volume, donc les plus accessibles « au commun des mortels » qui circulent en priorité.

La micro et petites propriétés sont hégémoniques dans les transactions car ce sont elles les plus vulnérables et dont on se sépare le plus vite et le plus facilement. Ce sont ceux qui ne sont pas à l'abri d'une mauvaise conjoncture économique ou autre qui sont les premiers touchés et de plein fouet.

Il est très probable et même certain que la vente intervient après un endettement. Il semble que l'endettement est une situation chronique dans les campagnes algériennes. Il arrive souvent que pour passer le cap de la soudure, c'est-à-dire ce moment crucial de l'année, où les réserves de grains viennent à manquer. Cette période de l'année entre la fin de l'hiver et la prochaine récolte, avril et juin, beaucoup de fellahs manquant de grains empruntent pour terminer l'année, soit en nature soit en argent. L'emprunt peut se faire auprès de la parenté. Là se sont les solidarités parentales qui jouent. Il peut se faire auprès du voisinage, mieux pourvu. Là se sont les solidarités de voisinages qui interviennent ou même tribales. Cet emprunt peut se faire sans contre partie. Le remboursement se fera au moment de la récolte. C'est une pratique avérée et courante.

Mais aux moments des mauvaises conjonctures, l'endettement prend une autre tournure et d'autres formes. Beaucoup ne trouvent pas d'aide auprès de ceux qui traditionnellement le faisaient, car eux-même en sérieuses difficultés. D'autres réseaux sont alors activés. Ce sera peut être le grand propriétaire voisin, ou l'artisans ou le commerçant du village qui eux se trouvent plus ou moins à l'abri pour le premier, ne dépendant pas entièrement de l'agriculture pour les seconds. Bref tous ceux qui possèdent quelques pécules et qui cherche à les investir, pour tirer du profit. Souvent, pour les emprunts de la petite paysannerie, qui engage des sommes de quelques dizaines ou quelques centaines de francs, le contrat est passé oralement, on se fie à la parole des contractants. C'est la parole de l'emprunteur qui est engagée. L'on se connaît depuis toujours, les relations sont des relations de confiance. La bonne foi du voisin ou autre n'est pas remise en question. Il est rare de trouver des traces de tels actes. Peut être sont-elles portées au niveau des registres de l'Enregistrement et de Timbre, et encore il n'est pas certain de faire la part des choses. Les difficultés passées, le remboursement se fera en temps voulu. Mais il arrive que ces difficultés persistent. Alors toute une série de ventes entre parents ou entre voisins apparaissent aux niveau des registres des actes. Et le plus souvent ce sont des ventes qui sont différées, c'est-à-dire qu'elles n'interviennent pas au cœur de la crise, au moment même de la crise mais plus tard. On temporise une, deux, trois années peut-être, mais les choses allant de mal en pis il va falloir se résoudre à vendre. La vente ne fait que régulariser une situation devenue intenable.

En effet, l'on constate, au détour d'une origine de propriété, ou même concernant le prix à payer, que l'acheteur a déjà pris une option sur la terre. Dans le contrat de vente il est stipulé qu'une partie du prix a été versé « hors la vue du notaire », quant se n'était pas le tout.

A l'opposé, la grande propriété n'est pas très vendeuse. Elle reste discrète. Elle active le marché par le volume de ces ventes. Plus les superficie augmentent, plus le nombre de transactions diminuent. Dans notre échantillon, ce sont 13 propriétés de plus de 100 ha qui sont mises sur le marché. Quatre (4) propriétés le seront en 1910, quatre autres en 1920, le reste se répartit sur l'ensemble des autres années. Il est plus fréquent de rencontrer des transactions sur plus de 50 ha. Si nous rajoutons aux transactions de 100 ha celles de plus de 50 ha, se sont 33 transactions qui totalisent 3597 ha . Le nord Constantinois connaît des transactions sur des propriétés de

belles tailles. Ce sont les grosses transactions qui donnent du volume au superficie et au marché foncier.

Plus en détail et par année, certains résultats amènent à des constats particulier.

En 1925, nous avons un nombre anormalement élevé de transactions pour une superficie très proche de la superficie moyenne échangée chaque année, soit 165 transactions pour 818 ha.

Pas moins de 104 transactions de "moins de 3 ha" sont inscrites au tableau. Si nous leur ajoutons celles des "3 à moins de 5 ha", ce sont 120 transactions.

C'est l'année qui enregistre le nombre le plus important en transactions de "moins de 1 ha" ; nous en dénombrons 33.

En superficies, 15,91 ha sont échangés, ce qui nous fait dire qu'il y a eu beaucoup de transactions pour peu de terres. La strate des "moins de 1 ha" échange en moyenne 0 ha 48 par transaction, ce qui est dérisoire quand nous savons que nous avons affaire à des terres de cultures extensives à céréales.

De "moins de 1 ha à moins de 3 ha", ce sont 130 ha qui sont vendus, soit une moyenne de 1 ha 25 par transaction.

Si nous regardons de plus près encore, toute cette catégorie de propriétaire de moins de 10 ha subit les méfaits des années de sécheresses et leurs conséquences : les ventes.

La catégorie intermédiaire entre 10 et 50 ha se différencie.

Les 10 à 20 ha sont plus proches des catégories des petits propriétaires. Ils vendent relativement plus que la catégorie des 20 à 50 ha qui eux se trouvent plus proche de la moyenne propriété.

Cette propriété vit deux moment bien distinct.

Le premier allant de 1910 à 1920, où la tendance est à la vente.

Le deuxième moment va de 1925 à 1938, et qui sera une phase plus calme. Elle connaît un calme relatif après une activité assez soutenu du marché foncier.

La crise qu'a connue l'agriculture algérienne, crise de sous production due à la sécheresse et aux récoltes catastrophiques qui ont suivi ⁽¹⁾, touche les petits fellahs de plein fouet. Elle les conduit à se dessaisir de leurs lopins de terre ou des parts indivises dont ils sont détenteurs.

L'explosion du nombre de transactions, comme c'est le cas pour 1925, sans que les superficies augmentent de manière perceptible, est un indice de crise dans la

(1) Voir au Chapitre I partie II.

société rurale. Cela signifie que les ventes portent sur de petites transactions. Cela signifie que le malaise touche particulièrement les petits fellahs indivisaires.

Cette succession de mauvaises récoltes, qui a fini par anéantir le peu de réserves encore disponibles, livre les propriétaires petits propriétaires de parcelles, présents tout au long de notre enquête, pieds et poings liés à l'usurier, mais plus directement encore au marché foncier.

Sur le chemin qui conduit au marché foncier, l'usure et l'usurier sont une étape qui peut être décisive pour l'avenir de la propriété. En l'absence de toute forme de crédit officiel, l'usure et l'usurier deviennent une figure très familière des campagnes algériennes. Il peut prendre le visage du grand propriétaire voisin, du petit négociants en grains du village, très sollicité au moment de la soudure ou des labours. Il peut venir de la ville, il peut venir des champs. Mais presque inexorablement, le crédit conduit à la faillite et à la vente. Le marché foncier est là pour sanctionner sinon formaliser une situation particulière.

En 1925, Madame Rahmani Zineb, vend pour cause d'antichrèse :

« tous ses droits dans une propriété rurale en terre de labour d'une superficie de 90 ha, située au douar Ras Ferjioua, commune mixte de Fedj M'zala ».

Cette antichrèse a été prise sur l'emprise de l'affolement, pour une année.

Au cours de l'année écoulée elle s'est rendu débitrice par l'emprunt de la somme de 2000 francs, de 40 charges de blé (320 ddl) pour le prix de 8 000 francs, et de 20 charges d'orge (160 ddl) pour le prix de 2000 francs. En tout elle était redevable de 12 000 francs.

D'autres pour survivre acceptent de se dessaisir de leurs parcelles l'une après l'autre, quand ce n'est pas par petits bouts.

Cette vente conditionnelle où le vendeur se dessaisit de ses deux parcelles Arch de 4 ha par petits bouts. Il vend les 2/3 à un moment donné et, plus tard, finit par vendre, toujours à la même personne, le 1/3 restant.

A chaque crise, les vendeurs cèdent le moins possible de leur patrimoine, juste se qu'il faut pour tenir, et éponger leurs dettes les plus criantes, ou se procurer l'argent liquide nécessaire à leur alimentation, à la résorption temporaire de leurs problèmes financiers. Ils liquident, en priorité les parcelles les plus marginales de leur exploitation, les plus éloignées, les moins aisément exploitables, les plus exiguës.

Ce marché foncier présente des caractéristiques bien particulières. La transformation de la terre en marchandise ne prend une réelle signification que lors des crises agricoles de type ancien et non capitaliste, et particulièrement lors des crises de sous production.

Parallèlement à cela, le résultat des différentes lois foncières est là dans toute sa réalité : un extrême émiettement de la propriété. L'enquête nous fait découvrir des cas de ventes de parts indivises infimes, éparpillées sur 15 à 20 parcelles.

A côté de cette très nombreuse propriété parcellaire, existe la moyenne et grosse propriété.

A l'opposé de 1925, 1920 voit la strate des "plus de 20 ha" exploser littéralement : 15 transactions se partagent plus de 1 320 ha. Ce ne sont plus les petits fellahs qui sont concernés mais bien la grande propriété.

L'explication est ailleurs. Il faut la chercher dans les livres même des Hypothèques.

Un transfert massif de propriété s'opère pour des raisons qu'il s'agira de déterminer ultérieurement, au moment où nous étudierons les agents des transactions, soit les vendeurs.

L'enquête nous montre que ce sont les terres des douars qui bougent. Une multitude de transactions, qui touche toutes les catégories de superficies. Mais là où la colonisation s'est implanté de bonne heure, où elle a créé des villages et des centres de colonisation, Constantine et sa région, inertie presque totale.

Dans les communes mixtes, toutes les catégories de propriétés sont présentes avons-nous dit, avec cependant une exception : El Milia. Il est vrai que c'est la C.M qui connaît le plus petit nombre de transactions . Mais plus encore, dans la fourchette des superficies, elle ne va pas au-delà des -10 ha. Les ventes sont stoppées nettes. La plus importante transaction s'est faite en 1915 et porte sur une superficie de 7ha 61. Point d'échange au-delà de cette superficie. Cela signifie-t-il que la moyenne et grande propriété n'existe pas dans les régions de montagnes ? Et à partir de quelle fourchette est-on moyen ou grand propriétaire ? Nous savons qu'il existe de grandes concessions de forêts de chênes-lièges et qui couvre des dizaines voire des centaines d'hectares mais qui n'entre pas dans le cadre de notre travail Et question importante, est- ce que les différentes catégories de propriétés ont la même signification en zone de hauts plateaux, et en zones de montagnes ? Avoir 1 ou 3 ou 5 ha est-ce la même chose sur les hautes plaines, à culture extensive de blé, et en

montagne ? Cette notion de grande, moyenne, petite et même micro-propriété reste relative dans la mesure où elle dépend des terroirs dans lesquels on évolue. Il est certain que posséder 3 ou 5 ha en montagne peut faire entrer ce propriétaire dans la catégorie des moyens propriétaires si se n'est des grands. Mais l'extrême éparpillement des terroirs tant dans l'espace que dans la nature de la terre, doivent nuancer la réflexion.

C'est dans les fourchettes des -5 ha, qui représentent l'essentiel du marché foncier, que de vives tensions se manifestent. Les raisons peuvent être multiples, mais la principale reste l'accessibilité de toutes les catégories sociales à ces terres, tant côté algérien qu'européen, tant ceux qui ont les moyens que ceux qui en ont peu.

L'étude des strates de superficies nous a montré qu'il se vendait des parcelles ainsi que des propriétés rurales. Quel est leur poids ?

4) Parcelles ou propriétés ?

En matière de transactions rurales, dans les libellés des livres des Hypothèques, nous trouvons des transactions sur des parcelles et des transactions sur des propriétés rurales.

	Nombre de transactions totales	Nb de trans. sur parcelles	Nb de trans. sur propriétés	Nb de trans. en C.N.I. (*)
Chateaudun	132	123	9	17
Fedj M'Zala	242	229	13	28
Aïn M'lila	190	173	17	14
El Milia	58	58	-	18
Constantine	40	23	17	6
Total	662	606	56	83

(*) Nombre de transactions à CNI se trouvant incluses dans le nombre de transactions sur parcelles

Tableau n° 27 : Nombre de transactions en parcelles et en propriétés

La structure du marché foncier est particulière puisque 91% des transactions portent sur des parcelles ou des groupes de parcelles isolées et font le gros des mutations, tandis que les 9% restant concernent les domaines constitués.

Toutes les transactions à CNI portent sur des parcelles.

Fidèle reflet de la structure agraire, le marché foncier ne masque pas les inégalités de la répartition de la terre. Si parcelles exigües et grands domaines, terres labourables mais aussi jardins, terrains de parcours... sont régulièrement proposés sur le marché, il y a lieu cependant d'établir une distinction entre les transactions effectuées par région. Le poids des mutations varie considérablement entre régions de montagne, la proximité de Constantine et les communes de pleins exercices et les communes mixtes.

Le premier constat est que ce marché foncier, de manière générale, se constitue majoritairement de transactions sur des parcelles.

Il est des régions comme El Milia où le marché foncier ne porte que sur des parcelles. L'explication est à rechercher dans sa situation géographique, foncière mais aussi sociale. Le statut Melk de la terre, avec des terroirs de montagnes exigus n'en serait-il pas la cause?

A l'autre extrémité, il y a des régions qui vendent majoritairement des propriétés. Ce sont les régions de Constantine et des communes de pleins exercices autour. Là aussi l'empreinte de la structure foncière pré-coloniale a laissé de larges traces. Entre ces deux extrêmes, il y a des régions intermédiaires où les transactions en propriété l'emportent en superficie et les transactions sur parcelles par le nombre.

Même ces régions gardent l'empreinte de l'ancienne structure foncière. Les propriétés d'un seul tenant ont été constituées sur d'anciennes terres Azel. L'importance du nombre de transactions sur des terres arch, montre encore la prégnance de l'ancien système foncier, qui est loin d'être révolu.

Que représentent ces résultats en superficie ?

Région	Superficies totales (ha)	Superficies (1) en parcelles (ha)	Superficies en propriétés (ha)	Moyenne des trans. en parcelles (ha)	Moyenne des trans. en propriétés (ha)
1	1 174	500	674	5	75
2	970	491	479	2	37
3	1 887	732	1 155	5	68
4	73	73	-	2	-
5	1 856	43	1 813	3	101
Total	5 960	1 839	4 121	3	72

(1) Les superficies en parcelles ne concernent que les transactions à C.I.

1- Chateaudun du Rhummel. 2- Fedj M'Zala. 3- Aïn M'lila. 4- El Milia. 5- Constantine et sa région

Tableau n° 28. Superficies en parcelles et en propriétés ainsi que leurs moyennes par région.

Les superficies vendues en propriété sont de loin les plus importantes puisqu'elles représentent 69% des terres mises sur le marché foncier, tandis qu'en parcelles ce ne sont que 31% des terres. Plus des 2/3 des terres se vendent dans le cadre des propriétés rurales.

Dans le nord Constantinois, ce sont les grosses et même très grosses propriétés qui constituent la masse des terres du marché. Les 56 propriétés vendues ont une superficie plus grandes que toutes les autres transactions réunies.

Par contre, les 606 transactions en parcelles ne représentent qu'une fraction négligeable de la superficie qui changent de mains.

Par région, en parcelles, c'est la région de Aïn M'lila qui arrive en tête. Elle brasse 40% des terres du marché. Constantine est laissée loin derrière. Elle représente 2% du marché, précédée de peu par El Milia : 4%.

Les deux communes voisines que sont Chateaudun et Fedj M'Zala s'équilibrent à 27% chacune.

Nous constatons que 94% des transactions sur parcelles se font dans les 3 communes mixtes des Hautes Plaines. Les terres de ces régions constituent un véritable réservoir qui, chaque année, porte sur le marché foncier un certain nombre d'hectares de terre.

Le degré d'émiettement de la propriété de la terre a été constaté plus haut. Si la superficie moyenne vendue en parcelles est de 3 ha, il ne faut pas oublier que plus des 70% des transactions portent sur des transactions de moins de 5 hectares. Leur apport et leur mises sur le marché constitue l'essentiel de l'activité du marché foncier.

Deux régions échappent à ce mouvement : El Milia et Constantine.

El Milia, région qui ne connaît que les transactions sur parcelles et où, nous l'avons vu, l'activité du marché foncier et la mobilité de la terre restent faibles.

Constantine et sa région semblent plus une région où les transactions portent sur la propriété rurale, plutôt que sur des parcelles. C'est une région où prédominent les propriétés constituées d'un seul tenant. Et en effet la première place revient à Constantine et sa région puisque c'est 44% des terres qui se vendent dans le cadre de propriétés rurales.

Aïn M'lila arrive derrière avec 28%, et enfin Chateaudun (16%) et Fedj M'Zala (12%).

La CPE de Constantine et sa région, ainsi que la commune mixte d' Aïn M'lila réalisent 72% des terres vendues en propriétés rurales. Ce sont majoritairement ces deux régions qui alimentent le marché foncier en propriété rurale. Elles peuvent, du reste, être de très belle taille.

En 1920, M. Bencheikh-Lefgoun vend à son petit-fils une propriété dans la banlieue de Constantine, au Gammas, de 341 ha.

En 1935 Mr Cauchin vend une propriété rurale de 195 ha au douar O. Sekhar (CM de Aïn M'lila) pour cause d'endettement.

Face aux tensions économiques, les réactions des petits et des grands immeubles n'ont pas la même ampleur.

Au-delà d'un certain seuil,(lequel ? il resterait à le déterminer), les biens ont une valeur telle que les préoccupations qui conduisent à leur aliénation ne sont plus seulement celle du pain quotidien, et de la survie en tant qu'individu et en tant que propriétaire.

La structure foncière conditionne donc largement l'orientation générale du marché. Active dans les communes mixtes, dans les régions où la petite propriété indivisaire est importante, du fait de l'application des différentes lois foncières. Sclérosée dans les régions de grandes propriétés comme la région de Constantine et les communes de plein exercice.

5) Les terres Arch

Avant d'aller plus loin, il est important de noter qu'au niveau des livres des Hypothèques, il existe ce que en terme administratif on nomme les "ventes de terres Arch".

Qu'est-ce que cela signifie ?

Ce sont les terres sur lesquelles aucune enquête administrative de constitution de la propriété privée n'a été entreprise. Ce sont des terres où la constatation de la propriété privée a été faite par l'application de la loi de 1863 dite du Sénatus-consulte. Cette loi qui a démantelé les tribus en différents douars, a également procédé au classement de la propriété en 4 catégories d'immeubles :

- immeubles domaniaux
- immeubles communaux
- la propriété collective
- le domaine public.

La terre Arch est cette "propriété collective" reconnue aux différents membres des douars. Aucun titre de propriété n'est possédé. C'est la notoriété publique, une longue possession non interrompue qui "justifie" et qui tient lieu de titre de propriété.

Les lois promulguées après le Sénatus-consulte ont procédé à la constitution de la propriété privée individuelle au sein des douars. Certains ont été soumis à des enquêtes d'ensemble dans le cadre de la loi de 1873. Il y a eu une constitution de la propriété privée individuelle sur toutes les terres collectives du douar. Le résultat a été un partage des terres entre les ayants droit et la remise d'un titre de propriété définitif.

Cependant cette loi est remise en cause et remplacée par la loi de 1897. Celle-ci renonce aux enquêtes d'ensemble, trop coûteuses, pour mettre en place ce que l'on a appelé des enquêtes partielles. Cette nouvelle procédure a ceci de particulier que ce n'est plus l'Administration qui décide des enquêtes au sein des douars, mais c'est aux propriétaires particuliers eux-mêmes de prendre l'initiative des demandes d'enquête et bien évidemment d'en payer et d'en assumer les frais.

Dans les communes mixtes, un certain nombre de douars se sont vus appliquer les enquêtes d'ensemble, à la demande de l'administration. Cependant un grand

nombre ont toujours leurs terres sous la forme de terre "collective Arch". Les terres sont inaliénables tant qu'un titre de propriété n'a pas été remis;

Mais sous la pression des colons et de la colonisation, la loi de 1897, dite "loi de protection de la propriété indigène" ouvrait ces terres Arch aux transactions immobilières. En effet les Algériens pouvaient aliéner la terre sous forme de promesse de vente, ou de ventes conditionnelles ou encore sous la forme de vente sous condition suspensive.

Un dépouillement sommaire de la presse, en particulier du "Républicain de Constan-tine" (1), nous donne un aperçu des campagnes successives pour l'ouverture des terres Arch aux transactions et donc à la colonisation.

Notre enquête commençant en 1910, nous sommes, en matières de transactions, toujours sous le coup de la loi de 1897. Les détenteurs de terres Arch pouvaient donc faire des promesses de vente. Deux conditions étaient posées par l'administration pour la validation des transactions sur ce type de terre et le transfert de propriété:

- Dès qu'il y a promesse de vente, le vendeur est expressément sommé de déposer une demande d'enquête partielle auprès de l'administration concernée
- L'acquéreur ne peut entrer en possession de la terre qu'une fois le titre de propriété obtenu.

Il y eut une gigantesque levée de bouclier concernant ce deuxième point.

La difficulté excessive de la 2^{ème} condition fut tournée par le biais d'une vente conditionnelle, suivie d'une location continue jusqu'à obtention du titre définitif de propriété.

L'enquête nous montre que les ventes conditionnelles n'ont souvent pas été suivies automatiquement d'une demande d'enquête partielle puisqu'un certain nombre de cessions de terre Arch et plus encore de cession de cession sur des terres Arch ont été enregistrées par nous. Quelques cas de transaction ont connu plus de trois cessions sans qu'aucune demande de titre ne soit formulée auprès de l'administration.

¹) En particulier entre 1898 et 1920.

Ce qu'il faut retenir d'essentielle : au niveau de ce marché foncier deux types de propriétés se côtoyaient, et sur lesquelles des transactions se faisaient, les terres titrées et les terre non titrées qui étaient des terres arch. Deux marchés parallèles, où dans l'un le transfert de propriété se faisait de manière entière et définitive du vendeur vers l'acheteur, sur lesquelles des ventes à réméré pouvaient avoir lieu, celui des terres titrées. L'autre marché concerné par des terres qui ne possédaient pas de titres de propriété, et qui pouvaient quand même entrer dans le circuit de la vente à la condition, parfois non respectée, de faire la demande de l'enquête partielle.

En 1908, Kharkhar Kassa vend à Kharkhar Mohamed sous forme de vente conditionnelle, tous ces droits qui sont de 1/3 dans 4 parcelles de terre arch. Le prix a été fixé à 1 000 francs. Le 22 octobre 1910, Kharkhar Mohamed a cédé et transporté à Mazaache « tous les droits et actions résultant à son profit de la vente conditionnelle pour le prix de 900 francs. » En 1910, Mazaache cède et transporte à Kharkhar Brahim et Kharkhar Kassa (le premier propriétaire), ce 1/3 indivis pour 1 100 francs. Cette transaction cache certainement un endettement mais toujours est-il que les formalités d'enquête sont loin d'avoir été demandées. Cela n'a pas empêché la terre de ciculer.

Ce qui importait avant tout pour la colonisation c'était de lever le handicap et la barrière que constituait l'inaliénabilité de la terre arch. Et plus encore, sur les terres arch des actes d'antichrèses pouvaient être passé.

Une remarque cependant, les terres titrées sont celles sur lesquelles, nous l'avons vu, des enquêtes d'ensembles ou partielles ont eu lieu. Toutes les terres ayant servi à la colonisation officiel ont été titrées.

Après avoir fait ces différentes remarques, il serait intéressant de connaître le poids de ces terres Arch dans notre enquête.

	1910	1915	1920	1925	1930	1935	1938	Total transactions
Transactions Arch	43	15	28	71	34	14	33	238
Superficies Arch vendues	209,55	43,7	112,77	136,36	94,39	14,12	31,32	642 ha 21

Tableau n° 29 : Nombre de transactions et superficies vendues en terre Arch.

De 1910 à 1938 il y eut 238 transactions sur les terres Arch pour une superficie totale de 642 ha 20. La répartition se fait entre 211 transactions à C.I. et 27 transactions à CN I, pour un prix de 25 834 fcs.

En clair, 36% des transactions portent sur des terres Arch, c'est à dire des terres non titrées, soit un peu plus du tiers des transactions. Elles représentaient 11% des superficies vendues et 29% des sommes versées en CN I.

Les terres vendues titrées représentent 64% de ce marché foncier.

Toutes les transactions sur les terres Arch concernent des parcelles.

Par région, Constantine ne connaît aucune transactions de cette nature. Les terres ont toutes été titrées très tôt. Beaucoup de terres autour de Constantine possédaient des titres de propriété datant de l'époque Ottomane. Des familles, telle que les Benelbedjaoui, les Bencheikh Lefgoun, grandes propriétaires foncière d'origine citadine, qui se trouvent présentes au niveau de notre enquête, sont détentrices de titres de propriétés anciens.

La commune mixte de Fedj M'Zala, qui n'a pas beaucoup connu l'application des lois foncières, particulièrement celle de 1873, fournit le plus grand nombre de ventes.

Quant aux communes mixtes de Aïn M'lila et de Chateaudun du Rhummel, elles connaissent approximativement le même nombre de transactions. A elles deux, elles comptabilisent le même nombre de ventes arch de Fedj M'zala.

El Milia vient bien loin derrière, avec seulement 7 ventes. Cette commune montagneuse a très peu de terres Arch sur son territoire.

En superficie, Chateaudun arrive première avec 42 % de terre. Aïn M'lila et Fedj M'Zala regroupent respectivement 29% et 28% des terres.

	Chateaudun	Fedj M'Zala	Aïn M'lila	El Milia	Total
Nombre de transactions	1	30	5	3	39
Superficies (< 1 ha)	0,25	14,28	2,47	1,05	18,05
Prix (francs)	200	11 265	1 850	775	14 090
Nombre de transactions	22	57	32	3	114
Superficies (1 à - 3 ha)	36,16	98,27	60,05	5,25	199,73
Prix (francs)	13 717	44 777	17 059	1 050	76 603
Nombre de transactions	12	11	10		33
Superficies (3 à -5 ha)	41,83	42,22	33,83		117,88
Prix (francs)	14 275	10 550	10 913		35 738
Nombre de transactions	10	3	3		16
Superficies (5 à -10 ha)	68,37	23,5	17,75		109,62
Prix (francs)	14 050	5 600	1 350		21 000
Nombre de transactions	2		3		5
Superficies (10 à -20 ha)	23		46,59		69,59
Prix (francs)	2 150		5 087		7 237
Nombre de transactions	3		1		4
Superficies (> 20 ha)	101,83		25,5		127,33
Prix (francs)	26 300		3 120		29 420
Nombre de transactions	7	14	5	1	27
C.N.I.					
Prix (francs)	9 800	12 084	3 550	400	25 834
Nombre de transactions	57	115	59	7	238
Superficies totales (ha)	271,44	178,27	186,19	6,30	642,2
Prix (francs)	70 692 + 9800 CNI	72 192 + 12 084 CNI	39 379 + 3 550 CNI	1 825 + 400 CNI	184 088 + 25 834 CNI

Tableau n° 30 : Nombre de transactions Arch avec superficies, par strates de superficies

La répartition par strate de superficie nous indique que les strates de 1 à moins de 3 ha regroupent le plus grand nombre de ventes (114). Mais de manière générale, les transactions sur terre Arch concernent des ventes de moins de 5 ha, c'est à dire de petites superficies (186 transactions). Cela ne signifie pas que des ventes sur de grandes superficies sont inexistantes. Elles sont très rares.

En 1930, les deux frères Jeanjean achètent 51 ha de terre Arch aux deux frères Maghezou dans la commune mixte de Chateaudun-du-Rhummel. Cette transaction reste une exception.

Les transactions Arch constituent environ 32% des transactions par année. Deux années voient leur nombre augmenter sensiblement : 1910 avec 37% et 1925 avec 43%.

Quant à la superficie, c'est 1910 qui enregistre la plus grande superficie vendue.

En CNI, deux années regroupent l'essentiel des sommes versées : 1930 et 1938, avec 22 050 fcs environ.

Les transactions Arch constituent plus du tiers des transactions, mais leur apport en terre restent restreint. Des sondages faits par nous dans les livres des Hypothèques semblent indiquer que les transactions sur les terres Arch ont été importantes avant la Première Guerre mondiale. A partir de 1920, leur mise sur le marché sera conjoncturelle. En fait ce sont les terres titrées qui constituent l'essentiel de ce marché foncier.

Les terres titrées ou les terres arch peuvent être vendues entières ou bien sous forme de droits indivis, ou de parts indivises. C'est une particularité de la propriété algérienne qu'il faudra étudier.

6 - Les transactions sur des biens indivis

Tous les biens vendus par les Algériens sont des biens indivis. C'est une règle.

La première constatation est que dans 346 transactions soit 52%, les biens sont constitués en bien indivis et la grande majorité des transferts porte sur des parts définies en fraction qui constituent à elles seules la définition des biens en transaction. Ces parts peuvent être très faibles. Elles sont alors calculées en « fals » une fraction qui semble équivaloir à 1/576 de l'ensemble du bien (1).

Ce qui est vendu est un droit correspondant à une quotité sur un bien déterminé. Cette quotité n'est pas matérialisé dans un bien fond. Elle se trouve noyée dans un ensemble. On se trouve propriétaire virtuel d'un bien représenté par une quotité. Dans l'Algérie pré-coloniale pour ceux qui voulaient sortir de l'indivision, cas rare, la priorité était donné aux co-héritiers pour récupérer cette part. C'était le droit de Chéfaâ. Droit aboli, en grande partie, par les différentes lois foncières.

La possibilité de vendre n'importe quelle quotité, qu'elle soit importante ou dérisoire, à quelque acheteur que se soit, a permis de mettre en mouvement la machine des ventes. Pour ceux qui possédaient une part infime, rien ne les empêchés de vendre.

Les ventes de droits indivis peuvent se faire de différentes manières.

En 1915, Madame Beroui A. Domiciliée à Aïn Kerma, vend aux nommés Benmakhlouf Aissa, Rabah et Ali tous propriétaires à Mila, sa part dans la

succession de son père, la dite part étant de 1ha à prendre dans les 2/7 d'une parcelle indivise de 47 HA 99 ares.

La superficie est déterminée avec exactitude mais elle se trouve noyée dans un ensemble indivis.

L'autre formule plus répandue au niveau des actes est celle qui vend sa part sur l'ensemble des biens.

En 1915 toujours, les consorts Nadouri, ils sont trois, vendent à Aït Kaki, propriétaire à Constantine, les $\frac{3}{4}$ indivis dans trois parcelles de terre de culture d'une superficie de 17 ha 09 a et tous les droits parts et portions indivis dans une parcelle de terre de labour et pâture de 7 ha 02 a.

En 1910, Madame Bencheikh Lefgoun Maouard habitant Constantine, a vendu aux trois frères Kaouki, habitant eux aussi Constantine, les $\frac{8}{384}$ dans un jardin situé au Hamma d'une superficie d'environ 19 ha. Ces $\frac{8}{384}$ représentent une superficie de 40 ares.

La possibilité de vendre des droits indivis a fait sauter, ce qui permettait de sauvegarder la propriété algérienne, les verrous de l'indivision. Les conditions extra-juridiques ont fait le reste. En définitive la colonisation a réussi à détourner l'indivision de sa vocation première c'est-à-dire protéger les patrimoine des convoitises et éviter leurs déperditions en les gardant au sein de la famille élargie. Elle en a fait un des meilleurs moyens de transfert de la terre et des patrimoine.

Abordons maintenant la question du prix de la terre.

b) LE PRIX DE LA TERRE

1 - Les prix par année

De 1910 à 1938, il a été vendu au total, dans notre enquête, 5 960 ha pour 4 577 405 fcs, qui se répartissent, par année, comme suit :

	Superficies (ha)	Prix (fcs)	Prix par ha (fcs)
1910	1 214	220 059	181
1915	350	104 326	298
1920	1 645	1 016 550	617
1925	817	518 416	635
1930	744	1 337 839	1 799
1935	670	688 021	1 026
1938	520	692 194	1 333
Total	5 960	4 577 405	768

Tableau N° 31 : Superficies et prix des terres par année

De manière générale, le tableau indique une augmentation continue du prix des terres à l'hectare. Cependant cette hausse se verra stoppée après 1930, date de la crise mondiale de 1929 qui se répercutera plus tard sur l'Algérie. L'année 1930 connaîtra les prix à l'hectare les plus haut de notre période.

La période entre 1931 et 1936 connaîtra un effondrement du prix des terres et un effondrement du prix des céréales. L'enquête nous donne un certain nombre d'exemples, comme cette vente d'une Européenne, secrétaire à Constantine, d'une propriété de 76 ha à Aïn Abid. Cette propriété, acquise en 1932 pour 40 000 fcs, est cédée en 1935 à 28 000 fcs.

La reprise se redessinera en 1938, lentement certes.

L'enquête, dans ses grandes lignes, nous révèle une tendance générale similaire à ce qui a été constaté au niveau des statistiques générales de l'arrondissement.

Si les superficies vendues évoluent en dent de scie, les prix par contre augmentent de manière régulières. Si en 1910 on paie l'hectare en moyenne 181 francs, en 1920, il a été multiplié par plus de trois, avec des superficies vendues les plus importantes de notre enquête.

En 1925, c'est moitié moins de terres qui sont vendues par rapport à 1920, seulement les prix se maintiennent avec une légère augmentation. La crise qu'a connu le monde agricole du Constantinois n'a pas affecté les prix des terres. La crise de sous production n'a apparemment pas affecté toutes les catégories sociales. Il n'y a pas eu effondrement du prix de la terre, bien au contraire il se maintient et augmente même. C'est la petite propriété qui se dessaisit de ces terres même si certains vendent à vil prix. Si les prix des terres se maintient cela signifie qu'il y a une demande de terre.

Si pour beaucoup de petits propriétaires les années 1920, 1924, ont été durement vécu, d'autres par contre ont des ressources et des finances pour acheter.

Les motivations à l'origine des mutations foncières sont le plus souvent obscures. Pourtant la concomitance d'un marché où le volume et le prix des transactions sont orientés à la baisse est un marché dominé par les vendeurs.

Alors que dans une période où l'on trouve à la fois un volume augmentant et des prix orientés à la hausses, le marché est aux mains des acheteurs.

Dans le premier cas, l'espoir d'un gain futur freine les transactions et ce n'est pas un hasard si l'asthénie du marché foncier correspond à des niveaux très élevés de la rente foncière.

A l'opposé, les craintes de temps difficiles se traduisent par un marché actif et soutenu.

Une tentative d'étude comparative du mouvement des prix des terres et des types de terres échangées fut entreprise. Malheureusement elle ne put aboutir. Nous ne disposons pas d'une évaluation du prix des terres en fonction de leur nature et de leur qualité. Quelques données se trouvaient contenues dans un article de F. Baudet (1) , mais elles concernaient la fin du XIX^e siècle. Quant à notre enquête, à l'exception de quelques rares actes, tous les autres ne contenaient aucune indication sur la qualité des terres.

2 - Les prix par régions

Les prix par régions sont-ils homogènes, ou bien y a-t-il des différences ?

Les résultats de l'enquête donnent des images très contrastées du prix moyen à l'hectare. Celui-ci connaît des différences par commune non négligeables.

1) BAUDET, F., *Observations sur les mouvements de longue durée de la rente foncière agricole en Algérie (1882 - 1967)*. Texte dactylographié

Régions	Superficies (ha)	Prix (fcs)	Prix à l'hectare (fcs)
Chateaudun	1 174,49	852 720	726
Fedj M'Zala	970,12	762 963	786
Aïn M'lila	1 886,63	1 220 629	647
El Milia	73,35	18 178	248
Constantine	1 855,97	1 722 942	928
Total	5 960,56	4 577 405	768

Tableau n° 32 : Superficies et prix des terres vendues par région durant toute la période d'enquête

El Milia et Constantine affichent les prix extrêmes, opposés. Entre ces deux régions viennent s'intercaler les autres communes dont les prix à l'hectare se rapprochent plus de Constantine, du reste, que d' El Milia.

El Milia connaît les prix à l'hectare les plus bas, comparativement aux autres régions et sur toutes les périodes étudiées. La littérature officielle coloniale nous a habitués à une vision des terres kabyles très convoitées, un paysan kabyle connaissant une grande faim de terre, et prêt à payer le prix fort, et ceci dans tout le pays Kabyle (Grande et Petite Kabylie). La raison invoquée étant la pression démographique et l'exiguïté des terres cultivables.

Les livres des Hypothèques nous renvoient une tout autre réalité. Nous découvrons un fellah plutôt avare de terre, n'acceptant de vendre que chichement, contraint et forcé par les événements et les conjonctures économiques. Ce qui est vendu semble plus porter sur des parcelles de qualité médiocre.

A l'opposé, les terres se trouvant dans Constantine et sa région connaissent les prix les plus hauts par rapport aux autres régions et par années. Cette situation s'explique principalement par la qualité des terres, la proximité de Constantine et la convoitise. Il semblerait qu'il y ait eu une forte demande de terre dans cette région.

Il faut souligner également que certaines transactions ont porté sur des terres irriguées, soit au Hamma ou au Bou Merzoug, c'est à dire les terres se trouvant le long de l'Oued Rhummel. Les prix à l'hectare y sont des plus élevés. En 1920 il y a vente d'une propriété de 6 ha 37 au Hamma. Le prix de vente est de 41 000 fcs. L'hectare est estimé à 6 435 fcs.. Dans les 3 autres communes, le prix à l'hectare connaît un certain équilibre quoique les terres à Aïn M'lila coûtent légèrement moins cher.

La détermination de la qualité des terres reste cependant problématique. Le peu d'éléments existants dans les actes ne nous permet pas d'avoir des renseignements suffisants pour pouvoir procéder à des comparaisons.

3 - Prix des propriétés, prix des parcelles

a) Tendances générales

Le prix payé à l'hectare en propriété diffère-t-il ou bien est-il le même ?

Années	Propriétés			Parcelles		
	Superficie (ha)	Prix (fcs)	Prix / ha (fcs)	Superficie (ha)	Prix (fcs)	Prix / ha (fcs)
1910	629	157 360	237	585	62 699	107
1915	148	52 000	352	202	52 326	259
1920	1 388	954 310	693	257	62 240	242
1925	498	372 954	746	319	145 462	456
1930	526	1 114 728	2 117	218	223 111	1 023
1935	589	659 188	1 119	81	28 833	356
1938	343	507 012	1 476	177	185 182	1 046
Total	4 121	3 817 552	931	1 839	759 853	413

Tableau n° 33 : Prix payés en propriétés et en parcelles

Une constante, par région et par année les prix ont la même évolution qu'ils soient à la hausse ou à la baisse, en propriétés ou en parcelles. Il en est de même pour les prix à l'hectare.

L'évolution du prix de l'hectare en propriété et en parcelle est la même, c'est à dire qu'elle est en augmentation continue jusqu'en 1930, puis s'effondre au moment de la crise économique mondiale, et ensuite reprend lentement en 1938.

L'enquête corrobore les résultats auxquels nous sommes parvenue lors de l'étude statistique .

Quant au prix à l'hectare pour chaque type de propriété, ceux-ci diffèrent considérablement. L'hectare en propriété est souvent payé le double si ce n'est plus, de celui en parcelle. Ce fut le cas pour 1930 comme pour les autres années également.

Le prix payé en parcelle est nettement inférieur au prix payé en propriété. L'explication est diverse. Il y a les parcelles vendues de nature Arch. Cela signifie qu'aucune procédure d'enquête partielle n'a été entreprise pour la reconnaissance de la propriété, cette reconnaissance étant sanctionnée par l'obtention d'un titre de propriété. Au titre est joint un plan cadastral avec toutes les données, et en particulier la superficie et l'emplacement.

Dans ce type de transaction existent un certain nombre d'éléments aléatoires comme l'absence de titre, la méconnaissance de la superficie exacte (puisque sur les actes il est toujours stipulé : "environ" telle superficie) et le fait que cette terre soit Arch. Car avec la vente, ou plutôt "la promesse de vente", il est expressément dit que les démarches pour la procédure d'enquête doivent être entreprises dans les plus brefs délais. Le titre ne sera remis que quelques années après. Donc des frais sont à envisager. Tous ces aléas vont se répercuter au niveau du prix et le faire baisser.

L'autre explication tient à l'émiettement de la propriété, aux conditions de vente même, ainsi qu'à la qualité des terres vendues.

b) Tendances par région

	Propriétés			Parcelles		
	Superficie (ha)	Prix (fcs)	Prix / ha (fcs)	Superficie (ha)	Prix (fcs)	Prix / ha (fcs)
1	674	633 897	940	500	218 823	438
2	479	473 204	988	491	288 632	588
3	1 155	989 923	857	731	230 706	315
4	-	-	-	73	18 178	249
5	1 812	1 675 528	924	43	47 414	1 103
Total	4 121	3 772 552	963	1 839	803 753	421

Tableau n° 34 : Prix payé en propriété et en parcelle

En propriété, pour toutes les régions, le prix à l'hectare avoisine le prix moyen. Celui-ci étant de 963 fcs/ ha. Il y a presque homogénéité. Cependant c'est au niveau du prix à l'hectare en parcelle par région que les différences sont grandes.

C'est à El Milia que le prix à l'hectare en parcelles est le plus bas. Le constat en a déjà été fait plus haut.

Entre El Milia et Aïn M'lila, les écarts dans les prix ne sont pas très importants. Est-ce à dire que ce sont des terres de même qualité ou de qualités voisines qui sont vendues et très probablement de médiocre qualité ? A la différence d' El Milia, Aïn M'lila est une région de Hautes Plaines où les terres portent des céréales.

Nous pensons que l'explication n'est pas à chercher du côté uniquement de la qualité de la terre mais du type de transaction.

A l'exception de cette similarité qui touche ces deux régions, du reste éloignées et différentes, les prix diffèrent d'une commune à une autre. Il est le plus cher à Constantine et plus cher encore qu'en propriété.

L'explication se trouve dans la situation même de Constantine et de sa région. La terre est regroupée en propriétés d'un seul tenant . La propriété parcellaire est quasi inexistante. Constantine est une région où la demande en terre est et reste importante. La propriété rurale ne peut s'agrandir que par l'acquisition d'une autre propriété rurale, ou bien par l'achat de parcelles. Les ventes de parcelles sont rares. Ce qui explique un prix à l'hectare élevé.

Ceux qui convoitent ces parcelles peuvent être, soit des voisins attenants à la terre, soit les cohéritiers. Quand il s'agit de voisins, l'acte est souvent rédigé en ces termes (cas du questionnaire 422 datant de 1930 et qui concerne des parts indivises): "Un hectare à prendre du côté Est et touchant aux terres des acquéreurs, dans une parcelle de terres de labour".

Dans le cas des cohéritiers algériens, ceux-ci préfèrent payer un prix élevé pour de petites superficies, plutôt que de voir les données de la propriété bouleversées par l'introduction et l'intrusion d'un étranger au collectif familial.

Dans les autres régions, le prix à l'hectare diminue de moitié à Fedj M'Zala, et il est encore plus faible à Chateaudun du Rhummel.

Concernant les régions des Hautes Plaines, plus le volume des échanges est important, et moins le prix à l'hectare est élevé. Si nous entrons plus dans les détails, en faisant des distinctions entre parcelles titrées et parcelles non titrées (Arch), la différence dans les prix apparaît clairement

	Terre titrée (parcelles)			Terre Arch		
	Superficies (ha)	Prix (francs)	Prix / ha (fcs)	Superficies (ha)	Prix (francs)	Prix / ha (fcs)
1	229	148 131	647	271	70 692	261
2	313	216 440	691	178	72 192	405
3	545	191 327	351	186	39 379	212
4	67	16 353	244	6	1 825	304
5	43	47 414	1 103	-	-	-
Total	1 197	619 665	518	641	184 088	295

Tableau n° 35 : Terre titrée - Terres non titrées - Prix

Les terres titrées sont payées nettement plus cher que les terres Arch. La raison principale tient au fait que l'absence de titre se répercute sur le prix des terres.

4 - Les CNI

Si nous tentons d'évaluer les superficies vendues en CNI, en tenant compte du prix payé et du prix moyen à l'hectare payé en parcelles par année, nous obtenons les données suivantes :

Année	C N I	Prix / ha des parcelles (fcs)	Superficies estimées (ha)
1910	1 588	107	15
1915	415	258	7
1920	1 839	242	7
1925	12 326	775	16
1930	34 493	1 026	34
1935	3 450	353	8
1938	35 480	1 046	34
Total	89 591		121

Tableau n° 36 : Les Contenances Non Indiquées par années : Estimations de la superficie

Ce sont des transactions dont on n'a aucune indication sur les superficies vendues.

L'évaluation de ce type de vente nous fait dire qu'elles concernent de petites superficies de moins de 3 hectares, et qu'elles concernent principalement des parcelles. Même au niveau des parcelles, ce sont des droits indivis qui sont transférés. Le prix payé est souvent en dessous du prix réel de ces terres, dans la mesure où le vendeur peut être pénalisé du fait que les superficies vendues ne sont pas connues. Le vendeur paie cette part d'aléatoire dans la superficie.

Il arrive cependant que c'est en connaissance de cause que ni le vendeur, ni l'acheteur ne cherche à indiquer la superficie. C'est la nature de la transaction qui peut donner un début d'explication quand au pourquoi de ce silence. Ce type de transaction concerne les ventes de droits successifs. Pour faire renoncer définitivement un co-héritier ou un héritier à sa part dans une succession, l'acte est rédigé de telle manière à ce qu'il ne laisse plus place à aucune contestation. Contre une somme d'argent, un vendeur renonce à tous ses droits dans la succession qui de son frère, qui de son époux, qui de sa mère sur des terres. Rien n'est explicité pour qu'aucune possibilité de remise en cause soit possible. On reste dans des termes généraux et flous. Souvent ce sont les femmes qui en font les frais, ou bien les héritiers avec de faibles quotités.

L'estimation que nous faisons des transactions à CNI est plus importante encore. Elles ne sont pas toutes transcrites au niveau de la conservation foncière. Le passage devant le notaire ou le greffier-notaire occasionne des frais que souvent les petits propriétaires indivisaires ne sont pas en mesure d'assumer. Beaucoup d'actes sous seing privé doivent être passés dans cette forme.

Comme souvent les ventes portent sur des lots indivis et convertis en superficies, ils représentent peu. Beaucoup de petits fellahs n'estiment pas nécessaire d'entreprendre les démarches. Cependant la précaution est prise de porter cela devant les inspecteurs itinérants, les jours de souk, et la trace de ces transactions se trouve dans les gros registres de l'Enregistrement et du Timbre.

	1910	1915	1920	1925	1930	1935	1938	Total
Chateaudun	1 550	-	-	6 3250	7 12998	-	3 3100	17 19898
Fed M'Zala	-	-	2 1 459	3 2 900	6 2 500	4 1 900	13 28 930	28 37 689
Aïn M'lila	-	-	2 380	3 1 746	5 9 575	1 200	3 2 150	14 14 051
El Milia	4 520	3 415	-	4 1 930	4 1 350	1 150	2 1 100	18 5 465
Constantine	1 518	-	-	1 2 500	2 8 070	1 1 200	1 200	6 12 488
Total	6 1 588	3 415	4 1 839	17 12 326	24 34 493	7 3 450	22 35 480	83 89 591

Tableau n° 37 : Vente totale des CNI par région

Les contenances non indiquées représentent un peu plus de 12% de notre échantillon. Elles sont présentes sur les registres des actes tout au long de notre enquête.

Le tableau nous indique que c'est la région de Fedj M'Zala qui connaît le plus grand nombre de transactions en contenance non indiquées et les sommes versées sont importantes. Cette région a vu en 1938 une hausse du nombre de transactions assez remarquable dans la mesure où elle reste unique.

Constantine et sa région connaissent peu de CNI, cependant en moyenne le prix payé est de 2 081 francs par transaction.

Ces ventes à CNI portent sur des terres Arch, mais surtout sur des parts de droits de succession. Elles sont inscrites au niveau de la conservation foncière comme ventes de droits successifs.

Il serait intéressant de savoir à qui profite ce type de transaction et, de manière générale, d'identifier les agents des transactions foncières.

Conclusion

L'immobilisme foncier n'existe pas. La terre se vend et s'achète, elle donne lieu à ce qu'on peut appeler un marché. Mais il s'agit d'un marché aux caractères bien originaux puisqu'il porte non pas sur un produit (fabriqué pour être vendu), mais sur un bien de production. Celui-ci étant essentiel dans une agriculture à caractère familial, le prix auquel une terre se négocie ne dépend pas seulement des qualités

intrinsèques de la chose vendue (fertilité ou potentiel productif, situation géographique plus ou moins favorable, etc...), il est aussi fonction d'un ensemble de paramètres à caractère « social », lié à la conjoncture ou à un contexte régional spécifique, qui intensifie la pression soit de la demande soit de l'offre, et ont ainsi des conséquences sur la valeur atteinte dans les transactions.

La terre circule et même beaucoup certaines années. Notre étude dégage deux types de régions :

Des régions où les transactions sont en nombre limité :

Ce sont essentiellement les montagnes de petite Kabylie (commune mixte d' El Milia) et Constantine et sa région.

L'exiguïté des terres agricoles, la pression démographique et l'histoire récente de la commune mixte d' El Milia (séquestre, confiscation de terres) laissent supposer une activité intense du marché foncier et des prix élevés à l'hectare. Ce n'était que supposition. Le marché foncier est très réduit en nombre et en volume, et les prix à l'hectare sont les plus bas de l'enquête. Il semble même que ce sont les terres médiocres qui sont vendues. Le marché porte essentiellement sur des parcelles. Il arrive souvent que les transactions portent sur des lots indivis de 15 à 20 parcelles. Ce que l'on constate également c'est qu'il y a absence de concentration de la propriété et un émiettement extrême.

Constantine et toutes les communes de plein exercice des alentours sont représentatives d'une région où la colonisation s'est implantée depuis très longtemps. C'est également une région où la propriété algérienne a de solides assises foncières. Si le nombre de transactions est réduit, par contre le volume de terre qui change de mains est le plus important. Les prix payés sont les plus élevés. La propriété de parcelles est très réduite, la moyenne et grande propriété sont la règle. Et ce sont elles qui imposent le prix des terres.

Des régions de transactions actives :

Ce sont les 3 communes mixtes de Fedj M'Zala, Chateaudun du Rhummel et Aïn M'lila. Ce sont ces régions qui donnent ce nombre extrêmement élevé de transactions foncières.

Il existe une très nombreuse propriété de parcelles indivises, qui vend principalement après des années successives de mauvaises récoltes. Cette propriété de parcelles, conséquence des lois foncières, active régulièrement ce marché foncier, plus particulièrement au moment des crises de sous production.

L'on sait que cette propriété détentrice de parcelles indivises, est connue, comme étant motrice dans le mouvement des biens fonds.

Cette propriété de parcelle se dessaisit de terres titrées mais également de terres non titrées ou Arch.

Nous sommes en présence d'un marché foncier bicéphale.

La coexistence, sur ce marché, de ces deux types de propriété révèle une situation floue qui résulte de l'ambiguïté de la politique coloniale en matière de propriété foncière. Le Arch plonge ses racines très loin dans l'Algérie pré-coloniale et les sociétés tribales. Il répond à la logique d'une société bien particulière. La colonisation française a gardé cette notion de Arch tout en la vidant de son contenu. Les terres Arch sont devenues des "terres collectives" sans passé et sans histoire, qui pouvaient entrer sur le marché foncier grâce à des promesses de ventes ou des ventes conditionnelles en attendant une purge des droits anciens. Celle-ci ne se faisait pas automatiquement par l'acquéreur ou le vendeur. Le statut Arch de la terre ne disparaissait pas. Il était maintenu. Sans constitution de la propriété privée, individuelle, la terre circulait.

La généralisation de l'indivision en propriété algérienne, vidait de sa signification traditionnelle a servi la colonisation mais également les algériens. L'indivision détachait de son corollaire la « chefaâ » ne signifiait plus rien. La possibilité de vendre des droits indivis, quelque soit la quotité détenu par chaque indivisaire, à quiconque voulait acheter, a mis en marche la machine des transactions. Elle a favorisé la création d'un marché de la terre sur des droits indivis. Cette possibilité a favorisé une flopée de transactions portant sur des portions d'immeubles virtuelles, non matérialisées sur le sol. Elle a permis également le noyautage et le transfert d'un certain nombre de patrimoines vers des acheteurs étrangers à la famille.

L'on réalise à travers l'enquête de terrain, que la colonisation n'a pas lésiné sur les moyens « légaux » pour tordre le cou au Droit algérien ancien dans le but avoué d'ouvrir les terres au marché et à la colonisation.

L'enquête révèle qu'il n'y a pas une généralisation de la propriété privée individuelle de type capitaliste. Elle n'est qu'une forme parmi d'autres de la propriété qui circule au niveau du marché foncier.

Il n'y a pas un marché foncier mais des marchés foncier. Il y a celui des terres titrées qui peut s'apparenter à un marché de type capitaliste. Il y a celui des terres arch,

celui portant sur les droits indivis... Nous sommes loin du modèle capitaliste de la France et nous sommes encore plus loin d'un marché de type capitaliste libéré des entraves traditionnelles. Nous allons au devant d'un marché hybride. La colonisation ne s'embarrassant ni de scrupules, ni de légalisme, son objectif étant de faire circuler la terre. Elle n'hésitera pas à « vicier » ses propres catégories juridiques pour arriver à ses fins.

Des transactions sur des terres titrées existent. Elles sont nombreuses mais sont-elles pour autant représentatives d'une propriété privée individuelle ?

B. Les agents de la transaction

La mobilité de la terre est un fait avéré. Il s'agit de savoir maintenant qui sont les vendeurs et qui sont les acheteurs, qui sont les groupes ethniques et les groupes sociaux qui ont accès à la terre ou à fortiori ceux qui s'en dessaisissent ? Ainsi doit se trouver défini l'aire de recrutement géographique et sociale de ceux qui participent au mouvement de propriété. Il ne s'agit pas uniquement de décrire la société des contractants, qui serait à l'image (déformée) de celle des propriétaires et que l'on présume être aux commandes de la « machine » immobilière, mais aussi pour observer les répercussions que peut avoir le marché sur les groupes sociaux, sur l'importance de leurs possessions, pour faire le bilan de leurs gains et de leurs pertes.

1. Les vendeurs

a - Résultats en nombre de transactions

1 - Communauté - Sexe - Profession

Pour appréhender le "sens" de ces mouvements, une répartition des transactions a été faite par communauté, c'est à dire entre Algériens et Européens.

Au départ, la classification a été faite entre 3 catégories de population : les Algériens, les Européens et les Israélites. Mais comment reconnaître, dans les actes, les Israélites ? Par le nom et quand le doute s'instaurait, les registres alphabétiques étaient là pour nous renseigner. Cette classification fut en définitive abandonnée. Elle ne sera utilisée que pour certains résultats pertinents.

Nous avons dit dans un chapitre précédent, que les statistiques générales publiées tous les ans, ont au départ gardé cette classification en trois rubriques. Elle fut abandonnée puisque les israélites devenus citoyens français et comme tel entraient désormais dans la catégorie des européens.

Pour les vendeurs, l'enquête nous donne les résultats suivants :

Année	1910	1915	1920	1925	1930	1935	1938	Total
Communauté								
Algériens	109	44	74	157	95	39	100	618
Européens	6	2	13	8	4	6	5	44
Total	115	46	87	165	99	45	105	662

Tableau 38: Nombre de ventes par communauté

Sur les 662 transactions, 93% sont le fait des Algériens et 7% des Européens.

Les Algériens sont les principaux agents de ce marché foncier au regard du nombre de transactions effectuées par eux.

Certaines années indiquent une augmentation importante de leurs ventes, comme 1910, 1925 et 1938. Ces trois années représentent à elles seules 59% du total des transactions algériennes.

1915 et 1935 sont les deux années où le nombre de transactions a diminué de manière très forte.

Quant aux Européens, leur participation reste minime. 1920 et, dans une moindre mesure 1925, comptabilisent près de la moitié des transactions (48%).

En moyenne ont lieu 6 transactions par an.

Les vendeurs ne sont pas uniquement des hommes. Les femmes participent également à ce mouvement de transfert de la terre.

Année	1910	1915	1920	1925	1930	1935	1938	Total
Communauté								
Algériennes	10	3	5	11	12	1	6	48
Européennes	-	-	2	-	-	1	-	3
Total	10	3	7	11	12	2	6	51

Tableau 39 : Nombre de ventes par les femmes et par communauté

Les transactions faites par les femmes uniquement représentent 8% du total. Les Algériennes constituent l'essentiel de cette population.

2 - Le lieu de résidence de ces vendeurs

Résidence	1910	1915	1920	1925	1930	1935	1938	Total
Chateaudun	27	5	18	43	21	2	12	128
Fedj M'Zala	20	18	28	55	32	17	44	214
Aïn M'lila	27	10	22	39	23	16	33	170
El Milia	20	6	8	8	6	2	3	47
Constantine	10	4	12	15	12	6	9	68
Extérieur	12	2	5	5	5	2	4	35
Total	115	45	87	165	99	45	105	662

Tableau 40. Lieu de résidence des vendeurs

Les vendeurs viennent principalement des douars des communes mixtes.

La commune mixte de Fedj M'Zala arrive en tête avec 32% des transactions.

Viennent ensuite Aïn M'lila avec 26% et Châteaudun du Rhummel avec 19%.

10 % des vendeurs viennent de Constantine et de sa région, et 7% d' El Milia.

L'extérieur de l'arrondissement est représenté par des individus venant :

- soit des arrondissements limitrophes, comme Sétif, Bougie, Djidjelli.

- soit de plus loin, comme Alger, ou de l'extérieur même de l'Algérie : la Tunisie et la France. Ils représentent 5% des transactions.

77% des transactions ont comme vendeurs des personnes résidant à Fedj M'Zala, à Aïn M'lila ou Chateaudun du Rhummel, c'est à dire dans les communes mixtes.

3 - Les professions des vendeurs

	1910	1915	1920	1925	1930	1935	1938	Total
0	12	3	6	11	14	1	6	53
1	70	26	46	106	51	21	56	376
2	10	9	11	11	5	7	7	60
3	16	14	15	22	19	11	26	113
4	1	-	-	1	2	-	3	7
6	1	1	1	-	-	2	3	8
7	1	-	1	2	-	-	-	4
8	4	3	5	9	2	2	3	28
9	-	-	2	3	6	1	1	13
Total	115	46	87	165	99	45	105	662

0 : Sans profession. 1: Cultivateur. 2 : Propriétaire. 3 : Propriétaire-Cultivateur.

4 : Journalier. 6 : Fonctionnaire. 7 : Profession libérale. 8 : Commerçant. 9 : Autres

Tableau n° 41 : Profession des vendeurs, par année

Nous sommes en situation coloniale, et deux grands groupes se trouvent face à face sur ce M.F.

- Les Européens et les Algériens.

Il y a les Français venus de toutes les régions de France, à des périodes divers comme les alsaciens- lorrains en 1871, les communards de Paris... A coté de cela, des migrants venus de tout le pourtours de la Méditerranée s'installent en Algérie. Ce sont des Espagnols, des Italiens, des Maltais, mais aussi des pays plus au nord comme des suisses, des allemands. Ils deviennent français après naturalisation. Les statistiques parlent d'européens.

Sont considérés également comme Français, les Israélites. Jusqu'en 1870, ils étaient considérés comme « indigènes ». Le Décret Crémieux naturalise automatiquement toute cette communauté qui devient citoyenne française.

Les Algériens, sont appelés « Indigènes », ou parfois « Musulmans » dans les documents officiels.

A l'intérieur de ces deux grands groupes il y a bien évidemment, des hommes et des femmes.

Dans notre enquête les Algériens représentent 93% des vendeurs, les Européens 7%. Les femmes, quant à elles, représentent 8% du total des transactions : 48 transactions sont faites par des Algériennes et 3 par des Françaises.

Ce sont les Algériennes qui constituent l'essentiel de cette population. Certes, leur nombre n'est pas important, comparativement aux hommes mais elles sont présentes ce qui signifie qu'il y a des femmes détentrices le plus souvent de droits sur des terres agricoles, qui à un moment ou un autre se dessaisissent d'une parcelle ou partie de parcelle, ou même d'une propriété.

Cette écrasante majorité d'Algériens vendeurs vie essentiellement dans les C.M. qui sont les plus vastes et rassemblent l'écrasante majorité des populations algérienne. Il viennent également de Constantine, des petites villes limitrophes de l'arrondissement tel que Djidjelli, de l'extérieur du département. Quand aux Européens, ils habitent Constantine, les CPE, mais ils peuvent venir de l'extérieur du département, et même de l'extérieur l'Algérie, de Tunisie, et de France.

4 - LES CATEGORIES SOCIALES QUI ONT ACCES AU M.F

Il faut être conscient qu'une partie seulement du corps sociale apparaît au niveau des livres de la conservation foncière, qu'un pan entier de la société paysanne se trouve exclu de fait, tel que les khammès, la grande majorité des sans terre, les journaliers ou ceux qui possèdent quelques biens et qui ne vendent ou n'achètent. N'apparaissent que ceux qui ont les moyens d'acheter ou ceux qui ont quelque chose à vendre.

Pour pouvoir déterminer les catégories sociales qui ont accès au MF, nous avons pris en compte 2 variables : la profession
la résidence.

Et point positif les notaires les indiquées systématiquement.

Nous avons dénombré plus de 40 indications de métiers et un nombre incroyable de villages, douars....

Il est vrai qu'autant de données ne pouvait être que source de richesse. Cependant ce fut également un handicap dans la mesure où il n'en serait sorti que des résultats inexploitable et sans réelle portée statistique.

Il fallait construire des catégories professionnelles et géographiques pour que les résultats soient plus lisibles et donc opérer une classification synthétique.

Les vendeurs ayant un lien avec la terre

Dans les intitulés des actes, 3 catégories professionnelles comptabilisent 81% des trans., il s'agit des professions de :

- cultivateurs ou agriculteurs, pour 57%
- propriétaires cultivateurs ou propriétaires agriculteurs, pour 17%
- propriétaires pour 9%.

Ces intitulés revenaient régulièrement lors de notre enquête. Pour les besoins de celle-ci, nous avons gardé les mêmes dénominations. Cependant, il faut noter qu'au niveau des registres des actes, les Algériens étaient appelé cultivateurs, ou propriétaires cultivateurs, tandis que les européens étaient désigné comme des

agriculteurs ou des propriétaires agriculteurs. Pourquoi une telle différenciation dans la dénomination ?

Cultivateur et propriétaire cultivateur n'étaient-ils que la traduction du terme « fellah » ?

Est-ce un refus de la part de l'administration française d'assimiler et de mettre dans une même catégorie professionnelle « indigènes » et européens ?

Les termes de cultivateurs et d'agriculteurs ne renvoient-ils pas à la mise en valeur des terres, et à cette dichotomie existant dans toute la littérature coloniale concernant l'agriculture, à savoir agriculture traditionnelle, agriculture moderne ?

L'agriculture traditionnelle serait pratiquée par les Algériens, l'agriculture moderne serait du seul fait des Européens.

Le cultivateur est celui qui pratique une agriculture traditionnelle. Le procès de production est toujours le même, il n'a pas varié depuis des siècles et le symbole en est la charrue traînée par un maigre attelage.

L'agriculteur a une connotation plus moderne. Elle suppose une agriculture faisant appel à la mécanisation et à des procédés de travail plus modernes.

Une fois le dépouillement effectué, nous avons tenté de classer et de clarifier les différentes catégories à partir des énoncés même des actes. Ce ne fût pas une mince affaire car en effet que signifie être cultivateur ou agriculteur ?

Le Larousse nous indique que l'agriculteur est la personne qui cultive la terre ; personne dont l'activité professionnelle a pour objet de mettre en valeur une exploitation agricole.

Et à cultivateur : personne qui cultive les terres, chef d'exploitation agricole. Cette définition suppose que le cultivateur (ou l'agriculteur) ne fait que mettre en valeur la terre. La propriété de celle-ci ne lui revient pas automatiquement.

Le cultivateur, agriculteur est-il locataire simplement, exploitant la terre d'autrui sans être propriétaire d'aucune parcelle ? Le cultivateur ou agriculteur est-il le propriétaire des parcelles qu'il exploite lui-même ? A côté de cela, il loue quelques hectares, ou une plus grande superficie à ses voisins ou à d'autres ? Que signifie être propriétaire cultivateur ? Fait on référence à l'exploitation directe des terres par le biais du propriétaire même ?

Si nous restons dans le même raisonnement que précédemment, c'est celui qui exploite sa propre terre, donc un propriétaire. Ce qui revient à dire que le cultivateur n'a pas de terre, il est uniquement exploitant.

Mais nous trouvons, sur beaucoup d'actes, des cultivateurs vendant leurs parcelles de terre ou leurs parts dans des parcelles. Cette notion de propriétaire cultivateur fait-elle référence à une quelconque fourchette de superficie au-delà de laquelle on est considéré comme propriétaire cultivateur ? On était tenté de le croire. Que veut dire la profession de « propriétaire » et est-ce une profession ? Cela signifie-t-il que c'est un rentier ? Qu'il n'exploite pas lui-même ses terres ? Mais si nous regardons de plus près, lieu de résidence du propriétaire et lieu de la propriété sont les mêmes. On évoque la présence d'un khammès au moment d'une antichrèse ou d'une association ou au détour d'une phrase.

Au début de l'enquête, tout laissait croire que le cultivateur n'était qu'un exploitant qui ne possédait pas de terre. Le propriétaire cultivateur était celui qui avait des terres en propriété et qu'il les exploitait lui-même directement. Le propriétaire était celui qui vivait de ses rentes, par la location de ses terres ou en association ou partie en location, partie en exploitant lui-même.

Mais étudiée de plus près, cette classification ne signifiait plus grand chose face aux différentes observations avancées plus haut, et face aux données recueillies sur les actes mêmes.

Nous avons tenté de trouver des réponses à nos interrogations et concernant les algériens, il faudrait revenir aux conditions de rédaction des actes mêmes.

Il n'est pas évident que les notaires prennent autant de précaution pour classer leurs clients. Ils inscrivaient les différentes informations données par les différentes parties sans chercher à les vérifier automatiquement. Selon J.P Poisson (1), rares étaient les notaires qui connaissaient et maîtrisaient l'arabe.

Au moment de la rédaction de l'acte de la transaction la présence d'un interprète est toujours requise, lorsque l'une des parties était algérienne. A la fin de l'acte le nom et la signature de toutes les parties en présence est consigné ainsi que celle de l'interprète. Toutes ces distinctions ne sont-elles que le résultat d'une traduction littérale.

1) POISSON, J.-P., *Etudes notariales*, Paris 1996

Il faut être conscient des limites inhérentes aux indications professionnelles fournies par le notaire.

Certains actes pouvaient renfermer plus de précisions dans les indications concernant la profession.

C'est ainsi que Mohamed Bouakkaz, donnait d'abord sa qualité de propriétaire avant de rajouter qu'il était Caïd du douar Ouled Sebbah, ou bien cet autre propriétaire et Caïd de Mila, ou bien encore ce troisième, propriétaire et brigadier des cavaliers de C.M.

Certains acteurs sociaux du M.F préféraient donner d'eux et de leur situation matérielle une image plus « noble » et le rôle du notaire n'était pas de chercher la précision.

Ce ne sont pas des données objectives et chacun peut y aller de sa désignation. Quel crédit peut-on accorder à une étiquette que s'applique de lui-même une personne que sa vanité déforme et que le notaire ne peut contrôler ? (Comme le signale à juste titre G. Beaur). Comme par ailleurs nous ignorons tout de la condition matérielle ou des moyens d'existence des personnes, pour vérifier, modifier, infirmer leurs dires, on est bel et bien contraint de les accepter comme telles, tout en sachant que certains appellations plus « nobles » sont préférées à d'autres, propriétaire par exemple. Il est vrai que dans ce cas de figure, cela nous donnait plus de précision.

L'intérêt aurait été de recouper ces informations avec d'autres contenues au niveau d'autres documents, celles du fisc par exemple. Malheureusement de tels documents sont inaccessibles, ensuite la masse de travail que cela aurait demandée nous aurait très certainement fait reculer.

Il n'est pas à exclure que les notaires chargés de rédiger les actes utilisaient indifféremment ces trois notions : cultivateur, propriétaire cultivateur, propriétaire, auquel cas il ne s'agissait, pour ces officiers ministériels, que d'évoquer une qualité juridique, à savoir la propriété de la terre et le droit d'en disposer, sans soucis de référence à une quelconque distinction professionnelle.

Faute d'avoir une définition rigoureuse de chaque classification et afin de dépasser cette écueil, nous avons décidé de désigner les cultivateurs, les propriétaires cultivateurs et les propriétaires sous l'intitulé de « profession ayant un

lien avec la terre »,c'est-à-dire que leur activité essentielle, celle qui leur permettait de vivre, se trouve liée à la terre.

Les vendeurs tirent l'essentiel de leur revenus de l'agriculture et de la terre, du seul fait qu'ils en sont propriétaires,

- soit en l'exploitant directement, individuellement ou dans l'indivision,

- soit en ayant recours au khamessat, ou à une toute autre forme d'association,

- soit en percevant des loyers sur les terres mises en location.

Concernant les europ. la distinction entre agriculteurs, propriétaires agriculteurs et propriétaire, comme pour les algériens n'avaient pas une signification bien précise. Elle évoquait en fait une situation par rapport à la terre. Les gens se donnaient les professions d'agriculteurs ou de propriétaires, mais cette situation ne faisait que refléter le fait que leur revenu leur venait fondamentalement de la terre dont ils étaient d'abord propriétaire.

Il existe, bien évidemment, d'énormes écarts entre le petit cultivateur qui cultive seul sa terre et l'exploitant qui mobilise des ouvriers permanents ou occasionnels, entre le cultivateur qui dispose d'une superficie médiocre et l'entrepreneur de culture qui met en valeur une grande exploitation, entre le paysan parcellaire tout juste à l'abri des problème de subsistance et le grand propriétaire capitaliste qui dispose de surplus considérables, qui se trouve intégré au marché et qui commercialise de grande quantité de grains.

En effet, il existe une différence énorme entre, par exemple les consorts Djebbar, trois frères, propriétaire aux Ouled Messad qui achètent péniblement dans l'indivision, 3 ha de terre de culture 300 frs., et Khebbab propriétaire à Mila qui achète 1 ha de terre de labour à prendre dans une propriété plus grande, limitrophe à l'acheteur. Le prix :6000 frs. Entre Benelbedjaoui, propriétaire qui vend une propriété de 178 ha dans la commune de plein exercice de Rouffach, faite de terres de première qualité, et Sekhri vendeur de sa parcelle de 4 ha. Les appellations globales employées par le notaire ne permettaient, malheureusement pas, de percevoir les nuances.

Les paysans algériens constituent l'écrasante majorité des contractants. Faut-il s'en étonner ? Les transactions concernent des biens qu'ils connaissent, qu'ils

travaillent, qu'ils prennent en location ou possèdent. Des biens qui leurs viennent de leurs ancêtres, hérités à la suite du décès d'un membre de leur famille, acquis lors d'une session opérée par un parent ou un voisin attiré par la ville, ou acculé par des difficultés financières, aliéné seulement en cas de nécessité absolue. La terre ne peut avoir pour les fellahs, ce caractère contingent, accidentel. Elle est la source de revenus prioritaires. Elle est indispensable, vitale. Et pourtant les paysans ne possèdent qu'une partie du sol. La lutte n'en n'est que plus âpre pour la moindre parcelle ou part de parcelle.

La participation des gens ayant un lien avec la terre est importante et cela est vrai pour toutes les C.M.

Il faut être conscient que comme beaucoup d'autres sources, la conservation foncière exerce une sélection impitoyable. Seuls les propriétaires, anciens ou nouveaux, ont la possibilité, les moyens d'y figurer. Même les micros propriétaires qui ne se redistribuent que des miettes sur le marché, même ceux là sont des privilégiés, en comparaison à la masse des gens, qui n'ont rien à vendre, qui ne peuvent rien acheter, dont la seule préoccupation, la seule dépense est le pain quotidien.

Pour résumer, près de 81% des ventes se faisaient par des gens, Algériens ou Européens, dont l'activité principale était liée à la terre.

Viennent ensuite par ordre d'importance les sans profession : 8%. Cette appellation concerne principalement des femmes, des personnes âgées qui n'avaient plus d'activité et des enfants mineurs.

Cependant certaines remarques restent à faire.

En effet, prenons le cas particulier de cette vendeuse, madame Benelbedjaoui qui se déclare sans profession et qui vend une propriété au Bou Merzoug (environ de Constantine) de 51ha dont 1ha irrigué. Cette propriété est louée à monsieur Bachtarzi pour un fermage annuel de 4080 frs.

Comment définir la profession de cette tranche de vendeurs ? Cette dame est certes sans profession, mais cela n'empêche pas qu'elle perçoit un revenu qu'elle tire de ses propriétés. On peut dire qu'elle est rentière ou propriétaire. Ainsi donc un

contractant peut déclarer qu'il est sans profession, mais concrètement il se classe parmi les propriétaires, et il fait partie des gens ayant un lien avec la terre.

Les commerçants et négociants

Cette catégorie professionnelle couvrent 4% des vendeurs. Ils viennent de tous les horizons, mais surtout des C.M. pour les Algériens et de Constantine pour les Européens.

Il faut comprendre que la même notion peut recouvrir des réalités très diverses. Ainsi pour reprendre cette exemple des marchands, ce terme désigne indifféremment, un artisan de village petit commerçant, un petit exploitant disposant de faibles surplus ou bien un négociant en grains commercialisant de grandes quantités de blé ou encore un marchand de la ville, situé quelque part sur la gamme s'étendant du petit fabricant jusqu'au négociant appartenant à la riche bourgeoisie.

Il en va de même pour beaucoup d'autres professions.

Inversement, d'ailleurs, la même réalité peut être masquée par des termes différents. Ainsi les Kaouki se présentent-ils tour à tour comme :

- négociants en grains
- propriétaires,
- minotiers
- Industriels

Grands acheteurs de terre un peu partout dans l'arrondissement, nous les rencontrons dans 6 transactions, au cours de notre enquête qui s'échelonne sur presque 30 ans.

Il faut dire que cette confusion pour une fois est source de clarté. Les différentes situations sociales inscrites sur les actes permettent de cerner les personnages, et nous faire constater par ce biais leur ascension sociale de négociants à industriels et même la reconnaissance puisque l'un d'eux reçoit la citation de « Commandeur de la légion d'honneur ».

La situation sociale évolue dans le temps.

En dehors de tous les personnages qui restent cloués à leur condition, il en est qui décrivent une courbe linéaire ou oscillatoire vers la richesse, la considération sociale ou la pauvreté, la déchéance.

Le cas de cette algérien, grand propriétaire à Ain Abid, conseiller municipal, qui à la fin de sa vie, ruiné, est obligé de se dessaisir de tous son patrimoine, pour cause d'endettement.

C'est la ruine et le déclassement, et à son décès il laisse deux épouses et des enfants dans des problèmes inextricables.

Ces mouvements sont généralement lents, progressifs, éventuellement décelable sur le temps long, celui d'une génération. Pour notre travail 30ans le permettait. Par contre, il aurait été encore plus visible si le dépouillement des actes avait été exhaustif.

Les journaliers, qui sont algériens, représentent 1% des vendeurs. Ils peuvent être salariés agricoles, manœuvres, travaillant à la tâche, ne possédant pas suffisamment de terre et, dépourvus de moyens financiers sont contraints de travailler dans les grandes exploitations ou sur des chantiers, dans les chefs lieu de Communes Mixtes ou à Constantine. La plupart ont quitté leur douar d'origine. Ils se voient possédés des portions d'héritage dans leur douar d'origine et ils s'en débarrassent. Ils préfèrent réutiliser l'argent pour un autre placement ou disposer de liquidité dans l'immédiat, même minime, ne serai-ce que pour subvenir à leurs besoins, que d'en tirer un revenu faible, sinon dérisoire, difficile à percevoir. Peuvent profiter de cette aubaine, les membres de la famille, co-héritiers restés au douar, qui possèdent déjà une part. Des voisins intéressés par l'adjudication d'une parcelle ou des droits sur une parcelle à leur exploitation, qui leur permettront de pénétrer un patrimoine et pourquoi pas éventuellement développer une stratégie de rachat. Des notables ruraux qui achèteraient volontiers pour les mêmes desseins.

Sont présent également sur ce M.F, les professions libérales, représentées par des médecins, pharmaciens, notaires. Ils sont 1% de vendeurs et se dessaisissent de 4% des terres.

Les fonctionnaires, instituteurs, percepteurs sur les marché, greffiers, secrétaires ne sont pas en restent puisqu'ils représentent 1% des effectifs et vendent 3% des terres. Ces 2 catégories résident à Constantine. La terre représente pour eux le placement idéal. La terre, valeur sûre, ne se déprécie pas, bien au contraire, elle augmente d'année en année. La terre reste aussi un objet de spéculation. On achète

quand une bonne opportunité se présente, et on revend dans les meilleures conditions en en tirant un bénéfice conséquent. C'est une catégorie qui profite sans aucun état d'âme de la détresse de la paysannerie.

Dans la catégorie « autre », ont été comptabilisé en particulier les militaires, tous algériens, et qui apparaissent en tant que vendeurs à partir de 1920, c'est-à-dire après la première guerre mondiale. Ils se dessaisissent d'un lopin de terre se trouvant dans le douar d'origine, acquis par héritage. Ce qui, à mon avis, représente une rupture avec le lieu, le milieu et la situation sociale d'origine. Je pense que ce n'est pas la nécessité qui pousse cette catégorie à vendre. Bien au contraire, elle a la possibilité d'acheter, dans la mesure où des revenus réguliers existent. Il y a volonté de changement de statut

5 - Le poids de l'indivision

Si les Algériens sont nombreux à vendre, que vendent-ils ?

En propriété algérienne, ce sont des biens indivis qui sont vendus. On vend et on achète dans l'indivision s'agissant de la propriété algérienne. Qu'ils soient ruraux ou urbains les biens sont des biens indivis. C'est une donnée fondamentale qui marque profondément la propriété algérienne.

59% des transactions sont faites par des personnes seules. Cela ne signifie pas que se sont des biens entiers qui sont vendus. Il est très possible que se sont des droits indivis qui sont mis sur le marché. Les résultats de l'enquête nous indiquent également que 41% des ventes se font par plus d'une personne. Les transactions dont les agents sont 2 ou 3 personnes représentent 27%. 13% des actes de ventes stipulent que les vendeurs étaient au nombre de 4 et davantage. Certaines transactions peuvent regrouper un nombre impressionnant de vendeurs, jusqu'à 35, tous détenteurs de droits indivis. Certaines ventes rassemblent plusieurs générations de co-indivisaires et toute une parentèle. Ces droits indivis concernent les terres titrées et les terres non titrées ou Arch.

En 1910, 9 Algériens, tous cultivateurs, cèdent une parcelle de terre indivise dont la contenance n'est pas indiquée, au prix de 120 francs.

En 1935, les consorts Derbal vendent pour cause de prêt, une propriété indivise de 40ha. Ils sont au nombre de 12, et on ignore la part que détient chacun d'eux. Ils vendent en bloc tous leurs droits.

En Petite Kabylie, il n'était pas rare de rencontrer des ventes de droits sur des oliviers ou des caroubiers. Il arrive que les quotités soit très petites. Nous avons affaire à une économie de subsistance et à son extrême fragilité.

Les vendeurs peuvent se dessaisir d'une parcelle ou d'une propriété leurs appartenant individuellement, comme il peuvent se dessaisir de parts toujours indivises, dans une parcelle ou une propriété. Ces parts peuvent être importantes en superficie comme elle peuvent être insignifiantes, voire dérisoires.

Malgré tous les bouleversements apportés par les lois coloniales, il y a une absence d'empressement à partager et à préciser ce qui de droit revient à chacun. Ce sont des indivision qui continuent à traîner dans le temps, parfois même sur 2 voir 3 générations. Dans certains cas, cette attitude se justifiait par le maintien d'une vie en commun entre germains dont la durée pouvait être plus ou moins longue. Mais dans bien d'autres cas, il s'agissait seulement d'indivisions de propriété, auxquelles nul ne semblait souhaiter mettre fin rapidement pour disposer individuellement des droits de propriétés qui lui étaient échus. D'une génération à l'autre il y a fragmentation des droits de chacun entre les héritiers. Certaines situations trouvaient leurs solutions dans les cessions de droits de certains héritiers. Il y a des tentatives de rachats de parts par un ou plusieurs co-héritiers pour la reconstitution du patrimoine. Cela s'apparente à une Chéfâa. Sinon ne reste plus que la vente à l'extérieur du cercle parentale.

Les premières ventes sonnent le glas de la propriété. Car vendre des droits indivis a permis de faire circuler la terre. Il a permis à ceux qui avaient les plus faibles parts de vendre, chose quasi- impossible auparavant, et cela a permis le transfert des patrimoines entre des mains étrangère à la communauté familiale.

L'on est tenté de croire qu'il y a eu faillite de la colonisation face au maintient de l'indivision. Pour ma part je reste persuadée que l'indivision à largement servi les appétits et les desseins de la colonisation.

Cela signifie que l'on vend et qu'on achète une part dans un ensemble, non partagé et donc non matérialisé sur le terrain. On vend des droits sur une terre. Nous sommes dans une situation où ce sont les rapports de parentés qui « gèrent » la

propriété. Dans une telle situation sommes nous en face de rapports marchands capitalistes ? La transformation de la terre en marchandise s'est-elle accomplie ? Dans la pratique, on a adapté les anciens rapports sociaux aux besoins de la colonisation.

Le but essentiel des lois foncières coloniales était d'abord de combattre et de mettre fin à ce qu'elle a nommé le « communisme arabe », et d'instaurer la propriété individuelle. La propriété individuelle qui devait permettre à la terre de circuler plus librement, sans aucune entrave et donc d'activer le M.F, au seul bénéfice des colons bien évidemment.

Ce que nous découvrons par le biais de l'enquête, c'est que non seulement l'indivision ne disparaît pas mais qu'elle demeure la règle en propriété algérienne, mais plus encore, quand des partages intervenaient elle se reconstituait immanquablement à la génération suivante.

Car des partages avaient lieux. Seulement ils intervenaient quand la masse des biens était importante.

La refonte foncière opérée par la colonisation ne parvient pas à liquider les formes antérieures de la propriété. Celles-ci se maintiendront bon grès, mal grès aux côtés des formes capitalistes de la propriété.

A la veille de la première guerre mondiale, la situation foncière des campagnes algériennes se présente, comme un ensemble juxtaposant la propriété individuelle de type moderne aux formes antérieures de la propriété dont l'expression essentielle demeure l'attachement pour l'indivision. L'intervention de la colonisation et sa volonté d'imposer les règles du capitalisme ne peut venir à bout de celle-ci.

L'introduction des catégories juridiques occidentales s'est opérée par l'intermédiaire de plusieurs lois foncières dont le but avoué est la mobilisation de la terre, donc de permettre aux transactions foncières de s'opérer en toute liberté. La poursuite d'un tel objectif passe par la constitution de la terre en propriété privée, détenu par un seul individu.

Comme catégorie juridique introduite par la colonisation pour justement casser l'indivision a été la licitation.

La licitation se pratiquait et était rarement le fait des co-héritiers. Ce sont les copropriétaires, étrangers à la parentèle, qui demandaient la licitation au nom du sacrosaint article 813 du code civil : « nul n'est tenu de rester dans l'indivision ».

Les consorts Franceschi, depuis 1909, sont co-proprétaires avec les Nacéri de la moitié indivise d'immeuble se trouvant au douar C.M de Chateaudun du Rhumel. Ce sont des terres de culture de 15 ha environ. Les Nacéri sont au nombre de 35. La licitation a été entamé en 1912, et la vente a eu lieu en 1915. L'aîné achète en son nom et au nom de ses 2 frères, enfants mineurs.

En Droit musulman, la notion de licitation n'existe pas. Il existe le droit de Chefâa. Licitation et Chefâa sont deux notion diamétralement opposées. Au moment de la cession des parts la Chefâa donne la priorité pour l'achat aux co- héritiers ceci dans l'esprit d'une préservation du patrimoine et de son unité. Tandis que la licitation mène à la vente inexorablement, s'il n'y a pas entente entre les co-héritiers.

C'est une notion moderne du droit positif. La colonisation française a introduit des catégories juridiques qui n'ont aucun lien avec la superstructure juridique algérienne.

En fait la licitation n'est qu'un procédé spectaculaire pour régler d'un seul coup le sort d'un patrimoine ou d'une partie de patrimoine. On présume que dans la plupart des cas, la solution consiste en une série de reventes qui amorce progressivement la reconstitution du patrimoine. Ce processus se manifeste à l'évidence dans la cession de droits qui jalonnent les livres des transactions. Elles peuvent d'ailleurs s'exercer indifféremment au profit d'un co- héritier ou d'une tierce personne.

6 - Conclusion

Ce qui apparaît à la lecture des résultats concernant les vendeurs :

- En nombre, ce sont les Algériens habitant les communes mixtes qui sont les principaux agents des transactions foncières. Ce sont eux qui peuplent les livres des Hypothèques.

- Plus de 80% des vendeurs ont un lien avec la terre ou bien tirent leurs revenus de la terre. Le reste se répartit entre les sans profession qui sont notamment des femmes, des commerçants, des professions libérales et des fonctionnaires.

- Une partie importante des transactions est le fait de plusieurs vendeurs. La totalité des ventes algériennes se fait dans l'indivision. Même lorsque la vente se fait par une seule personne, il arrive souvent que ce sont des droits indivis dans une parcelle ou une propriété qui sont vendus. L'indivision persiste et reste présente, elle

est la règle en propriété algérienne, Les lois foncières pensaient lui porter un coup fatal. Il n'en est rien.

Jusqu'à présent les résultats de l'enquête étaient étudiés en fonction du nombre de transactions. Quel est le poids de ces transactions en superficies ?

b - Les résultats en superficies

1 - Les superficies vendues par communauté

Les ventes par communauté varient d'une année à l'autre et d'une communauté à une autre.

	Algériens	Européens	Total
1910	983,13	230,86	1 213,99
1915	314,29	35,82	350,11
1920	867,32	777,59	1 644,91
1925	562,87	254,85	817,72
1930	270,56	473,24	742,80
1935	171,11	499,35	670,46
1938	350,69	168,89	519,58
Total	3 519,97	2 440,60	5 960,57

Tableau 42 : Superficies vendues par communauté et par année

59% des terres vendues en l'espace de 7 années appartenaient aux Algériens et 41% aux Européens.

Les Algériens viennent toujours en tête (ou presque) par le nombre de transactions et par les superficies vendues. Cependant si nous reprenons les résultats précédemment obtenus, 7% des transactions européennes mettent sur le marché 41% des terres. Malgré la faiblesse du nombre des transactions européennes, une part importante de terres leur appartenant circule au niveau du marché foncier. En superficie; l'écart enregistré chaque année entre les deux communautés pouvait être important, comme en 1910 par exemple. Il pouvait beaucoup diminuer, c'est le cas de 1920.

Certaines années, ces tendances pouvaient s'inverser totalement. Deux années sont représentatives de ce revirement : 1930 et 1935, qui ont vu les Européens vendre plus que les Algériens.

Les Européens vendent 972 ha 55 en 10 transactions, contre 441 ha 67 en 134 transactions par les Algériens. La moyenne par vente se situe pour les Européens à 55 ha 46 par transaction, et pour les Algériens à 5 ha 69.

Se dessine le type de marché foncier dans lequel évoluent l'une et l'autre communauté.

Au vu des résultats, nous sommes en présence d'un marché de propriété rurale pour les Européens, et d'un marché foncier de parcelles pour les Algériens.

Dans ce mouvement de ventes, la part des femmes n'est pas à négliger.

2 - La part des femmes

	21	22	Total
1910	141,42	-	141,42
1915	2,94	-	2,94
1920	5,46	53,76	59,22
1925	9,69	-	9,69
1930	7,14	-	7,14
1935	51,00	76,14	127,14
1938	6,76	-	6,76
Total	265,99	129,90	354,31

Tableau n° 43 : Les superficies vendues par les femmes

6% des terres vendues sont le fait des femmes. Si peu d'Européennes sont vendeuses (3 en tout), les superficies moyennes cédées sont de l'ordre de 43 ha par transaction.

Les Algériennes sont plus nombreuses à vendre, et elles occupent 4,46% de ce marché foncier. La moyenne par vente est de 5 ha 54 .

Cependant nous raisonnons en terme de moyennes. Celles-ci peuvent cacher parfois une réalité particulière. En 1910, il y a vente par une habitante de Mila, de 120 ha, et en 1935, 51 ha par une résidente de la ville de Constantine. Si nous retirons ces deux transactions qui totalisent 171 ha, la moyenne par transaction pour les femmes ne sera plus que de 2 ha par transaction. Elle aura changé. Cela signifie

que ce sont de petites transactions, souvent sur des parts indivises ou sur des parcelles, qui se vendent.

De manière générale, les résultats de l'enquête montrent que pour les Européennes, les superficies vendues sont plus grandes. Elles correspondent à des propriétés rurales. Les Algériennes cèdent des parcelles ou, plus souvent, des parts de parcelles, de dimensions modestes. Cela ne veut pas dire que les grosses ventes soient absentes, mais elles sont rares.

3 - Le volume des ventes

Nous constatons par ailleurs que le plus gros des ventes algériennes se situe de 1910 à 1925 puisque 2 727 ha 61 sont cédés, soit 77% des terres algériennes vendues.

De 1930 à 1938, ce sont 792 ha 36, ce qui représente 23%.

Les tableaux de l'enquête nous laissent entrevoir qu'il y a eu deux moments dans ce marché foncier, pour les Algériens :

Erreur ! Signet non défini. Le premier qui se caractérise par des ventes importantes de terres avant guerre, qui se poursuivra bien au-delà du Premier conflit mondial jusqu'à 1925. Les Algériens continueront à beaucoup vendre jusqu'après les dernières années agricoles de 1920 - 1922 - 1924. L'effet de la crise agricole se faisant toujours ressentir.

¶ Le deuxième moment, se particularise par une baisse des superficies vendues et un rétrécissement de ce marché foncier puisqu'en l'espace des 3 années étudiées, ce sont moins du quart des terres algériennes vendues qui seront cédées.

La crise économique mondiale n'a apparemment pas de conséquence sur le marché foncier, ou bien très peu. La crise économique laissait supposer la ruine des petits propriétaires exploitants (comme cela s'est passé dans les pays capitalistes, aux Etats-Unis par exemple), et l'arrivée sur le marché foncier d'une vague de transactions et de spéculation sur les terres. Mais l'enquête nous révèle que, durant cette période, le nombre de transactions baisse et les superficies vendues diminuent aussi.

Trois hypothèses sont à envisager :

Erreur ! Signet non défini. Celle que la crise économique mondiale n'a pas ruiné les petits propriétaires exploitants. Ceux-ci ne sont pas suffisamment intégrés au marché pour qu'ils subissent les contrecoups de la crise économique mondiale. Ils ont gardé suffisamment d'autonomie pour qu'une distanciation par rapport à ce marché se fasse et qu'ils réussissent à dépasser le cap difficile de la crise.

ÿ La 2^o hypothèse est celle d'un grand recours à l'usure. Les Algériens surmontent la crise à coup de rahnia et de prêts à des taux usuraires importants. Entre 1930 et 1938, dans notre enquête, nous avons 14 transactions qui sont faites sous forme d'antichrèse.

Le 24 octobre 1935, Kacem Mohamed, propriétaire- cultivateur au douar Djemila, C.M de Fedj M'zala, donne en antichrèse pour une durée d'une année à Sari Ali lui-même propriétaire- cultivateur au même douar, d'une parcelle de terre arch de 75 ares au prix de 800 francs. La somme est exigible le 1^o septembre de l'année suivante, et si le paiement ne s'effectue pas, attendre le 1^o septembre suivant pour payer. Ce sont des conditions très strictes qui sont posées.

Les remboursements varient d'une année à 6 années. Ces contrats se font dans la forme authentique comme actes notariés, mais aussi sous forme d'actes sous seing privé, rédigés par un notaire et transcrits au niveau des registres de la Conservation Foncière. Ce qui est remarquable durant ces années de crise économique c'est l'émergence et la prolifération d'actes sous seing privé portés sur les livres des actes. Est-ce pour plus de sûreté tout en évitant les frais onéreux de l'acte notarié qu'est apparue cette tendance qui auparavant était quasi nulle ?

Ces antichrèses portent sur une superficie totale de 43 ha 78. Nous avons une vente à réméré portant sur 2 ha ; et 2 saisies de 45 ha 78 pour non-remboursement de prêt.

Une remarque cependant, toutes les antichrèses portent sur des terres arch. Les ventes à réméré concernent les terres titrées.

L'augmentation du nombre d'antichrèses (de 1910 à 1938 il y en a eu 23) laisse supposer un recours à l'usure. Les Algériens, comme nous le verrons plus loin, ont largement recours à cette forme de vente (ainsi que les ventes à réméré) . Ils préfèrent recourir à ces solutions intermédiaires qui laissent les portes ouvertes pour

des solutions futures plutôt que se diriger vers des ventes tout court. La possibilité de racheter la propriété reste une condition de cette forme de transaction. Les propriétaires gardent toujours l'espoir de récupérer un jour leur patrimoine foncier.

Mais le recours à l'usure comme explication reste insuffisant. Le nombre des transactions et les superficies vendues ont diminué.

Erreur ! Signet non défini. La 3^e hypothèse est celle que les propriétaires refusent de brader leurs terres. La chute des prix des terrains agricoles fait que les propriétaires ne vendent que contraints et forcés. Ageron dans *Histoire de l'Algérie contemporaine*, évoque la ruine des petits propriétaires et la vague de ventes. L'enquête ne le démontre pas. Il y a 2 cas de saisie en 1935.

Les consorts Derbal sont co-indivisaires d'une propriété de 40 ha. Ils sont solidairement débiteurs de la somme de 25 000 francs, prêt exigible le 25 février 1934. Ce prêt a été obtenu en 1930, au taux de 10,50% l'an. En plus du prêt ils sont redevables de 2625 francs, montant d'une année d'intérêt et des intérêts ces intérêts, soit 785,90 francs. Ils sont redevables en tout de 28 411 francs. Le créancier n'est autre que l'administrateur de la C.M de Aïn M'lila. Dans l'acte de vente il est écrit que les Derbal cultivent eux même la terre et qu'elle a été semée pour cette année agricole 1935/1936. C'est le type même de la vente forcée.

L'enquête révèle une situation de crise qui pousse certains à vendre, à perte. Le prix des terres a diminué. C'est donc forcé par la conjoncture et les événements de la vie que le fellah se résout à vendre.

Quant aux Européens, il n'y a pas de périodes qui peuvent être repérées, au niveau du tableau. Cependant deux années particulières émergent. : il s'agit de 1915 où les ventes chutent, et 1920 où elles montent en flèche.

Si pour 1915 l'explication est à chercher dans la situation que connaît le monde (la Première Guerre mondiale a eu pour conséquence une diminution de l'activité du marché foncier), l'instabilité et la précarité de la situation ont fait que la terre circule moins.

Quant à 1920, 777 ha 59 se vendent en 13 transactions, soit une moyenne de 60 ha par transaction. Cela signifie-t-il que la propriété est en crise ? Ou bien l'explication est à chercher ailleurs, dans une tentative de spéculation sur la terre ?

Car au sortir de la guerre de l'argent circule et même beaucoup, ce qui ne manque pas de provoquer une envolée des prix de la terre. C'est le temps de la spéculation.

Surprenantes seront les comparaisons par région et par année.

Ce sont les habitants de Constantine qui mettent en circulation ce nombre important de terre et qui activent le marché foncier. En 1920 ce sont 962 ha qui seront mis sur le marché par les habitants de Constantine, lesquels habitants sont notaires, pharmacien, négociant, donc des professions hors agriculture.

Se profile un marché spéculatif d'après guerre.

Des propriétaires hors de la sphère agricole possèdent une bonne partie des terres, acquises par eux de différentes manières et où le crédit a été un des moyens d'accaparement de la terre.

Cette terre était algérienne, mais aussi européenne.

Après guerre, l'occasion de vendre se profile, d'autant que de l'argent disponible cherche à se placer dans de la terre, dans l'immobilier sous toutes ses formes. Ce qui explique ce mouvement des moyennes et grandes propriétés d'après guerre.

Quand à la crise de 1929, si elle n'a pas provoqué une mise sur le marché de quantité de terres européennes, cela ne signifie pas que tout le monde en est sorti indemne. Loin de là.

Il faut dire avant tout, que dans le nord constantinois, la petite propriété de type coloniale, telle qu'elle a été mise en place dans le cadre de la colonisation officielle a disparu. Elle a laissé place à la grande colonisation. Sur les terres du constantinois c'est la grande propriété européenne qui est la règle. Ceux qui exploitent les terres le font sur de grandes superficies.

Parmi les Européens, ceux qui vendent sont, comme les Algériens, forcés de vendre. La crise économique, se greffe sur des propriétés déjà lourdement endettées. Cette conjonction de problèmes finissent par avoir raison des propriétaires.

Deux cas illustrent bien cette situation.

ÿ En 1935, Monsieur Cauchin vend à la « Société Kaouki Frères et Compagnie », une propriété d'une superficie de 195 ha située dans la C.M de Aïn M'lila.

En 1924, Cauchin souscrit auprès de la dite Société Kaouki une obligation de la somme de 140 000 francs. En 1930, une deuxième obligation est souscrite pour la somme de 153 000 francs. Ne pouvant rembourser leurs dettes, ni faire face au paiement des intérêts, les Cauchin sont acculés à la vente. Ils finissent par vendre à la Société Kaouki, la propriété donnée en garantie du prêt. L'endettement couvre le prix de la vente.

Ÿ La transaction Roux :

Le 4 octobre 1929, les époux Roux achètent à Garibaldi, une propriété rurale à El Guerrah, d'une superficie de 124 ha, au prix de 600 000 francs. Sur cette propriété sont construites une maison avec dépendances, écuries, garages, 3 magasins, hangars, pièce pour khammès et 6 gourbis.

Sur la somme 600 000 francs, ont été payé comptant 100 000 francs. Les 500 000 francs restant, 60 000 francs ont été délégué à Monsieur Boux, dentiste à Constantine, pour « le désintéresser de pareille somme à lui due par Garibaldi » (1).

Quant aux 440 000 francs, ils seront payé en 10 ans à compter du 1^o octobre 1929, avec intérêts à 9% l'an payable par année et à terme échu.

En 1935, il restait dû par les Roux à Garibaldi 150 000 francs. Mais « par suite de la crise agricole sévissant sur l'agriculture, il se trouvent dans l'impossibilité de faire face aux paiement de cette somme qui ne correspond plus à la valeur des terres actuellement, qu'en conséquence, ils rétrocèdent à Garibaldi la propriété pour un montant de 40 000 francs. » (2)

Fin de l'aventure des Roux, dans un véritable désastre financier.

4 - Superficies vendues et lieu de résidence des vendeurs

Régions Années	1	2	3	4	5	6	Total
1910	241	202	174	27	405	164	1 214
1915	21	74	109	8	137	1	350
1920	187	117	213	7	962	158	1 645
1925	175	117	141	3	287	95	818
1930	408	36	108	2	179	10	744
1935	28	100	87	1	446	8	670
1938	15	134	223	1	146	-	519
Total	1 075	780	1 170	50	2 562	322	5 960

1 : Chateaudun. 2: Fedj M'Zala. 3 : Aïn M'lila. 4 : El Milia. 5 : Constantine. 6 : Extérieur

Tableau n° 44 : Lieu de résidence des vendeurs et superficies vendues

Constantine et sa région sont grandes pourvoyeuses de parcelles et de propriétés. 43% des terres vendues appartenaient à des gens résidant dans cette ville ou sa région. Loin derrière arrivent les habitants des communes mixtes de Aïn M'lila et Chateaudun du Rhummel, avec respectivement 20 et 18% des terres vendues.

S'ils sont les plus nombreux à vendre, les gens résidant à Fedj M'Zala ne se dessaisissent au total que de 13% des terres. Cela signifie que les dimensions des terres cédées sont modestes et que ce sont de petites superficies qui se vendent. Les vendeurs venant d' El Milia vendent nettement moins que les autres. Leur part est de 0,84% du total des terres vendues en 7 années.

Au cours de notre enquête, une 6° catégorie apparaît : celle des gens domiciliés à l'extérieur de l'arrondissement. Qui sont ils ?

Le dépouillement en fait apparaître 3 catégories :

- Il y a ceux qui résident dans des arrondissements limitrophes au nôtre. Un certain nombre de vendeurs viennent de Djidjelli (arrondissement de Bougie). Ces personnes se dessaisissent d'une parcelle ou d'une part de parcelle se trouvant dans leur douar d'origine. Ces douars se trouvent le plus souvent à El Milia ou Fedj M'Zala.

- Les vendeurs peuvent habiter plus loin, comme Alger par exemple, ou Touggourt... Le cas d'une épouse Tolingher dont le mari, greffier en chef auprès du Tribunal d'Alger, vend une propriété acquise suite à un prêt.

- La troisième catégorie concerne des propriétaires résidents hors d'Algérie, en France ou en Tunisie, et qui à un moment donné, vendent une propriété acquise par eux par voie d'achat ou bien d'héritage.
- Le marché foncier est alimenté de deux manières :
 - Les acquisitions c'est-à-dire les achats
 - L'héritage.
- La circulation des biens est profondément marquée par ces deux types d'opérations.

C'est ainsi qu'en 1910, Mme Draguillon-Pujol (Joséphine), domiciliée dans le Tarn (France) vend à Mr Séraoui, habitant les Ouled Rahmoun, 114 ha représentant

le quart indivis d'une propriété rurale de 455 ha. Ce quart indivis lui vient d'un héritage fait par elle, dans la succession du Duc de Montebello, son époux.

Dans la transaction Roux-Garibaldi, mentionnée plus haut, il est dit dans l'origine de propriété que Garibaldi a acquis cette propriété de Madame Derriey, habitant Verdun sur le Doubs, en France. Cette dame l'a elle-même acquise de Madame Gressel. Ce sont trois transactions, et trois propriétaires qui résidaient en France, qui se sont relayé sur ce bien fond situé au Guerrah.

On n'hésite pas à investir dans des achats immobiliers hors de Métropole, dans les colonies. Ce sont des placements que certains métropolitains tentent et qui rapportent. Ils rapportent une rente et rapportent au moment de la vente.

Ces catégories de vendeurs mettent sur le marché 5% des terres.

La comparaison de ces résultats avec ceux du tableau sur le nombre de transactions par région, nous amène à un certain nombre de constats :

- Les vendeurs ne vendent pas uniquement dans leur commune de résidence mais ailleurs, en dehors de celle-ci. Constantine, avec sa région, est représentative de ce constat puisque sur 68 transactions faites par des gens domiciliés dans cette région, 28 ont été faites dans d'autres régions.

- En superficies, les résultats sont plus surprenants encore : 706 ha sont vendus par des gens domiciliés à Constantine, mais hors de leur région, dans les communes mixtes de Aïn M'lila et Fedj M'Zala principalement.

Constantine, chef-lieu de préfecture, dans le domaine foncier, intervient sur sa propre région mais également ailleurs. Son influence s'étend loin encore. Son rayon d'intervention englobe tout le Nord constantinois, avec des régions de prédilection comme Aïn M'lila où sont vendus quantités de terres agricoles par des non-résidents de cette commune mixte. L'importance des superficies vendues nous conforte dans cette idée.

Constantine est réputée être une ville dont les habitants ont de solides assises foncières. Les citadins de Constantine sont propriétaires au loin. Ils peuvent louer leurs terres, comme ils peuvent les exploiter en installant un ouakaf (sorte de gérant et de conducteur de travaux) avec sa famille sur les terres. La fonction de ouakaf peut se transmettre de génération en génération. C'est une pratique courante et qui perdure jusqu'à aujourd'hui.

L'enquête nous donne des résultats différents si nous étudions les tableaux des vendeurs par lieux de résidence et superficies vendues par communauté.

a . Les Européens

Lieu de résidence	1	2	3	4	5	6	Total
Années							
1910	-	-	4 ha	-	105 ha	121	231
1915	-	-	-	-	36	-	36
1920	-	40	38	-	568	131	777
1925	-	-	-	-	175	79	255
1930	306	-	-	-	163	4	473
1935	26	76	1	-	47	-	169
1938	-	64	58	-	47	-	169
Total	27	179	102	-	1 791	336	2 441

1 : Chateaudun. 2: Fedj M'Zala. 3 : Aïn M'lila. 4 : El Milia. 5 : Constantine. 6 : Extérieur

Tableau n° 45: Ventes des Européens : Superficies cédées par lieux de résidence et par année

Ce sont principalement les Européens résidant à Constantine qui vendent. Ils regroupent 73% du total des terres vendues par les Européens. Ceux habitant les trois communes mixtes de Fedj M'Zala, Châteaudun du Rhummel et Aïn M'lila ne totalisent que 13% des superficies.

El Milia ne compte aucune transaction européenne. Cela signifie-t-il que la colonisation a très peu pénétré cette région ?

Quelques poches de colonisation terrienne dans cette région existent. Cependant étant une région de montagne, ce qui particularise El Milia ce sont les immenses de forêts de chênes-liège données en concession à des Européens pour l'exploitation du liège.

Les habitants de l'extérieur de l'arrondissement regroupent 14% des terres vendues.

Si nous regroupons les résidents de Constantine et les résidents de l'extérieur, leurs ventes couvrent 87% des terres. Les Européens qui vendent sont essentiellement résidents de Constantine et ceux de l'extérieur.

Les résultats de l'enquête montrent la mainmise des Européens habitant Constantine sur les transactions foncières et sur ce marché foncier. Ceux qui mettent

en circulation ces terres sont principalement des citadins installés dans la ville de Constantine.

Deux moments connaissent des hausses dans les superficies vendues : le premier pic en 1920, au sortir de la guerre, et un deuxième mais relativement moins important 1935, en pleine crise économique.

b - Les Algériens

Lieu de résidence Années	1	2	3	4	5	6	Total
1910	241	202	170	27	300	43	983
1915	21	74	109	8	101	1	314
1920	187	77	175	7	394	26	867
1925	175	117	141	3	111	16	563
1930	102	36	108	2	15	6	270
1935	1	24	86	1	51	8	171
1938	15	70	165	1	99	-	351
Total	743	601	954	50	1 072	100	3 520

1 : Chateaudun. 2: Fedj M'Zala. 3 : Aïn M'lila. 4 : El Milia. 5 : Constantine. 6 : Extérieur

Tableau n° 46 : Ventes algériennes : Superficies cédées selon les lieux de résidence, par année

Les habitants de Constantine l'emportent par les superficies vendues puisqu'ils comptabilisent 30%. Entre les autres régions un équilibre s'instaure. C'est ainsi que les habitants de la commune mixte de Aïn M'lila cèdent 27% du total des terres

de Chateaudun du Rhummel : 21%

de Fedj M'Zala : 17%.

Viennent loin derrière la commune mixte d' El Milia et l'extérieur de l'arrondissement, avec respectivement 1% et 3%.

Les vendeurs habitant Constantine qui cèdent des terres sont majoritaires. Cependant, à la différence des Européens, les habitants des communes mixtes vendent également. Au sein des douars, les terres s'échangent, et même beaucoup.

Notre objectif de départ était de faire un dépouillement des ventes par douar, donc de faire un état statistique des ventes par douar, mais manuellement il nous a été impossible d'aller jusqu'au résultat final, vu l'ampleur du travail. Au dépouillement sur ordinateur il nous a été répondu qu'il leur était impossible de dresser des tableaux avec près d'une centaine de colonnes. Il est vrai que le résultat se serait dilué dans un nombre impressionnant de colonnes.

5 - Profession des vendeurs et superficies cédées

	0	1 - 2 - 3	4	6	7	8	9	Total
1910	143,14	1 015,90	2,31	-	4,00	48,64	-	1 213,99
1915	2,94	294,11	-	0,67	-	52,39	-	350,11
1920	43,04	880,81	-	37,60	144,82	452,59	86,05	1 644,91
1925	9,69	539,10	-	-	81,36	185,15	2,42	817,72
1930	11,76	556,60	3,50	-	-	163,44	8,50	743,80
1935	51,00	460,70	-	152,14	-	6,62	-	670,46
1938	6,76	449,79	9,67	2,46	-	50,90	-	519,58
Total	268,33	4 197,01	15,48	192,87	230,18	959,73	96,97	5 960,57

O : Sans profession. 1 : Cultivateur. 2 : Propriétaire. 3 : Propriétaire-Cultivateur.
4 : Journalier. 6 : Fonctionnaire. 7 : Profession libérale. 8 : Commerçant. 9 : Autres

Tableau n° 47 : Superficies par profession du vendeur

Les superficies vendues par les différentes catégories professionnelles appellent quelques commentaires.

4 197 ha, soit 70% des terres vendues le sont par des gens qui tirent leurs revenus de la terre, et qui sont en fait les principaux pourvoyeurs de ce marché foncier. Ces gens peuvent aussi bien résider dans certaines villes comme Constantine ou Mila, que dans les douars ou à l'extérieur de l'arrondissement.

Mais plus intéressants encore sont les vendeurs hors agriculture, qui fournissent 25% des terres. Les principaux concernés sont les commerçants avec 16% de terres vendues, soit 960 ha. Cela signifie que des gens n'appartenant pas au monde agricole ont entre leurs mains, en toute propriété, une superficie importante de terre. Ces gens résident principalement dans la ville de Constantine mais également au niveau des chefs-lieux de communes mixtes.

Etudiés de près, les tableaux indiquent que les ventes connaissent des fluctuations importantes. Ceci est particulièrement visible pour les années 1910 et 1920 où les superficies vendues ont augmenté de manière conséquente.

En 1910 ces hausses sont dues aux ventes faites par des gens ayant un lien avec la terre. Elles représentent 83% des superficies. Les autres catégories que sont les sans profession et les commerçants totalisent 16% des terres, avec une nette avancée des sans profession.

En 1920, la situation n'est pas du tout la même. Les ventes par les commerçants représentent la moitié en superficies des ventes des gens ayant un lien avec la terre, soit respectivement 27% et 53%. Ce sont principalement ces deux catégories qui

émergent des tableaux. Cela ne veut pas dire que les autres catégories professionnelles ne jouent aucun rôle. Celui-ci demeure minime comparativement aux deux autres.

Les journaliers vendent 0,25% de terres. Cette catégorie englobe principalement des Algériens qui ont quitté récemment leur douar d'origine, ayant élu domicile soit à Constantine, soit dans un chef-lieu de commune mixte. Ils sont manœuvres, travaillant à la tâche.

Les deux autres colonnes concernent les fonctionnaires et les professions libérales.

La première catégorie concerne les instituteurs, percepteurs sur les marchés, les greffiers...La deuxième concerne les notaires, clercs de notaire, pharmaciens, médecins. Elles vendent respectivement 3% et 4% de terres.

Sont comptabilisés dans l'avant-dernière colonne, principalement les militaires et les artisans (forgerons, maçons). Les militaires sont des Algériens, et ils commencent à apparaître sur les actes à partir de 1925, soit après la Première Guerre mondiale. Ils se dessaisissent d'un lopin de terre acquis par héritage dans son douar d'origine. Ceci peut signifier une rupture consommée d'avec le milieu d'origine. On vend ses droits pour se constituer un petit pécule pour vraisemblablement l'investir ailleurs.

Comment se répartissent ces populations européenne et algérienne par superficies vendues et par catégories professionnelles ?

a - Les Européens

	0	1 - 2 - 3	4	6	7	8	9	Total
1910	114 ha 30 000 fcs	73,82 ha 6 750 fcs	- -	- -	4 ha 400 fcs	39,04 ha 1 300 fcs	- -	230,86 ha 38 450 fcs
1915	- -	- -	- -	0,67 ha 94 fcs	- -	35,15 ha 8 000 fcs	- -	35,82 ha 8 094 fcs
1920	37,58 ha 13 000 fcs	95,86 ha 36 350 fcs	- -	37,60 ha 35 000 fcs	144,82 ha 128 000 fcs	375,68 ha 415 000 fcs	86,05 ha 58 000 fcs	777,59 ha 685 350 fcs
1925	- -	3,82 ha 4 350 fcs	- -	- -	81,36 ha 64 629 fcs	169,67 ha 124 300 fcs	- -	254,85 ha 193 279 fcs
1930	- -	309,80 ha 410 625 fcs	- -	- -	- -	163,44 ha 600 000 fcs	- -	473,24 ha 1 010 625 fcs
1935	- -	347,21 ha 488 769 fcs	- -	152,14 ha 104 000 fcs	- -	- -	- -	499,35 ha 592 769 fcs
1938	- -	123,83 ha 185 512 fcs	- -	0,06 ha 11 fcs	- -	45 ha 67 500 fcs	- -	168,89 ha 253 023 fcs
Total	151,58 ha 43 000 fcs	954,34 ha 1 132 356 fcs	- -	190,47 ha 139 105 fcs	230,18 ha 193 029 fcs	827,98 ha 1 216 100 fcs	86,05 ha 58 000 fcs	2 440,60 ha 2 781 590 fcs

O : Sans profession. 1 : Cultivateur. 2 : Propriétaire. 3 : Propriétaire-Cultivateur.
4 : Journalier. 6 : Fonctionnaire. 7 : Profession libérale. 8 : Commerçant. 9 : Autres

Tableau n° 48 : Superficies vendues par les différentes professions européennes

Le tableau fait ressortir pour les Européens que deux catégories l'emportent au niveau des ventes : les professions ayant un lien avec la terre et les commerçants. Ils vendent respectivement 39% et 34% des terres. Seulement si nous ramenons nos différentes classifications à 3, c'est à dire :

- les sans profession (151 ha)
- les catégories ayant un lien avec la terre (954 ha)
- les catégories hors agriculture (regroupant les commerçants, les professions libérales et les personnes travaillant au sein de l'administration (1 335 ha),

les résultats obtenus sont surprenants :

Notre 3^{ème} catégorie englobe une superficie vendue de 1 335 ha, soit 55%. Cela signifie que 55% des terres vendues se trouvaient entre les mains de propriétaires qui n'ont rien à voir avec l'agriculture. Cela signifie que le vendeur était propriétaire non exploitant et que, soit il louait ses terres, soit il se mettait en association avec des cultivateurs pour exploiter les terres.

Ces terres ont été acquises auparavant de différentes manières :

- soit par l'achat de terre Arch, et ensuite une procédure de francisation selon la loi foncière de 1897 a permis leur reconnaissance et l'obtention d'un titre de propriété.

En 1915, Monsieur Sebben Salomon, négociant à Constantine et son épouse vendent à Monsieur Bouchama Mohamed, propriétaire- cultivateur au douar Ouled Larbi, C.M de Chateaudun du Rhummel, une propriété d'une superficie de 35 ha. Monsieur Sebben a acquis cette propriété par achat successif de parcelles de terre arch entre 1908 et 1912. La demande d'enquête partielle entreprise après l'achat des différentes parcelles, l'homologation et le titre définitif de propriété date du 29 août 1914. Monsieur Sebban vend le 23 Février 1915. Moins d'une année après la remise du titre de propriété, celle-ci est vendu.

- soit par l'achat de terres déjà titrées, soit par voie d'héritage.

Par année en 1920 et 1925, les superficies vendues concernent les terres entre les mains de gens hors agriculture. Elles représentent respectivement 644 ha, soit 83% des ventes de cette année là, et 251 ha, soit 98%.

Les ventes par les gens ayant un lien avec la terre seront relativement plus importantes et prendront la tête à partir de 1930. Sinon auparavant ce sont les professions hors agriculture qui cèdent des terres. Elles constituent l'essentiel des transactions foncières mises sur le marché.

Si nous détaillons plus encore ce tableau des Européens par catégories professionnelles, la distinction entre Européens et Israélites amène quelques remarques.

	1910	1915	1920	1925	1930	1935	1938	Total
Algériens	983,13	314,3	867,32	562,87	270,6	171,11	350,69	3 519,97
Européens	230,86	0,67	653,88	85,18	473,2	423,21	168,89	2 207,04
Israélites	-	35,15	123,71	169,67	-	76,14	-	404,67
Total	1 213,99	350,1	1644,91	817,72	743,80	670,46	519,58	6131,68

Tableau n° 49 : Superficies vendues par les différentes communautés (israélite compris) et par année

Sur les 44 transactions faites par les Européens, 8 concernent des Israélites, et sur ces 8 transactions, 7 sont faites par des commerçants, la dernière par une secrétaire. En superficies cela nous donne 328 ha 53 de terres vendues par les

commerçants et 76 ha 14 par une secrétaire. Elles représentent 7% de l'ensemble des terres vendues et 16% des terres européennes.

Ce que nous remarquons du côté des Européens, et particulièrement des Israélites, c'est que la quasi-totalité des vendeurs se présentent comme commerçants ou négociants, résidant tous, sans exception, à Constantine. Et aucun, dans aucun acte, ne se présente en tant qu'agriculteur. Ce sont tous des vendeurs qui n'ont aucun lien avec la terre. Ce qui repose avec beaucoup d'acuité la question de l'endettement. Si la terre se trouve entre les mains de gens n'ayant pas de lien avec la terre, en particulier entre les mains de gens du négoce et du petit commerce, c'est qu'à un moment donné, elle a servi de gage pour un prêt jamais remboursé.

L'autre problème qui se pose est la question de l'exploitation de ces terres. De manière générale, et les actes sont là pour le dire, les anciens propriétaires ne quittent pas leurs terres. Ils continuent à les exploiter, non pas en tant que propriétaires, mais en tant que locataires d'un genre particulier. L'exploitation de ces terres continuera à se faire selon les mêmes méthodes ancestrales, dans des conditions encore plus dégradées.

b - Les Algériens

	0	1 - 2 - 3	4	6	7	8	9	Total
1910	29,14	942,08	2,31	-	-	9,60	-	983,13
1915	2,94	294,11	-	-	-	17,24	-	314,29
1920	5,46	784,95	-	-	-	76,91	-	867,32
1925	9,69	535,28	-	-	-	15,48	2,42	562,87
1930	11,76	246,80	3,50	-	-	-	8,50	270,56
1935	51,00	113,49	-	-	-	6,62	-	171,11
1938	6,76	325,96	9,67	2,40	-	5,90	-	350,69
Total	116,75	3242,67	15,48	2,40	-	131,75	10,92	3519,97

O : Sans profession. 1: Cultivateur. 2 : Propriétaire. 3 : Propriétaire-Cultivateur.
4 : Journalier. 6 : Fonctionnaire. 7 : Profession libérale. 8 : Commerçant. 9 : Autres

Tableau n° 50 : Superficies vendues par les Algériens des différentes catégories professionnelles

Les résultats de ce tableau sont clairs. 92% des terres vendues appartiennent à la catégorie des gens ayant un lien avec la terre, et 4% à des personnes travaillant hors agriculture.

Ce qui apparaît fondamentalement au niveau des tableaux par communauté, c'est que la vente du côté Européens est faite par des gens hors agriculture, qui viennent principalement de la sphère commerciale.

Du côté algérien, c'est aussi clair : ce sont les gens ayant un lien avec la terre qui vendent. De manière générale, la "paysannerie" se dessaisit de sa terre.

Une remarque doit cependant être faite concernant la catégorie des journaliers. Celle-ci vend peu, mais cela nous fait dire qu'au niveau des campagnes, d'anciens petits propriétaires indivisaires se trouvent éjectés de la sphère des propriétaires par le fait de la conjoncture. Ils résident dans leur douar d'origine, ou pour certains dans le village le plus proche. La vente répond certainement à un besoin alimentaire plus qu'autre chose.

Quels types de propriété les différentes communautés vendent-elles ? Vendent-elles des propriétés ou des parcelles ?

Plus haut il a souvent été fait allusion à la taille des terres vendues. Par communauté, une distinction entre parcelles et propriétés a été faite. Les résultats corrélés avec les professions des vendeurs ont donné les résultats suivants :

	0	1 - 2 - 3	6	7	8	9	Total
Algériens	51 ha	1 706 ha 55	-	-	76 ha 91	-	1 834 ha 46
Européens	151 ha 58	847 ha 78	183 ha 74	222 ha 52	788 ha 94	86 ha 05	2 286 ha 63
Total	202 ha 58	2 554 ha 33	189 ha 74	222 ha 52	865 ha 85	86 ha 05	4 141 ha

O : Sans profession. 1: Cultivateur. 2 : Propriétaire. 3 : Propriétaire-Cultivateur.
4 : Journalier. 6 : Fonctionnaire. 7 : Profession libérale. 8 : Commerçant. 9 : Autres

Tableau n° 51 : Superficies vendues en propriété par communauté et par profession

Les Algériens vendent 1 834 ha 46 en propriétés, ce qui représente 31% des terres. Les Européens cèdent 2 286 ha 61, ce qui équivaut à 38%.

La distinction entre Européens et Israélites nous donne :

- 1 882 ha pour les Européens, soit 31%
- et 405 ha pour les Israélites, soit 7%.

Les ventes de propriétés connaissent des fluctuations. En parcelles, les résultats donnent :

	0	1 - 2 - 3	4	6	7	8	9	Total
Européens	-	106,56	-	0,73	7,66	39,04	-	153,99
Algériens	65,75	1536,12	15,48	2,40	-	54,84	10,92	1685,51
Total	65,75	1 642,68	15,5	3,13	7,66	93,88	10,9	1 839,50

O : Sans profession. 1: Cultivateur. 2 : Propriétaire. 3 : Propriétaire-Cultivateur.
4 : Journalier. 6 : Fonctionnaire. 7 : Profession libérale. 8 : Commerçant. 9 : Autres

Tableau n° 52 : Superficies vendues en parcelles par communauté et par profession

154 ha sont vendus en parcelles par les Européens, soit 3% et 1 685 ha par les Algériens, soit 28%. Plus des deux tiers des superficies qui sont entrées dans ce marché foncier ont été vendues dans le cadre de la propriété rurale. Les résultats donnés par l'enquête se différencient par communauté mais aussi par les superficies importantes en propriétés et en parcelles.

Du côté des Algériens, il apparaît nettement que ceux qui vendent des propriétés ou des parcelles viennent principalement des catégories ayant un lien avec la terre. Les autres catégories interviennent dans ce marché foncier mais de manière marginale.

Quant aux Européens, ils vendent principalement des propriétés rurales, peu de parcelles. Si les gens ayant un lien avec la terre semblent vendre davantage, en réalité ce sont les professions hors agriculture qui l'emportent. Nous retrouvons toujours cette mainmise des professions hors agriculture sur la terre.

Nous allons étudier la catégorie des commerçants plus en détail puisque c'est elle qui l'emporte par le nombre et les superficies qu'elle vend, après celles des vendeurs ayant un lien avec la terre.

6 - Les commerçants et la terre

Nous avons tenté d'aller plus avant pour cerner et mieux connaître cette catégorie de vendeurs que sont les commerçants.

a) Les superficies vendues

	Sup. totale	Prix total	Prix/ ha	Sup Propriété	Prix	Prix/ ha	Sup. Parcelles	Prix	Prix/ ha
Européens	827,98	1 216 100	1 469	780,23	1 213 800	1 556	47,75	2 300	48
Algériens	131,75	98 691	749	76,91	60 000	780	54,84	38 691	705
Total	959,73	1 314 791	1 370	857,14	1 273 800	1 486	102,59	40 991	400

Tableau n° 53 : Superficies et prix de vente des propriétés en parcelles par communauté

Les commerçants vendent au total 960 ha pour 1 314 731 fcs et 2 CNI pour 1 100 fcs. Sur ce total, la part des Algériens est de 132 ha pour 98 691 fcs, et deux CNI de 1 100 fcs. Celle des Européens est de 828 ha pour 1 216 000 fcs.

Si en nombre de transactions, ce sont les Algériens qui vendent légèrement plus, en superficie les Européens l'emportent de très loin. Les chiffres suggèrent même que les terres vendues par communauté diffèrent par la taille.

Le dépouillement de l'enquête nous révèle que les Européens vendent des propriétés d'un seul tenant et peu de parcelles. Il a été fait 3 transactions sur des parcelles de 47 ha 75 au prix de 2 300 fcs, et 10 transactions sur des propriétés de 780 ha 23 au prix de 1 213 800 fcs.

Les commerçants algériens font :

- 14 transactions sur des parcelles (12 à C I. de 55 ha, pour 36 691 fcs et 2 CNI de 1 100 fcs)
- et une transaction sur une propriété de 77 ha pour 60 000 fcs.

Les commerçants européens se dessaisissent de propriétés qui peuvent être de belle taille (245 ha 60, en 1920) et peu de parcelles.

Un regard sur la date d'achat des parcelles par les Algériens nous indique qu'elle était récente. Nous avons calculé qu'elle était généralement de moins de 3 années.

Ce sont des parcelles entières qui sont vendues et non pas des parts indivises.

Nous en avons conclu que, vu la taille des parcelles, celles-ci ont été achetées pour être revendues, dans un but purement spéculatif. La parcelle représente un placement qui, au moment propice, peut être revendue avec un certain bénéfice. Comme elle a pu servir de garantie en cas de prêt.

Pourquoi les vendeurs spéculent-ils sur des parcelles et non pas sur les propriétés? La réponse qui semble se dégager des livres des Hypothèques revient à la question des moyens.

L'hypothèse est que les commerçants algériens sont surtout en contact avec la petite paysannerie. Si nous regardons leur lieu de résidence :

Lieu	11	12	Total
Chateaudun	10,41 (3)	-	10,41 (3)
Fedj M'Zala	5,07 (4)	-	5,07 (4)
Aïn M'lila	87,06 (3)	-	87,06 (3)
El Milia	-	-	-
Constantine	12,51 (2)	821,61 (12)	824,12 (14)
Extérieur	16,7 (3)	6,37 (1)	23,07 (4)
Total	131,75 (15)	826,98 (13)	958,73 (28)

Tableau n° 54 : Lieu de résidence des commerçants avec les superficies vendues

Ils viennent presque tous de petites localités, ce qui suppose que nous n'avons pas affaire à de gros négociants. Ce sont plutôt des gens qui font le commerce de détail comme l'alimentation, la vente de grains. A la faveur de mauvaises conjonctures climatiques ou bien pour un prêt de semence, ou tout simplement pour

passer le cap de la soudure, un prêt en argent, mais souvent en nature, est consenti. Faute de paiement à l'échéance indiquée, le prêt se transforme en la vente d'une parcelle. L'enquête abonde d'exemples de ce genre. Le procédé n'est pas explicitement détaillé dans l'acte de vente, mais un certain nombre d'éléments et d'indices nous le suggèrent.

Ce qui apparaît au niveau des actes et de manière flagrante, c'est que les moyens et gros propriétaires, face à ce problème d'argent, s'adressent à des usuriers notoirement connus puisque nous les retrouvons régulièrement au niveau des actes et des transactions, tel le cas des frères Kaouki, ou Hassoun, qui sont européens. Dans ce cas précis il n'y a pas d'Algériens qui pratiquent l'usure qui émergent au niveau des actes.

Pour les Européens, le tableau n° 66 indique que les commerçants résident tous à Constantine, à l'exception d'un cas qui réside à Alger. Les propriétés possédées avaient été acquises par les vendeurs par le biais d'achats ou souvent à la faveur d'un emprunt. La formule utilisée ressemblait fort à une Rahnia mais s'inscrivait dans les registres de la Conservation Foncière comme une vente à réméré. L'existence de cette catégorie de marchands européens est largement attestée par les registres des Hypothèques. Elle possède des biens fonciers qu'elle a acquis souvent de manière particulière.

Ce qui est remarquable, c'est également cette mainmise des citadins commerçants de Constantine, et leur présence permanente au niveau de la propriété de la terre. Certains noms reviennent régulièrement sur les actes.

b) Les prix des terres

Les prix de vente par communauté ne sont pas les mêmes. Le prix à l'hectare des ventes européennes sont le double des ventes algériennes, à l'exception des ventes en parcelles (celles-ci sont de 48 fcs à l'hectare). Ce qui suppose que ce sont des terres de dernière qualité qui sont cédées.

De manière générale, les terres vendues par les Européens sont toujours payées largement plus cher que les terres algériennes. L'enquête est là pour le montrer. Mais les prix dans les catégories européennes ne sont pas les mêmes. Les prix de vente des Israélites sont souvent inférieurs à ceux des Européens, mais aussi des Algériens.

Communauté	Superficies	Prix	Prix / ha
Algériens	76 ha 91	60 000 fcs	780 fcs
Européens	460 ha 41	1 041 500 fcs	2 262 fcs
Israélites	328 ha 53	173 300 fcs	527 fcs
Total	865 ha 85	1 274 800 fcs	

Tableau n° 55 : Superficies et prix de vente des commerçants Algériens/ Européens/ Israélites

Pour comprendre les raisons de cette différence, il faut revenir à l'origine de la propriété qui se trouve dans les actes.

Toute la question est de savoir dans quelles conditions et de quelle manière a été acquise cette propriété. Nous constatons alors que les commerçants qui ont investi dans la propriété de la terre sont aussi des usuriers très voraces et parasites, qui gangrènent la propriété de la terre.

C. Lieu des parcelles et des propriétés

1) Les Européens

Lieu	Nombre de transactions	Superficies	Prix (fcs)	Prix / ha (fcs)
Chateaudun	2	43 ha 85	9 000	205
Fedj M'Zala	3	157 ha 06	114 300	728
Aïn M'lila	4	199 ha 04	108 800	547
Constantine	4	428 ha 02	984 000	2 299
Total	13			

Tableau n° 56 : Lieu des parcelles ou propriétés

Le tableau indique que les ventes les plus nombreuses se situent dans la commune de Constantine. C'est la plus importante en superficie. La moyenne par propriété dépasse les 100 ha et le prix à l'hectare est le plus cher. Cela signifie que cette catégorie de marchands qui, entre temps, a loué la terre avant de la revendre, réfléchit en termes de placement. Certaines de ces propriétés ont déjà fait l'objet de nombreuses transactions.

L'argent gagné dans les spéculations commerciales est placé dans une valeur sûre qui est la terre. Son prix ne cesse d'augmenter et on espère ainsi, en peu de temps, faire une bonne opération commerciale.

A Chateaudun le prix de l'hectare est le plus bas mais il n'est guère significatif. Ce qui est intéressant à savoir c'est qu'il s'agit de deux rachats de rémérés à deux commerçants israélites. Ce réméré a été fait pour une somme très faible.

Quant à Fedj M'Zala et Aïn M'lila, ce qui est vendu ce sont des propriétés moyennes dont la superficie moyenne est de 50 ha environ. L'hectare demeure néanmoins bas comparativement aux prix moyen payé par les Européens qui est de 1 556 francs à l'hectare.

2) Les Algériens

Lieu	Nombre de transactions	Superficies	Prix (fcs)	Prix / ha (fcs)	C N I
Chateaudun	2	8 ha 41	1 837	218	
Fedj M'Zala	7	23 ha 70	18 689	788	700
Aïn M'lila	3	87 ha 06	61 350	705	
El Milia	2	7 ha 61	1 625	213	400
Constantine	1	4 ha 90	15 190	3 100	
Total	15				

Tableau n° 57 : Nombre de transactions, Superficies et Prix des terres algériennes

Le tableau nous renvoie l'image d'une disparité des prix à l'hectare :

Chateaudun du Rhummel et El Milia se caractérisent par l'extrême faiblesse des prix à l'hectare.

En parcelles, Aïn M'lila connaît un prix très faible.

Deux régions échappent à cette remarque : Fedj M'Zala et Constantine. Fedj M'Zala à un prix qui avoisine le prix moyen à l'hectare, tandis qu'à Constantine le prix payé dans cette région est le plus élevé.

Ceci nous amène toujours à cette conclusion que les terres à Constantine et sa région coûtent cher en parcelles et que leur disponibilité sur le marché foncier, plus réduite, expliquerait cette hausse.

L'autre constat est que les commerçants vendeurs ne sont pas très regardants ni très exigeants quant à la qualité des terres. Cela renforce notre remarque faite plus haut : Nous n'avons pas affaire à de gros négociants, mais bien à des gens qui font du commerce de détail, et qui n'ont pas de gros moyens financiers qui leur permettent des acquisitions importantes de terres, tant sur le plan de la qualité que de la quantité.

	0	1 - 2 - 3	6	7	8	9	Total
11	10 ha 87 6 864 fcs	38 ha 07 11 437 fcs			4 ha 90 15 190 fcs		53 ha 84
12	1 ha 5 200 fcs	76 ha 91 60 000 fcs					77 ha 91 65 200 fcs

O : Sans profession. 1: Cultivateur. 2 : Propriétaire. 3 : Propriétaire-Cultivateur.
6 : Fonctionnaire. 7 : Profession libérale. 8 : Commerçant. 9 : Autres

Tableau n° 58 : Vente des Algériens aux Européens par catégories professionnelles

d) Conclusion

Les commerçants algériens sont plus en contact avec la paysannerie algérienne et plus généralement la catégorie ayant un lien avec la terre. C'est elle la principale bénéficiaire de ces ventes.

Les prix de vente à l'hectare, comme nous l'avons vu plus haut, sont bas. Cela nous renseigne sur la qualité des terres qui sont bien médiocres. Cependant deux transactions se font avec des gens qui n'ont pas de lien avec l'agriculture : une transaction avec une dame sans profession de Fedj M'Zala (il s'agit d'un rachat de réméré). L'autre transaction concerne deux commerçants, vendeurs de lait, et les terres se situent au Khroub. Il semblerait que ces terres soient exploitées pour l'élevage de vaches laitières.

Dans les transactions avec les gens hors agriculture, les prix pratiqués sont élevés.

	0	1 - 2 - 3	6	7	8	9	Total
11		317 ha 57 146 400					317 ha 57
12	101 ha 37 136700 (fcs)			163 ha 44 600 000 fcs	245 ha 60 333 000 fcs		510 ha 41

O : Sans profession. 1: Cultivateur. 2 : Propriétaire. 3 : Propriétaire-Cultivateur.

4 : Journalier. 6 : Fonctionnaire. 7 : Profession libérale. 8 : Commerçant. 9 : Autres

Tableau n° 59 : Ventes entre Européens et Algériens, par catégorie professionnelle

Les Israélites vendent aux Algériens ayant un lien avec la terre . Sur 7 transactions qu'ils effectuent, 6 leur sont destinées. Il s'agit de 5 propriétés et d'une vente de parcelle.

Quant aux Européens, ils se dessaisissent auprès des Algériens, de parcelles uniquement. Les prix nous révèlent qu'elles sont de médiocre qualité.

Les commerçants européens vendent à des Européens n'ayant pas de lien avec la terre, uniquement des propriétés. Aucune transaction sur parcelles.

En superficies, les commerçants viennent en tête, suivis des professions libérales, et enfin des sans profession.

Nous avons voulu étudier plus en détail une autre catégorie de vendeurs et d'acheteurs c'est celle des femmes. Noyées dans un marché de la terre au masculin, où elles ne sont ni majoritaires ni prépondérantes, elles sont néanmoins présentes. Comment se dessinera ce marché de la terre pour les femmes ?

7 - FEMMES ET MARCHE FONCIER

Le dénombrement des transactions effectuées par les femmes nous a permis de mesurer l'ampleur des ventes et des achats. N'oublions pas que nous sommes en situation coloniale et deux communautés, une algérienne et l'autre européenne se disputent âprement la terre.

Sur un total de 662 transactions, le nombre des ventes des femmes s'élève à 51 soit environ 8% des transactions. Sur ces 51 ventes, 48 sont effectuées par des algériennes, soit 7%, et 3 par des européennes, soit 1%.

Sur les 48 ventes effectuées par les Algériennes, les ventes à contenance indiquées (5) s'élèvent à 37, tandis que les ventes à contenance non indiquées (CNI) (6), s'élèvent à 11. En superficie, ce sont 355 hectares sur un total de 5960 hectares, au prix de 128913 francs sur un total de 4 577405 francs qui ont été mis sur le marché par des femmes, ceci en ventes à contenance indiquées. En pourcentage cela représente 6% des terres vendues et environ 3% du prix total payé. Le montant des contenances non indiquées s'élève à 12765 francs pour un total de 89591 francs, soit 14%.

Les Algériennes ont vendu 225 ha, soit 4% des terres du marché, pour le prix de : 125.763 francs, soit 3% du total des prix. Les Européennes ont vendu 130 ha, soit 2% de terres pour 44.150 francs, soit environ 1% des sommes récupérées sur le marché.

Les achats s'élèvent à 16, dont 4 par des Algériennes, soit 98 ha pour le prix de 45600 francs.

Les Européennes quant à elles ont acquis 195 ha pour un prix de 162145 francs en 12 transactions. Aucun achat en CNI pour les deux communautés.

Ce dépouillement sommaire conduit aux remarques suivantes.

Il est vrai qu'au niveau du marché foncier, Algériennes et Européennes sont présentes, mais cette présence reste discrète, comparativement aux hommes. Plus

encore, cette présence n'a pas la même signification, ni les mêmes tendances, ni les mêmes proportions pour les unes et pour les autres des deux communautés.

Les Algériennes sont avant tout vendeuses de terre.

Les résultats de l'enquête montrent bien que les ventes sont largement plus importantes que les achats.

A l'opposé, s'agissant des Européennes, le mouvement s'inverse : peu vendeuses elles seront surtout acquéreuses de terre.

La caractéristique première de ce marché foncier réside dans ce double mouvement: les Algériennes vendeuses, à l'opposé les Européennes acquéreuses de terres.

Si nous regardons de plus près, les ventes algériennes portent sur des parcelles ou des propriétés d'un seul tenant. Mais elles portent dans la plupart des cas sur des ventes de droits indivis dans des parcelles ou des propriétés. Ce qui est vendu ce sont des quotités que possèdent les vendeuses dans des biens indivis.

La superficie cédée varie de quelques ares à des centaines d'hectares. A titre d'exemples :

En 1910, madame B. Aïcha, appartenant à une grande famille de propriétaires fonciers, domiciliée à Sidi Khalifa, vend tous ces droits indivis dans différentes propriétés disséminées sur plusieurs communes : Khroubs, Mila, Bizot... Ces droits représentent 120 ha en terres de labours et de cultures.

En 1920, madame Bouallague habitant le douar Meghalsa, CM de Chateaudun du Rhumel, vend tous ses droits représentant les 4/36 des 3/6 de la 1/2 indivise dans une parcelle de 11ha 01 a 50ca. Ces droits représentent en fait 61a 19ca.

En 1935, madame Benelbedjaoui habitant Constantine, vend une propriété rurale de 51ha, dont 1 ha irrigué, avec petites constructions, dans la vallée du Bou Merzoug, à quelques encablures de Constantine.

Si nous venons maintenant à détailler les strates de superficie mises en ventes, nous constatons que sur 37 transactions en contenances indiquées, 33 portent sur des superficies de moins de 3ha, soit 38ha, en revanche, deux transactions rassemblent à elles seules 171ha.

Il apparaît donc que l'écrasante majorité des femmes vendent de petites superficies. Elles étaient somme toutes détentrices de biens très modestes.

Néanmoins, de grandes propriétaires femmes existent en tant que propriétaire au sens plein du terme. Seulement elles ne représentent qu'une infime proportion.

Les Européennes quant à elles, étaient propriétaires de biens fonds plus conséquents. La superficie moyenne étant de 43 ha par transaction. Leurs terres étaient d'un seul tenant et de bonne qualité ce qui leur faisait attribuer le statut de moyennes ou grandes propriétaires. On assiste dans cette communauté à des ventes de propriétés entières. Les ventes dans l'indivision sont inexistantes. Notons que celles-ci restent une spécificité à la propriété algérienne. Ces quelques exemples vont nous permettre d'illustrer ces cas de figures.

En 1920, Madame Albertini Antoinette, propriétaire demeurant à Constantine, vend aux consorts Allioua, propriétaires-cultivateurs à Reggada, une propriété rurale située sur le territoire de l'Azél des Beni Foughal, C.M de Fedj M'zala d'une contenance de 37ha 58a. au prix de 13 000 francs.

En 1920 toujours, Madame Serrat Anaïs, propriétaire habitant Constantine, vend à Madame Albertini Antoinette (rencontré plus haut), habitant elle aussi Constantine, une propriété rurale de 16ha18a au douar O. Zouai, C.M de Ain M'lila pour le prix de 3150 francs.

En 1935, Madame Kanoui Sultana-Reine, habitant Constantine, secrétaire à la préfecture de Constantine, vend aux consorts Lamairia, une propriété rurale à Ain Abid d'une superficie de 76ha14a25ca. Cette vente porte sur des terres mais également sur des constructions édifiées sur cette propriété dont une maison, écuries et hangars. Le prix payé a été de 28 000 francs.

Il faut remarquer que les transactions faites par les Européennes portent non seulement sur des terres mais également sur des constructions pour habitation et pour exploitation. Ce qui est loin d'être le cas des algériennes.

Concernant les prix, les sommes payées variaient en fonction de l'importance des biens aliénés. Mais à valeur égale, les prix pratiqués par les Algériennes étaient en dessous du prix moyen du marché.

Les Algériennes vendaient leurs terres nettement en dessous du prix du marché.

A cela plusieurs explications peuvent être proposées. Une des explications est à chercher dans la manière dont ont été acquis ces biens autrement dit, s'interroger sur la provenance de ces biens. De même nous sommes en droit de nous demander

comment ont été acquis ces immeubles ou ces droits indivis sur ces immeubles ruraux ?

De manière générale, différents moyens d'accéder à la propriété existent. Nous avons le circuit de la gratuité représenté en particulier par l'héritage, les donations, les legs, et celui du circuit onéreux, qui lui s'adresse directement au marché par le biais des achats.

La source principale d'accès à la propriété de la terre par les Algériennes est l'héritage. C'est donc le circuit de la gratuité qui leurs donne la possibilité d'être propriétaires.

Sur les actes de ventes est mentionnée l'origine de propriété. Elle reste une source précieuse d'information de première main donnant des détails sur le bien vendu. Il s'agit de toutes les opérations qui ont concerné ce bien fond à savoir les différentes mutations qui ont eu lieu, ventes, achats, héritage, donation, échange, cité par ordre chronologique, le détail des dates, mais aussi toutes les informations concernant les différents propriétaires, nom, filiation, lieux de résidence, profession, les liens de parenté quand ceux-ci existent etc... Certains actes sont une véritable anthologie du genre.

Ces origines de propriétés nous font découvrir que tous les biens vendus par les femmes sont inscrits sur les registres sous l'intitulé de vente de droits successifs, quand il s'agit de portions d'immeubles indivis, ou de transaction tout court lorsque c'est le cas d'un bien entier. Dans ce dernier cas précis, il est stipulé que ce qui est vendu vient de la succession d'un époux, d'un père, d'un fils ou d'un frère.

Ainsi, concernant les Algériennes, tous les immeubles ou portions d'immeubles mis sur le marché ont été acquis exclusivement par voie d'héritage. Sur les 48 transactions, aucune n'a été acquise auparavant par voie d'achat ou un quelconque autre moyen.

Le droit à l'héritage reconnu aux femmes d'un point de vue juridique est également reconnu dans les faits. Des femmes héritières vendent des droits leur appartenant au niveau du marché foncier. Nous sommes loin de l'image, erronée, de la femme qui n'hérite pas. Seulement la question demeure, à quel prix exercent-elles ce droit ? L'exercent-elles à la suite d'actions revendicatives ? Ou encore, leur fait-on exercer ce droit dans le but de les en déposséder en rachetant leurs parts ? Nous supposons que ce droit de vendre s'est certainement réalisé dans un environnement

conflictuel. A ce sujet les actes des hypothèques restent bien silencieux. Cependant certaines hypothèses peuvent être formulées au regard des destinataires de ces ventes et au regard des prix pratiqués.

Les ventes entre cohéritiers, parents ou à l'intérieur de la parenté peuvent prendre différentes formes. A titre d'exemple :

En février 1930, Mamdi Meriem bent Ahmed, demeurant au douar El Akbia, C.M d'El Milia a vendu au nommé Mamdi Aïssa ben Ahmed (donc son frère), domicilié également au douar El Akbia : « ...tous les droits quelconques qu'elle a recueillis par voie d'héritage dans la succession de son père Mamdi Ahmed ben Ali à prendre dans tous les biens immobiliers laissés en succession par lui, en nature de terres de culture et de vergers, le tout situé à la fraction Amdige, douar El Akbia. La présente vente est faite moyennant le prix principal de 150 francs ». Nous sommes, dans ce cas précis, en présence d'une vente à contenance non indiquée. Il semble que les ventes à contenance non indiquées traduisent une volonté de solder les comptes. On demande aux cohéritières à renoncer à leur prétention sur l'héritage soit en jouant sur leurs désintéressement à l'égard du bien, soit moyennant un dédommagement.

Ceci s'apparente à une « chefâa »(5). Ce sont généralement les filles ou les veuves qui vendent aux autres héritiers mâles de la famille leur parts d'héritage dans le but d'éviter la dispersion du patrimoine par le biais des successions ou des ventes. Le jeu des successions peut conduire le patrimoine au passage à d'autres branches de la parentèle sinon aux parents alliés par le biais des héritages féminins. Quand aux ventes, elles conduisent au démantèlement ou à l'éclatement des patrimoines par l'introduction de personnes étrangères au collectif familial. Dans ce cas de figure, il y a volonté délibérée d'éliminer les femmes du patrimoine familial. Et c'est encore plus vrai quand l'acte de vente stipule que la vendeuse renonce : «... à tous ses droits, à quelques quotités que se soit, tant en biens meubles ou immeubles dans la succession... ».

Dans le cas où les capacités financières le permettent, la communauté familiale achète les parts des cohéritières quand ce n'est pas un membre du groupe des héritiers qui met en place une stratégie de remembrement du patrimoine à son profit.

Ce que nous constatons, c'est qu'en liaison avec le phénomène d'indivision, le marché foncier est ici moins composé de ventes portant sur un bien

immobilier précis que de cessions globales de droits successoraux. Sans que soit précisé la teneur exacte des biens vendus, et peut être sans qu'elle soit toujours connue avec exactitude, on soldait, on liquidait en bloc des droits dans un ensemble ; on abandonnait des prétentions sur un patrimoine, qui lui-même n'était pas évalué, contre une sorte de dédommagement, plutôt qu'on ne transférait un objet précis. On a plus affaire à des « arrangements familiaux » qu'à des ventes au sens propre du terme.

Les ventes peuvent être le fruit de nombreuses stratégies familiales comme celle de rectifier les conséquences d'un héritage ou bien celle de favoriser un ou des héritiers.

En fin de compte, les stratégies mises en place visent souvent à éliminer les femmes de la propriété de la terre quand ce ne sont pas elles-mêmes qui décident de se retirer.

Cependant, ce n'est pas une règle. Notre enquête au niveau des livres des hypothèques nous fait constater que ces cas de « chefâa » étaient présents mais qu'ils ne constituaient pas l'essentiel du marché. Le manque de moyens financiers explique en grande partie le non-exercice de ce droit par les cohéritiers. La grande majorité du monde rural Constantinois survivait à grand peine suite aux bouleversements opérés par la colonisation.

Maintenant si nous essayons d'étudier le comportement par catégorie de propriétaires, deux tendances apparaissent au niveau de la propriété de parcelles (1). Celles où les ventes se feront à l'intérieur de la famille, et celles qui se font à l'extérieur de la communauté familiale. En effet plus de 50% des ventes se font en dehors du cercle familial et de celui de la parentèle. Certains acheteurs européens ont tellement bien compris, que s'accaparer les parts des femmes, même les plus infimes, signifiait l'ouverture de brèches dans les patrimoines et le début des démantèlements et des transferts de terres. Certains grands propriétaires européens sont passés maître dans ce mode d'acquisition. Le cas des frères Jeanjean dans la C.M de Chateaudun-du –Rhumel reste exemplaire.

« En 1930, Madame veuve Khellouf Messaoud domiciliée à O. Zerga, C.M de Chateaudun-du-Rhumel, vend à Messieurs Jeanjean René et Marcel, propriétaires-agriculteurs, domiciliés à Chateaudun-du- Rhumel, tous ces droits, qui sont de 2 ha 05 a 62 ca, à prendre dans 10 parcelles d'une superficie totale de 48ha 89a au douar O. Zerga. Ces droits lui viennent de la succession de son époux décédé en juin 1928.

En 1930 toujours, Madame Fetahi vend aux mêmes frères Jeanjean tous ces droits qui sont de : 63a 27ca à prendre dans 24 parcelles d'une superficie de 47ha 32a,

1 ha 06 a 94 ca à prendre dans 12 parcelles de 13 ha 44 a 50 ca et enfin 27 ca à prendre dans une parcelle de : 32 a. L'acquisition de ces droits va permettre aux frères Jeanjean d'avoir pied dans ce patrimoine. Se mettra alors en place soit un processus de rachat par « grignotage », soit la solution radicale qui est celle de la licitation en faisant jouer l'article 815 du Code Civil(8). Celui-ci stipule que : « nul n'est tenu de rester dans l'indivision ».

La grande propriété foncière algérienne, ancienne, souvent citadine mais rurale aussi, aura un tout autre comportement. Les femmes héritent. Elles exercent leurs droits. Seulement, elles vendent ou elles sont contraintes de vendre, la contrainte venant de la communauté familiale, leurs parts aux frères, sinon à l'intérieur de la famille. La consolidation et le maintien du patrimoine foncier intact guidaient cette stratégie.

L'impression qui se dégage de ces ventes féminines est qu'elles sont dominées par des stratégies de recomposition, au bénéfice des hommes, des patrimoines familiaux dispersés par les successions.

Les deux plus importantes ventes de mon échantillon se placent dans une stratégie de recomposition et de remembrement, au bénéfice des hommes de la famille. Une partie du patrimoine risquant fortement de sortir du giron familiale par le biais essentiellement des successions.

Le 27 Janvier 1910 Madame Bench. Khadouja bent Allaoua, accompagnée de son époux Bench. Brahim, comparé devant Maître Onesta Tavolta, notaire à Constantine. Se présentent également Bench. Belkacem, Taieb, Dahmane tous ben Allaoua. Cette dame vend à ces frères les droits acquis par elle par voie d'héritage, dans la succession de son père.

Ce qui est remarquable dans cette transaction, c'est l'importance des biens vendus aux trois frères de cette dame, mais plus encore, c'est le prix qui lui est payé : 16.867 FRS et qui reste très en dessous de la valeur réelle des terres. Celles-ci se trouvent dispersé sur un certain nombre de communes de plein exercice tel que Bizot, Ain Tine, Mila, Sidi Khalifa...et qui sont des terres de bonnes qualités. Arrangement familiale, sans aucun doute possible, mais ce qui laisse perplexe et qui renforce l'idée de l'arrangement intra familiale, à aucun moment il n'est question de propriété immobilière. Les dispositions ne concernent que les terre agricoles. Aucune allusion à de quelconque maison, boutique. Le prix de vente sous évalué, les silences de l'acte sur d'autres biens probables et la présence de l'époux au moment de la signature de l'acte de vente devant le notaire, renforce plus l'hypothèse de l'arrangement familiale.

Cette même attitude sera observée dans les grandes familles citadines grandes propriétaires foncières de Constantine tel que les Benelbedjaoui par exemple.

Autre fait remarquable, dans les grande familles de propriétaires fonciers, les processus de démantèlement des patrimoines sont enclenchés par les cohéritiers hommes. Les femmes ne feront que suivre le mouvement déjà mis en route, en dehors d'elles.

Les ventes opérés par les Européennes, restent marginales. Aucune ne vient du circuit de la gratuité. Elles viennent du marché, mais d'un marché bien particulier, celui des ventes judiciaires. Ces ventes judiciaires sont l'aboutissement d'une licitation ou d'une saisie, provoquées par les actuelles vendeuses.

La propriété de 16ha 18a vendu par Madame Serrat Anaïs en 1920, a été acquise par elle après licitation contre les consorts Bachtarzi, Benchikh Lefgoun et les Belaribi tous propriétaires dans l'indivision. Cette dame était créancière des Benlaribi de la somme de 1200 frs. Ces derniers étaient dans l'incapacité de rembourser leur créance. Cette dame provoque la licitation des biens. Elle finit par les acquérir pour une somme largement en dessous de leurs valeurs réelles.

Madame Kanoui Sultana-Reine, vend en 1935, une propriété acquise par elle en 1932, suivant adjudication prononcée à son profit, après vente sur saisie réelle contre les consorts Lamairia. Cette vente sur saisie a été provoqué par elle pour défaut de remboursement de créances.

Ce marché foncier des femmes reste particulier. Si pour les Algériennes l'héritage est la source quasi principale d'accès à la propriété, ce n'est pas le cas des Européennes. Le marché et en particulier le marché des ventes forcées en est la source principale. Il va sans dire que les européennes ont plus de facilité dans la gestion de leurs achats et donc de leur biens. Ce qui reste problématique pour les Algériennes.

Nous allons maintenant dresser le bilan des transferts de terres de chaque catégorie particulière avec l'ensemble des autres catégories. Nous pouvons alors repérer les catégories qui ont acquis plus de biens qu'elles n'en ont cédées ; c'est-à-dire celles qui ont eu tendance à investir dans l'immobilier. Celle, par contre, qui ont cédé plus de biens qu'elles n'en ont acquis, qui ont eu tendance à se défaire de leurs biens pour une raison ou une autre.

Années	Superficies totales échangées					Ventes d'Algériens aux Européens					Ventes d'Européens :		
	Sup. (ha)	Prix (francs)	Prix / ha	CN I (francs)	Prix total C I + CN I (fcs)	Sup. (ha)	Prix (francs)	Prix / ha	CN I (francs)	Prix total C I + CN I (fcs)	Sup. (ha)	Prix (francs)	Prix / ha
1910	1 214	220 059	181	1 588	221 647	319	58 038	129	120	58 158	231	38 450	229
1915	350	104 326	298	415	104 741	102	25 904	254	-	25 904	35	8 000	227
1920	1 645	1 016 550	617	1 839	1 018 389	231	152 368	659	-	152 368	399	262 200	658
1925	817	518 416	635	12 326	530 742	274	194 097	709	450	194 547	125	101 300	807
1930	744	1 337 839	1 799	34 493	1 372 332	84	60 665	731	250	60 915	5	10 625	2 299
1935	670	688 021	1 026	3 450	691 471	40	7 000	175	300	7 300	77	28 581	368
1938	520	692 194	1 333	35 480	727 674	200	246 956	1 233	150	247 106	60	40 408	673
Total	5 960	4 577 405	768	89 591	4 666 996	1 250	745 028	596	1 270	746 298	932	489 564	525

Années	Ventes d'Algériens à Algériens					Ventes d'Européens à Européens					Superficies vendues en pr		
	Sup. (ha)	Prix (francs)	Prix / ha	CN I (francs)	Prix total C I + CN I (fcs)	Sup. (ha)	Prix (francs)	Prix / ha	CN I (francs)	Prix total C I + CN I (fcs)	Sup. (ha)	Prix (francs)	Prix / ha
1910	664	123 571	165	1 468	125 039	-	-	-	-	-	629	157 360	237
1915	212	70 422	332	415	70 837	-	-	-	-	-	148	52 000	352
1920	636	178 832	282	1 839	180 671	378	423 150	1 119	-	423 150	1 388	954 310	693
1925	291	131 040	452	11 876	142 916	129	91 979	713	-	91 979	498	372 954	746
1930	187	266 549	1 425	34 243	300 792	469	1 000 000	2 133	-	1 000 000	526	1 114 728	2 117
1935	131	88 252	673	3 150	91 402	423	564 188	1 338	-	564 188	589	659 188	1 119
1938	150	192 226	1 281	35 330	227 556	108	212 604	1 955	-	212 604	343	507 012	1 476
Total	2 271	1 050 892	462	88 321	1 139 213	1 507	2 291 921	1 521	-	2 291 921	4 121	3 817 552	926

Tableau N° 60 : Tableau récapitulatif des transactions totales et entre communautés

8 . Les transactions entre communautés

Quel est le poids des échanges de terre entre communautés ?

Il s'échange, de 1910 à 1938 : 5 960 ha pour une somme totale de 4 577 405 fcs.

Nous connaissons les superficies et les sommes globales versées par communauté, mais nous ignorons tout des transactions entre communautés.

Nous avons réparti les transactions entre communautés selon la grille des statistiques générales, c'est à dire les ventes d'Algériens à Européens

les ventes d'Européens à Algériens

les ventes d'Algériens à Algériens.

Nous avons rajouté une 4° colonne qui est celle des transactions entre Européens. Les publications officielles n'ont jamais jugé intéressant et opportun de publier ces résultats.

Les Algériens vendent : 3 589 ha pour 1 795 920 fcs.

Les Européens vendent : 2 372 ha pour 2 781 485 fcs.

Les Algériens vendent aux Européens : 1 250 ha pour 745 028 fcs, et aux Algériens : 2 271 ha pour 1 050 899 fcs.

Les Européens vendent aux Algériens : 932 ha pour 489 564 fcs, et aux Européens : 1 507 ha pour 2 291 921 fcs.

a) Les transactions d'Algériens à Européens

Elles représentent 21% des superficies totales vendues. En moyenne les Algériens vendent 178 ha par année.

Le tableau nous indique que, jusqu'à 1925, les ventes étaient largement en dessus de la moyenne et les prix à l' hectare progressaient régulièrement. Cette période correspond aux ventes les plus importantes puisque 926 ha sont cédés, soit 74% des ventes d'Algériens à Européens.

La période 1930 /1935 voit une nette baisse des ventes.

L'année 1935 correspond au moment le plus fort de la crise économique mondiale en Algérie. Les transactions s'illustrent par une forte baisse des transactions et des superficies vendues, et par un effondrement des prix à l'hectare.

Le tableau nous indique deux moments dans les ventes des Algériens :

- Le premier qui va de 1910 à 1925, où les ventes des Algériens aux Européens sont les plus importantes.

- Le deuxième qui va de 1930 à 1938 et qui verra ces ventes nettement diminuer.

Le CNI reste extrêmement faible : 1 270 francs.

b) Les transactions d'Européens à Algériens

Elles totalisent 932 ha. Elles sont moins importantes en superficies que d'Algériens à Européens : Elles représentent 16% des superficies totales.

Nous constatons au niveau du tableau deux moments bien distincts :

- Le premier : les Européens cèdent aux Algériens, jusqu'à 1925, près de 790 ha, soit près de 85% des terres
- Le deuxième, à partir de 1930, où les ventes se feront plus chichement, seulement 15% des terres.

Quant au prix, il augmentera jusqu'en 1930, pour s'effondrer au moment de la crise économique mondiale.

Deux années voient les Européens vendre plus que les Algériens : 1920 et 1935.

c) Les transactions d'Algériens à Algériens

De loin les plus importantes puisqu'elles représentent en pourcentage près de 38% des superficies vendues.

Les Algériens échangent beaucoup de terre entre eux, en moyenne 324 ha par année. Les plus fortes transactions auront lieu jusqu'à 1925 où pas moins de 1 803 ha sont échangés, soit 79% des terres.

La période de 1930 à 1938 verra 468 ha circuler, soit 21% des terres.

Les prix connaîtront une hausse jusqu'en 1930, pour chuter en 1935. Mais comparativement aux ventes Européens / Algériens et Algériens / Européens, le prix à l'hectare restera très au dessous des prix à l'hectare des autres catégories.

Les ventes en CNI sont un domaine réservé aux Algériens. De manière générale, les échanges sont faibles. Mais deux années connaissent une augmentation vertigineuse : 1930 et 1938 où pas moins de 69 573 fcs (soit 79%) sont mis dans ce type de transactions.

De manière générale, l'importance des transactions et des superficies échangées laisse penser à une sourde et silencieuse bataille pour la terre et à une grande soif de terre.

d) Les transactions d'Européens à Européens

Elles sont loin d'être négligeables. Plus importantes que les échanges inter-communautés, elles représentent plus de 25% des terres échangées. La moyenne est de 215 ha vendues par année.

Dans notre enquête, elles commencent à apparaître à partir de 1920.

Ce ne sont pas les terres cédées par les Européens aux Algériens qui coûtent le plus cher, tous les documents le répètent invariablement, mais ce sont celles vendues entre Européens.

e - Nature des ventes entre communautés

1) Les ventes de propriétés

Années		Europ / Alg	Alg / Europ	Europ / Europ	Alg / Alg	Total
1910	Sup. (ha)	114	153,95	-	360,55	629
	Prix (francs)	30 000	41 100	-	86 260	157 360
1915	Sup. (ha)	35,15	22,31	-	90,24	148
	Prix (francs)	8 000	2 000	-	42 000	52 000
1920	Sup. (ha)	394,16	192,69	362,52	438,76	1 388,13
	Prix (francs)	259 000	143 470	420 000	131 840	954 310
1925	Sup. (ha)	119,64	229,27	127,7	21,45	498,09
	Prix (francs)	96 100	180 000	91 629	5 225	372 954
1930	Sup. (ha)	-	-	468,62	57,71	526
	Prix (francs)	-	-	1 000 000	114 728	1 114 728
1935	Sup. (ha)	76,14	40	421	51	589
	Prix (francs)	28 000	7 000	564 188	60 000	659 188
1938	Sup. (ha)	58,2	148,22	108,7	28,41	343
	Prix (francs)	39 408	210 000	212 604	45 000	507 012
Total	Sup. (ha)	797,29	786,44	1 488,54	1 048	4 121
	Prix (francs)	460 508	583 570	2 288 421	485 053	3 817 552
Prix/ ha	francs	578	742	1 538	463	926

Tableau n° 61 : Ventes entre communautés en propriété

Les échanges en propriétés inter communautés sont les plus importants. Ce marché foncier connaît beaucoup d'échanges entre Européens et beaucoup aussi entre Algériens.

Les Européens vendent beaucoup de terres en propriété entre eux. Il semble que les échanges portent principalement sur cette catégorie de propriétés. Ce sont 36% des terres en propriétés rurales qui se vendent d'Européens à Européens. Le prix à l'hectare est le plus élevé : 1 538 francs à l'hectare.

Les cessions de terres de la part des Algériens entre eux viennent en deuxième position. Elles représentent 25%. Le prix à l'hectare est le plus bas : 463 francs à l'hectare.

Quant aux ventes d'Européens à Algériens et d'Algériens à Européens, elles s'équilibrent à quelques hectares près : 19% chacune.

Cependant la terre coûte plus cher quand elle est vendue par les Européens (742 fcs à l'hectare) et moins chère quand elle est vendue par les Algériens (578 fcs / ha).

L'année 1920 a connu d'importantes ventes de terre en propriété. Ce sont les Européens qui vendent principalement. Les ventes se font en direction des Algériens et des Européens.

2) Les ventes en parcelles

Années		Europ / Alg	Alg / Europ	Europ / Europ	Alg / Alg	Total
1910	Sup. (ha)	117	165,05	-	303,45	585
	Prix (francs)	8 450	16 938	-	37 311	62 699
1915	Sup. (ha)	-	79,69	-	121,76	202
	Prix (francs)	-	23 904	-	28 422	52 326
1920	Sup. (ha)	5	38,31	16,18	197,24	257,00
	Prix (francs)	3 200	8 898	3 150	46 992	62 240
1925	Sup. (ha)	5,36	44,73	1,61	269,55	319
	Prix (francs)	5 200	14 097	350	125 815	145 462
1930	Sup. (ha)	5	84	-	129,29	217
	Prix (francs)	10 625	60 665	-	151 821	223 111
1935	Sup. (ha)	0,86	-	-	80	81
	Prix (francs)	581	-	-	28 252	28 833
1938	Sup. (ha)	1,8	51,78	-	121,59	176
	Prix (francs)	1 000	36 956	-	147 226	185 182
Total	Sup. (ha)	135	463	17,00	1 223	1 839
	Prix (francs)	29 056	161 458	3 500	565 839	759 853
Prix / ha	francs	215	348	208	462	413

Tableau n° 62 : Vente entre communautés en parcelles

L'enquête est nette : Les Européens ne font presque pas de transactions sur parcelles entre eux. Les échanges entre Européens portent sur des propriétés de moyennes ou grandes tailles.

Une exception où le prix est le plus bas : il s'agit d'une licitation provoquée par une Européenne contre les consorts Belaribi, copropriétaires dans l'indivision de différentes parcelles. Cette dame était créancière des Belaribi d'une somme de 1 200 fcs.

Ce sont les Algériens qui échangent entre eux l'essentiel des ventes sur parcelles. Elles représentent 66% des terres de cette catégorie.

Ils n'hésitent pas à payer entre eux un prix élevé à l'hectare. Ceci laisse deviner leur lutte acharnée pour la terre.

Ils vendent aux Européens 25% des terres en parcelles. Les Européens, quant à eux, en cèdent 7%.

Les Européens achètent des parcelles plus qu'ils n'en vendent et ceux qui achètent des parcelles se place dans une stratégie d'agrandissement de leur patrimoine.

La question de l'endettement a été maintes fois évoquée. Jusque-là nous l'avons rencontré sous différentes formes, il est temps que nous l'étudions plus en détail.

9 - Le rôle du crédit

Les ventes liées aux opérations de crédit figurent en nombre extrêmement variable. Les opérations dont il est ici question ne sont pas celles qui ont pour objet principal d'éteindre une dette. De temps à autre, il est spécifié que le prix de vente sera acquitté à des tiers auprès de qui le vendeur est engagé, et ces indications sont de manière générale contenues au niveau des contrats. La plupart des contrats ont été conclus sous l'empire de la nécessité et l'on peut même poser l'hypothèse que le marché est dominé par les « ventes forcées ».

En fait, certains contrats sont vraiment des ventes tout à fait particulières, entièrement issues d'une mesure de crédit et occupent une place à part sur le M.F. La plus répandue est la vente à réméré. Il est possible de dessiner une géographie du réméré à condition, bien sûr de faire confiance aux livres des transactions. Rare dans les communes de P.E, ses ventes semblent nombreuses dans le sud de l'arrondissement. La C.M de Ain M'lila est la plus représentative.

De quoi s'agit-il au juste ?

Les contrats de réméré sont du seul ressort des Européens. Ils sont quasiment les seuls à acheter sous cette forme, exception faite pour un Algérien de Mila, Boussouf, à une dame Laghrioui. Par contrat de réméré, le vendeur se réserve la possibilité de récupérer le bien vendu, dans un certain délai (trois ou cinq ans), en remboursant le prix de vente et les frais occasionnés par la transaction, à l'acheteur. En fait, il masque un crédit qui souvent se faisait sous des conditions draconiennes. Les Algériens ont assimilé ce type de vente à une Rahnia. Et effectivement sur le terrain, il fonctionnait comme une Rahnia. La Rahnia est "*un contrat par lequel un débiteur remet à son créancier la possession d'un bien pour qu'il en jouisse jusqu'au remboursement de la créance*" (1). La Rahnia, que l'on assimilait à la vente à réméré, a été une arme fatale entre les mains de gens qui ne s'embarrassaient pas de scrupules et qui exploitaient la détresse des petits propriétaires. En l'absence de

1) CHARNAY, J-P., *La vie musulmane en Algérie*, Paris, 1965, p. 187.

toute institution de crédit, l'usure et l'usurier deviennent un passage obligé. On pourrait nous rétorquer qu'il existait les SIP (Sociétés Indigènes de Prévoyance). Celles-ci n'ont eu qu'un faible impact en raison de la situation d'extrême dénuement de cette propriété de parcelle. Elle ne pouvait souscrire aux cotisations, d'une part, par manque de moyens financiers, et d'autre part dès le début de leur fonctionnement, les SIP ont été accaparées par les notables et les riches propriétaires fonciers. Seuls les propriétaires présentant les garanties "d'honorabilité" pouvaient y avoir accès. La grande majorité de la propriété de parcelles en était exclue.

Et cet appel à l'usure provoquait inmanquablement la vente.

Ceux qui pratiquaient le réméré sont les Européens et les Israélites, mais si les Européens exerçaient le plus souvent le réméré une fois les délais expirés, les Israélites laissaient souvent les choses en l'état : les anciens propriétaires devenant locataires sur leurs terres. Mais des locataires d'un genre particulier dans la mesure où le transfert de propriété ne s'opérait pas. Ainsi sur un certain nombre d'actes, et après 10, 15 et même 20 ans, le réméré était racheté par les héritiers, immédiatement suivi par une autre vente à réméré ou par une vente tout court.

Les anciens propriétaires exploitent toujours les terres dans des conditions de production plus dégradées. Ils sont contraints de payer un "loyer" pour leurs mises en culture. Ce "loyer" représente, en réalité, un intérêt sur les sommes dont ils sont débiteurs. Les anciens propriétaires réussissent rarement à sortir de ce cercle vicieux.

Certains commerçants, et même d'autres professions, avaient réussi à se tailler des domaines immenses et des patrimoines non négligeables. Il serait intéressant d'étudier et d'évaluer ces acquisitions et d'analyser le pourcentage d'Israélites acquérant la terre. Puisque le vendeur remettait entre les mains de son acheteur (débiteur), pour un temps imparti, son bien, contre bien entendu une certaine somme d'argent. Il doit pratiquer le retrait dit conventionnel, dans un temps déterminé, celui de 5 ans. Mais bien souvent, le délai est spécifié dans le contrat. Pour que la vente soit effective, à l'expiration du délai, l'acheteur doit exercer le réméré, c'est-à-dire qu'il fait valoir son droit au remboursement des sommes qu'il a avancé. Tout ceci se fait par voie légale, et après délai légal, mais dans le cas où il n'y a pas remboursement, il en devient propriétaire effectif.

C'est autour de la question des délais, et du retrait conventionnel que différentes pratiques se sont mises en place en reprenant des formes et pratiques usuraires existant dans l'Algérie pré-coloniale. Sans indication de délai, on peut laisser la situation en l'état, pas d'exercice du réméré. Cette situation est assimilée à une Rahnia, puisque celle-ci passe outre les délais, elle les ignore même. Dans cette forme traditionnelle de crédit, il n'y a pas de délai. On peut récupérer son bien 10, 20 années après, une génération après.

Il arrive que la rétrocession ait lieu largement après l'expiration de la durée prévue et de fait la jurisprudence admet cette entorse aux accords.

C'est ainsi qu'au niveau des résultats de notre enquête, un certain nombre de rétrocessions ont lieu. Ce sont le plus souvent les héritiers qui rachètent le réméré. Immédiatement après, ils revendent dans les mêmes formes et aux mêmes conditions que le réméré précédent. Le prix de la vente augmente. Le prix payé par le nouvel acheteur sert à rembourser l'ancienne vente à réméré. La nouvelle transaction reproduit l'ancien état de fait. Ce qui démontre l'incapacité des véritables propriétaires à racheter ou plutôt à rembourser ce qui peut être assimilé à un prêt. La vente ne s'accomplit pas et nous sommes à mi-chemin d'une vente et d'un prêt ou plus exactement un prêt camouflé par une vente. Nous supposons que les anciens propriétaires ont racheté le réméré sous l'emprise de la nécessité, l'acheteur voulant être remboursé au plus vite pour des raisons que nous ignorons. Car c'est lors des opérations de rétrocessions que nous découvrons que les anciens propriétaires sont toujours sur leurs terres et qu'ils en sont exploitants. Ils sont locataires sur leurs propres terres. Leur statut a changé, de propriétaires ils deviennent locataires. Les cas de retrait paraissent assez rares même si l'on suppose que certains d'entre eux nous échappent. Sans doute, dans la majorité des cas, le vendeur est-il incapable de récupérer sa terre. Et c'est d'ailleurs là-dessus que parie l'acquéreur. Quelquefois, il transforme son achat précaire en achat définitif. Mais, la plupart du temps les choses restent en l'état et la possession se perpétue implicitement jusqu'au moment où intervient ce type d'opération, on exerce le réméré pour revendre ensuite toujours dans les mêmes formes.

En 1910, Bouhazila Ali, habitant le douar Ouled Larbi, Commune Mixte de Chateaudun du Rhummel, vend à Gozland Mardoché, négociant à Constantine, sous réserve de réméré, quatre parcelles d'une superficie de 9 ha 33 a 75 ca. Le prix de vente était de 800 francs. L'on apprend dans l'origine de propriété, que Bouhazila a

auparavant vendu, toujours sous réserve de réméré, le 22 décembre 1905 à Cohen Namra, ces même parcelles pour le prix de 600 francs. N'ayant pas les moyens de racheter le réméré, il est contraint de revendre une deuxième fois à réméré. Ce qui permet de payer le premier acheteur, de mettre le fellah à l'aise quelque temps encore, et d'avoir 5 années pour récupérer son bien. Ce qui montre le grand attachement des fellahs pour leurs terres.

L'intérêt de la vente à réméré est double : le transfert de propriété ne se fait pas immédiatement, il est reporté à plus tard. L'espoir de jours meilleurs guide cette stratégie de vente. Cela permet de renflouer les budgets et les caisses vides.

Notre enquête nous fait rencontrer des acheteurs de ce type. Ce sont les Rey, Bonnefoux, Picard, Jacquot... et ils sont très nombreux. Ils viennent de tous les horizons professionnels. Il y a ceux qui ne font pas partie des gens ayant un lien avec la terre. Ils sont commerçants, médecins, notaires... Rey était médecin militaire, Jacquot géomètre, Bonnefoux entrepreneur de travaux publics. Ils investissent leurs profits dans l'achat de terre mais sous forme d'achat à réméré. Ils acquièrent pièce après pièce, parfois plusieurs d'un seul coup. Ce sont des personnes à l'affût de la moindre affaire. Tout les intéresse. Ils réussissent parfois à amasser une superficie de terre non négligeable. Ils réussissent à profiter de la détresse d'un grand nombre de fellahs. On songe qu'ils se constituent un patrimoine à transmettre à leur descendance. Il y a en effet ceux qui amassent des patrimoines, mais la réalité nous contredit parfois. Ce sont plutôt les rentes et les profits qui les intéressent. Deux choses nous le laissent supposer.

La propriété de la terre ne les intéresse pas, puisque le retrait conventionnel n'est pas exercé. Il laissent en l'état la situation. Et quand bien même le retrait est exercé, la vente du bien est immédiate. Dans les semaines qui suivent quand ce n'est pas quelques jours plus tard s'opère la vente vers un autre acheteur.

Le réméré a des effets non négligeables sur le transfert de propriété. D'une part la faculté de réméré se monnaie comme n'importe quel bien immobilier. Il y a un nouveau démembrement du droit de propriété. L'acquéreur du droit de retrait se trouve en mesure de se faire adjuger le bien en lieu et place du vendeur initial, quand il ne s'agit pas de l'acheteur lui-même, soucieux de faire confirmer son titre de propriété.

D'autre part, le bien n'est nullement gelé à la suite de ce type de transaction. L'acheteur peut parfaitement revendre le fonds, avec la même réserve et, plus

extraordinaire, rien n'empêche le vendeur d'aliéner une deuxième fois la même terre. On voit l'imbroglia.

D'autres contrats font intervenir la notion de crédit et qui se rencontrent tout autant que le réméré. Cette variété de contrat présente bien des ressemblances avec le réméré. Ce sont essentiellement les contrats d'antichrèses. Ces contrats sont une spécificité des algériens. Cette fois, le vendeur, débiteur cède ses biens ou leurs revenus à ses créanciers pour les dédommager de l'intérêt des sommes qu'ils doivent. La terre devient une sorte de gage. Les fruits de la terre sont donc abandonnés par le débiteur jusqu'à ce qu'il ait remboursé. Il s'agit en théorie d'actes de crédit, mais ils peuvent déboucher sur une véritable aliénation. Tant que la dette n'est pas soldée, la propriété reste transférée au créancier. Autrement dit, la dépossession par cette méthode n'est pas une véritable vente. Par nature, la mutation est provisoire. Et, si elle n'est jamais remboursée, comme chacun sait, le provisoire peut fort bien devenir définitif et le transfert véritable.

En 1915, Bellal Mohamed habitant le douar Djemila, Commune Mixte de Fedj M'Zala, donne en antichrèse à Allioua, habitant Djidjelli, la pleine possession de la moitié indivise de 2 parcelles de 1 ha 50 a chacune, situées au douar Djemila, pour le prix de 100 francs. L'acte stipule : « que l'antichrésiste aura la pleine possession de la moitié indivise des deux parcelles, qu'il en jouira soit par lui-même, soit par la perception de fermage, à compter du 1^o Octobre 1915 ».

D'autres actes restent fermes dans leur libellé quand à la restitution des biens et des délais et s'entourent de toutes les garanties.

En 1910, Ghechi donne en antichrèse à Attallah deux parcelles de terre arch, dont la superficie n'est pas indiquée. Il est bien dit dans l'acte que la somme donnée a été consentie à titre de prêt et le terrain antichrèsé a été donné dans les mêmes conditions. « Il ne peut y avoir dénégation entre parties au sujet de ce qui précède et les parcelles dont s'agit ne pourront être restituées à leur propriétaire à n'importe quelle époque, que lorsque celui-ci aura remboursé la somme prêtée. » Cette acte sous seing privée, fait en arabe, au marché du samedi tenu au douar Beni Oulbane de Collo et devant les membres de la Djemâa s'entoure d'un certain nombre de précautions. Pour plus de sûreté, il est transcrit aux Hypothèques.

L'antichrèse peut se doubler d'une association.

Mai Tahar donne en antichrèse à Hirèche en septembre 1920, la moitié indivise d'une parcelle de 17 ha, soit 8 ha 50 a pour le prix de 225 francs. Il est écrit dans l'acte que :

« Les parties cultiveront en commun la totalité du dit terrain, elles fourniront la semence nécessaire et feront tous travaux de culture par moitié entre eux. La récolte sera partagée par moitié (graine et paille), après défalcation des impôts et du 1/5 revenant au khammès et ce sur l'aire à battre. Il est en outre convenu qu'à l'expiration de l'association la paille provenant de la récolte restera la propriété exclusive du débiteur lequel dit fournir pour l'année en cours la paille nécessaire à la nourriture des bêtes employées aux dits travaux. La partie du terrain qui pourrait être laissée en jachère profitera au débiteur antichrèsiste. »

Les créanciers peuvent se manifester dans d'autres circonstances, lors des adjudications, procès verbaux d'enchères, etc... Ces ventes sont opérées à leur requête et impliquent la saisie des propriétés de leurs débiteurs.

Comme autre moyen de transfert de la propriété pour cause d'endettement sont les « obligations ». Une obligation est un acte authentique, passé devant notaire, par lequel une personne reconnaît devoir à une autre soit une somme d'argent, soit une marchandise. Il donne lieu à la perception d'intérêts. Ceux-ci varient de 5 à 10%, payable par semestre ou par année et à l'avance. Le moindre retard dans le paiement des intérêts donne lieu au paiement des intérêts des intérêts. Ce qui conduit parfois à la saisie et à la vente aux enchères des biens du débiteur. Car des garanties étaient demandées pour couvrir le prêt. Les propriétaires de biens fonciers donnaient leur propriétés en garantie. Avaient recours aux obligations les moyens et gros propriétaires, algériens mais aussi européens, pour l'achat, entre autre, des terres, mais également en cas de difficultés financières. Les obligations brassent des sommes importantes d'argent. Ceux qui utilisent les obligations sont les Européens entre eux et les Européens vis-à-vis des Algériens. Ces actes jalonnent les livres de la Conservation foncière et notre enquête.

Le rôle des notaires s'affirme dans la mobilisation du capital de petits crédits, aux emplois très divers, mais surtout des gros crédits. L'organisation du marché du crédit passe d'un réseau de parenté encore essentiel au XIX^e siècle, à celui du crédit

usuraire détenu par des petits boutiquiers, commerçants, négociants, à l'intermédiaire notariale à la fin du XIX^e et début du XX^e siècle.

L'enquête révèle la présence de ces trois formes de crédits.

Il semble que l'endettement est une situation chronique dans les campagnes algériennes. Il arrive souvent que pour passer le cap de la soudure, c'est-à-dire ce moment crucial de l'année où les réserves de grains viennent à manquer, un prêt était pris. A cette période de l'année entre la fin de l'hiver et la prochaine récolte, avril et mai, beaucoup de fellahs manquant de grains empruntent pour terminer l'année, soit en nature soit en argent. L'emprunt peut se faire auprès de la parenté. Là, ce sont les solidarités parentales qui jouent. Il peut se faire auprès du voisinage, mieux pourvu. Là, ce sont les solidarités de voisinages qui interviennent ou même tribales. Cet emprunt peut se faire sans contre-partie. Le remboursement se fera au moment de la récolte. C'est une pratique avérée et courante.

Mais aux moments des mauvaises conjonctures, l'endettement prend une autre tournure et d'autres formes. Beaucoup ne trouvent pas d'aide auprès de ceux qui traditionnellement le faisaient, car eux-même en sérieuses difficultés. D'autres réseaux sont alors activés. Ce sera peut être le grand propriétaire voisin, ou l'artisan ou le commerçant du village qui, eux, se trouvent plus ou moins à l'abri pour le premier, ne dépendant pas entièrement de l'agriculture pour le second. Bref tous ceux qui possèdent quelques pécules et qui cherche à les investir, pour tirer du profit. Souvent, pour les emprunts de la petite paysannerie, qui engage des sommes de quelques dizaines ou quelques centaines de francs, le contrat est passé oralement, on se fie à la parole des contractants. C'est la parole de l'emprunteur qui est engagée. L'on se connaît depuis toujours, les relations sont des relations de confiance. La bonne foi du voisin ou autre n'est pas remise en question. Il est rare de trouver des traces de tels actes. Peut être sont-elles portées au niveau des registres de l'Enregistrement et du Timbre, et encore il n'est pas certain de faire la part des choses. Les difficultés passées, le remboursement se fera en temps voulu soit en argent, soit en nature. Mais il arrive que ces difficultés persistent. Alors toute une série de ventes entre parents ou entre voisins apparaissent au niveau des registres des actes. Et le plus souvent ce sont des ventes qui sont différées, c'est-à-dire qu'elles n'interviennent pas au cœur de la crise, au moment même de la crise mais plus tard. On tempore une, deux, voire trois années peut-être, mais les choses

allant de mal en pis, il va falloir se résoudre à vendre. La vente ne fait que régulariser une situation devenue intenable et de fait existant déjà.

En effet, l'on constate, au détour d'une origine de propriété, ou même concernant le prix à payer, que l'acheteur a déjà pris une option sur la terre. Dans le contrat de vente il est stipulé qu'une partie du prix a été versé « hors la vue du notaire », quant se n'était pas le tout.

La deuxième forme de crédit qui apparaît est le crédit usuraire. Celui-ci a fait les beaux jours du monde de la boutique et du négoce. Les antichrèses et les ventes à réméré non exercées telle que nous les avons évoquées plus haut, c'est-à-dire dans leur forme de crédit usuraire, sont une pratique avérée. Celles-ci ont souvent été dénoncées par la presse coloniale, quand les conséquences devenaient trop injustes et dramatiques pour les petits propriétaires. Les Sociétés Indigènes de Prévoyances ont été mises en place pour venir en aide à cette catégories de la propriété, mais elles ont été détournées de leur mission première avec la complicité de l'administration.

La troisième forme de crédit, celle des obligations est, elle, organisée par les notaires. Des rentiers, des négociants, des professions libérales, en définitive toute personne ayant de l'argent à investir, et avec toutes les garanties d'usages, peut par l'intermédiaire d'un notaire, faire fructifier son argent. Il suffit de le remettre sous forme de prêt, à des personnes en recherche de liquidités. Bien entendu, l'acte se fera dans la forme authentique, en prenant comme garantie des propriétés. Ce type d'opérations seuls les notaires sont en mesure de l'assurer. N'occupent-ils pas une position stratégique, aussi bien dans les circuits de la terre que dans ceux de l'argent ? Ils sont en contact avec les détenteurs de propriétés en difficultés d'un côté, et de l'autre avec les éventuelles financiers. Ils sont en possession d'un élément très rare : l'information. Ils sont les seules à même d'avoir la situation exacte de leur clients, à condition que ceux-ci leur restent fidèles. L'enquête révèle que les propriétaires de manière générale garde le même notaire, sauf décès, leur vie durant. Avoir l'information est fondamentale. Ils se chargent de mettre en contact les différentes parties ou de servir d'intermédiaire sans que les parties n'est besoin de se rencontrer. Celles-ci résident souvent dans les grands centres urbains tel que Constantine ou Alger, mais peut venir de la Métropole. La présence de quelques transactions dont les propriétaires résident en France en est un exemple. Il y a ceux

que la propriété rurale intéresse. Se constituer un patrimoine ne leur déplairait pas trop. C'est le cas des Kaouki, « acheteurs professionnels », qui durant plus de 40 années se sont acharnés à se constituer un patrimoine composé de propriétés de centaine et de centaine d'hectares dont l'endettement a été la principale source. Le cas également de Assoun, autre acheteur acharné, notaire à Constantine, que nous rencontrons en tant qu'acheteur. Quelques années plus tard son patrimoine est mis en vente par ses héritiers dont son épouse. Ce sont deux ventes de la succession Assoun que nous retrouvons. La plupart des biens ont été acquis suite à des adjudications après saisies réelles, provoquées par Assoun lui-même.

Mais il y a ceux que seul la perception des intérêts intéresse et qui sont dépourvus de toute arrière-pensée foncière. Ils sont simplement à la recherche de revenus réguliers. En cas de non-paiement des intérêts, et après sommation par un huissier de justice, c'est la procédure de saisie qui s'enclenche et la mise en vente aux enchères.

Le 11 mai 1912, les consorts Barkouk ont reconnu devoir à Tolingher, greffier en chef du tribunal civil d'Alger, la somme principal de 25 000 francs pour obligation, avec intérêt à 5% l'an payable par avance et par année le 11 mai de chaque année. La somme de 1250 francs représentant une année d'intérêt n'a pu être payée pour l'année 1917. Ils sont mis en demeure de payer le 9 octobre 1917. Ils sont relancés en 1918, et ne pouvant faire face au paiement des intérêts, ils gagent leurs récoltes qui s'annonçaient belles. Mais pris dans l'engrenage de l'endettement, c'est la saisie et la vente aux enchères en 1920. Il s'agit d'une propriété de 91 ha au douar Brana, commune mixte de Chateaudun-du Rhummel.

Ce type de crédit est chose courante au niveau de la moyenne et grande propriété. Il peut servir à financer l'achat de terre entre autre.

Les opérations de vente de terre pour paiement d'un endettement en particulier d'une ou de deux obligations sinon plus sont légion.

En 1910, les consorts Litim vendent aux consorts Franceschi la moitié indivise d'une parcelle de terre de 21 ha pour 2 744 francs, sur lesquelles 1 044 francs ont été payés au moment de la signature du contrat ; quant aux 1 700 francs restant, Litim charge Franceschi de les payer en « son acquit et en l'acquit de ses mandants

et pupille à Monsieur Lafforêt, à valoir sur le montant d'une obligation de 2 000 francs. »

Tout comme cette autre transaction datant de 1925 sur une propriété de 70 ha vendue pour le prix de 52 000 francs. L'acheteur remet 40 000 francs devant notaire au vendeur tandis que les 12 000 francs restant, l'acquéreur s'oblige à les payer pour le compte des vendeurs à Monsieur Riboulat, receveur de l'enregistrement en retraite, demeurant à Alger. Cette somme représente le montant en principal de deux obligations pour cause de prêt d'argent ; La Première souscrite en 1921 pour la somme de 8 000 francs et la deuxième de 4 000 francs en 1923.

D'autres cas de figure peuvent se présenter et sont courants, comme celui de substituer un créancier par un autre créancier, le but de la manœuvre étant d'acquérir le bien.

En octobre 1919, Chemachema Ammar et Chemachema Allaoua achètent une propriété de 103 ha située au Douar M'Brouka, commune de plein exercice de Condé Smendou aux consorts Barraud pour 120 000 francs, dont 40 000 francs ont été payés au contrat. Le reste se fera selon le calendrier suivant : le 1^o octobre 1920 ils auront à payer 10 000 francs et les 70 000 francs restant dans un délai de 9 années à 7% d'intérêt l'an payable le 1^o octobre de chaque année. Le 20 et 21 mars 1924, les Barraud reçoivent de la Compagnie Kaouki Frères et Compagnie la somme de 80 000 francs dû par les Chemachema. Les nouveaux créanciers sont dorénavant les frères Kaouki et non plus les frères Barraud. En 1925, les frères Chemachema sont acculés à la vente. Ils cèdent la propriété aux Kaouki.

Il y a également des cas d'endettements sur la terre ou, de créancier, l'acheteur devient débiteur, les rôles s'inversent.

En 1925, Houam vend à Assoun Fredj, négociant-propriétaire, une propriété rurale de 56 ha située aux Ouled Achour, commune mixte de Ain M'lila pour le prix de 45 000 francs. Dans l'origine de propriété il est dit que Houam doit à Assoun la somme de 20 000 francs qu'il compense sur le prix de vente de la propriété. Les 25 000 francs restant l'acquéreur s'oblige à les payer au plus tard le 1^o octobre 1925 sans intérêt jusque là. Au-delà de cette date, ce sera au taux de 10% par an, payable en même temps que la capital.

Les achats de terre où l'endettement est la principale source de financement sont également nombreux.

En 1938 Arnaud Gabriel propriétaire à Ain M'lila vend aux conjoints Kherchi (ils sont six), tous cultivateurs aux Ouled Achour, commune mixte de Ain M'lila, une propriété d'environ 61 ha au prix de 39 408 francs. Les acquéreurs ont payé devant notaire la somme de 30 000 francs. Le reste sera à payer le 1^{er} avril 1938 sans intérêt, mais avec intérêt à 10% à partir de cette date.

En conclusion, ce qui apparaît clairement c'est que se sont les petites transactions qui constituent, et de loin, l'essentiel du marché, le corollaire est simple : la plus grande part du marché repose sur le crédit, tandis que la plupart des mutations se négocient au comptant, ou largement au comptant. Nous allons plus loin encore et nous posons l'hypothèse que la fréquence des achats dans l'indivision répondait justement à ce manque de moyen. L'on achète selon ses capacités et son épargne, afin d'éviter tout endettement.

Ce qui apparaît encore plus ce sont les liens multiples et complexes qui associent la terre et l'argent, la terre et le crédit. L'endettement et le crédit sont omniprésents dans les campagnes. C'est souvent eux qui mettent en mouvement les transferts de propriétés. Ceci apparaît plus au niveau de la moyenne et grande propriété. Cela ne signifie pas que la petite propriété y échappe, loin de là. De manière générale le marché foncier est multiple.

Conclusion

Les vendeurs les plus nombreux font partie de la propriété de parcelle qui est algérienne.

Mais, de manière générale, ce sont les gens ayant un lien avec la terre qui se dessaisissent d'une partie de leur patrimoine foncier ou bien du tout.

Les femmes ne sont pas en reste puisqu'elles sont nombreuses à vendre. Dans la majorité des cas il s'agit de droits successifs acquis par elles à la suite du décès d'un mari, d'un père, parfois d'un frère.

Si les Européens ayant un lien avec la terre mettent souvent des propriétés en vente, ce sont principalement les autres catégories professionnelles qui l'emportent par l'importance des terres mises en circulation. Ils sont commerçants, mais aussi

notaires, fonctionnaires, etc... La terre représente un excellent placement et beaucoup d'Européens (hommes et femmes) n'hésitent pas à acquérir des propriétés rurales qui rapportent des revenus non négligeables, en nature ou sous forme de loyers.

La terre représente également un moyen de spéculation qui peut rapporter à son propriétaire un bénéfice non négligeable. Spéculation pratiquée aussi bien par les Européens que par les Algériens. Le moyen privilégié est l'acquisition de terres Arch qui sont revendues au moment propice, parfois après l'obtention des titres de propriété.

Par exemple ce pharmacien de Aïn M'lila (questionnaire 38), Nelva, qui achète 6 parcelles, en 1910, à un groupe de cultivateurs indivisaires, les Boumaza. Ce sont des terres Arch. Le prix total est fixé à 400 fcs. Le questionnaire 102 nous fait rencontrer le même Nelva pour la cession d'une parcelle Arch au prix de 400 fcs . Cette parcelle faisait partie du lot des 6 achetées par lui auparavant.

Le cas de cet Algérien, Achouri, commerçant qui, entre 1910 et 1918, fait l'acquisition d'un certain nombre de parcelles limitrophes d'une superficie de 76 ha 91 pour la somme de 11 260 fcs. En 1920 Mr Achouri vend à Mr Galéa, propriétaire/agriculteur demeurant à Aïn Kercha, cette propriété pour la somme de 60 000 fcs.

Le recours au crédit, et l'endettement qui s'en suit provoque inmanquablement la vente. L'endettement a permis le transfert de parts entières de patrimoine. Une étude à partir d'un certains nombres de patrimoines familiaux et leurs évolutions serait le bienvenu.

2. Les Acheteurs

a - Résultats en nombre de transactions

1) Communauté - Sexe - Profession

	1910	1915	1920	1925	1930	1935	1938	Total
Algériens	88	35	70	140	84	39	86	542
Européens	27	11	17	25	15	6	19	120
Total	115	46	87	165	99	45	105	662

Tableau n° 63 : Nombre de transactions effectuées par les Algériens et les Européens

Les données sur les acheteurs diffèrent des vendeurs.

Du côté européen, le nombre des achats de terre est nettement supérieur au nombre des ventes. Il est à peu près 3 fois plus important.

L'enquête nous révèle que 18% des transactions sont faites par les Européens et 82% par les Algériens. Les Algériens, que ce soit au niveau des ventes (ou au niveau des achats, d'ailleurs) viennent toujours largement en tête.

Par année, en moyenne, il est fait 77 transactions.

Du côté algérien, c'est 1925 qui a vu le nombre d'achats monter en flèche : 140 transactions. La crise de 1920/1924, qui a obligé maint propriétaires à se dessaisir d'une partie de leur patrimoine foncier, sinon de la totalité, profite aux Algériens et, apparemment, à un grand nombre d'entre eux.

Dans aucune des années étudiées le nombre d'achats des Européens ne dépasse celui des Algériens. Un bref coup d'œil sur les deux tableaux (vente et achat des Algériens) nous indique que, pour les Algériens, le nombre des ventes est toujours supérieur au nombre des achats.

Les Européens font en moyenne 17 transactions par an. Deux années ont vu le nombre des achats augmenter (relativement) : 1910 et 1925. Elles correspondent à deux périodes particulières de la colonisation :

- la période d'avant guerre qui, dans les statistiques générales correspondent à des achats massifs de terre par les Européens. Ce sont des années de faste et de prospérité. Ce sont des années d'accalmie avant la grande tempête déclenchée en 1914 et qui amènera de profonds changements.

- Et 1925, aboutissement d'une longue série de mauvaises récoltes qui ont fini par avoir raison de la propriété parcellaire algérienne, en particulier.

Ce qui explique la forte augmentation dans le nombre des ventes. Les Européens profitent puisque le nombre de leurs achats se situe très au-dessus de la moyenne.

Quant à 1935, la crise économique mondiale n'amène pas la ruine des petits producteurs ni, par voie de conséquence, une mise sur le marché foncier d'un grand nombre de petites exploitations.

Paradoxalement c'est l'année où le nombre de transactions diminue fortement. C'est aussi l'année où le nombre des ventes et des achats des Algériens s'équilibre : 86 ventes , 86 achats.

La même remarque vaut également pour les Européens : 6 ventes, 6 achats. Tandis que pour toutes les autres années, le nombre des ventes est nettement inférieur au nombre des achats.

Les Européens font moins de transactions pour les ventes, et nettement plus pour les achats.

Quant aux CNI, il y a eu 83 transactions. Ce sont les Algériens qui en bénéficient.

La part des Algériens est de 78 transactions pour la somme totale de 89 591 francs, et les Européens 5 transactions pour 1 270 francs.

	1910	1915	1920	1925	1930	1935	1938	Total
Algériens	5	3	4	16	23	6	21	78
Européens	1	-	-	1	1	1	1	5
Total	6	3	4	17	24	7	22	83

Tableau n° 64 : Nombre de transactions en CNI par communauté

Sur les 120 transactions faites par les Européens, 8 reviennent aux Israélites. Ils occupent près de 1% de ce marché foncier.

Quant aux femmes, 13 achats ont été faits par des Européennes et 4 par des Algériennes. La présence des Algériennes sur ce marché foncier est beaucoup plus importante pour les ventes. Elles sont plus vendeuses qu'acheteuses à la différence des européennes qui sont plus acheteuses que vendeuses.

2 . Lieu de résidence des acheteurs

	1910	1915	1920	1925	1930	1935	1938	Total
1	22	3	19	43	23	1	10	121
2	20	18	30	59	33	18	43	221
3	25	7	17	39	25	16	31	160
4	22	8	2	9	6	2	5	54
5	19	7	13	10	9	5	9	72
6	7	3	6	5	3	3	7	34
Total	115	46	87	165	99	45	105	662

1 : Chateaudun. 2: Fedj M'Zala. 3 : Aïn M'lila. 4 : El Milia. 5 : Constantine. 6 : Extérieur

Tableau n° 65 : Nombre de transactions par année et par lieu de résidence

De manière générale, les achats faits par les gens venant des 4 communes mixtes, constituent le plus gros de notre échantillon. Ce sont 84 % de notre population totale.

33 % des transactions ont pour acheteurs des habitants de la commune mixte de FedjM'Zala. Viennent ensuite, par ordre décroissant des acheteurs :

24% par les habitants de Aïn M'lila

18% par des habitants de Chateaudun du Rhummel

11% par des habitants de Constantine

8% par des habitants d' El Milia

5% par des habitants de l'extérieur.

L'écrasante majorité des acheteurs, les vendeurs aussi du reste, vient des Communes Mixtes et donc du monde rural. Les Algériens, habitants des douars achètent au plus près. Ils achètent dans leur douar de résidence qui est aussi celui de leur origine. Ceci montre le degrés d'enracinement et les liens très forts avec leur groupe d'origine. La comparaison des lieux d'achats et des lieux de résidence est formel : pas d'incursion dans des douars où l'on ne réside pas et dont on n'est pas originaire. Les attaches avec les lieux d'origines, pour les habitants des douars restent très fortes.

L'extérieur est représenté principalement par des acheteurs résidant dans la ville de Djidjelli, ainsi que les petites communes de Chekfa et de Taher qui achètent dans l'arrière-pays, c'est à dire dans le Ferdjoua ou dans la région de Fedj M'Zala. Face à la mer, il est de tradition qu'ils investissent dans l'arrière pays et dans les douars les plus septentrionaux. . Ce sont également des acheteurs résidant dans la commune mixte d'El Eulma (arrondissement de Sétif) qui achètent dans la région de Chateaudun du Rhummel, limitrophe à leur commune dans un douar au frontière de

leur Commune Mixte, celui de Djemila. Sur la question de la propriété de la terre et des propriétaires, chaque arrondissement gardent des frontières bien étanches avec des limites bien tracées et bien respectées. Ce sont des marchés cloisonnés, fermés qui restent attentifs à leur propre région.

Les acheteurs de l'extérieur du département ou même du pays sont très réduits. A peine trois achats de l'extérieur, d'Alger plus exactement. Deux achats par des européens, et une transaction entre algériens du même douar. L'un, se débarrasse d'un héritage probablement devenu encombrant, l'autre, au contraire investit quelques économies dans l'achat d'une parcelle dans son douar d'origine. Elle lui rapportera quelques revenus en la donnant en métayage ou en la louant à un cousin ou à un voisin.

Si le rayon d'action des habitants de Constantine touche un certain nombre de Communes Mixtes et de Communes de Plein Exercice, tel que celles sur lesquelles nous avons travaillé, il est certain que le champ d'action va au-delà de ce périmètre et beaucoup plus loin. Les régions de Oued Zenati ou de Aïn Beida connaissent une main mise de la bourgeoisie citadine, grande propriétaire foncière de Constantine sur ces terres. Ce large rayon d'action seul les citadins et habitants de Constantine peuvent l'avoir. Suivant son importance, économique, démographique, historique, une ville peut avoir une main mise plus ou moins importante sur son espace agricole proche et lointain. Chaque ville grande ou petite a un rapport immédiat à son propre espace agricole. Plus la ville est importante, plus elle agrandit et élargit son domaine d'action sur les terres agricoles. Les habitants de Constantine n'hésitent pas à acheter au loin. Les distances ne les effraient pas. Peut être que l'histoire de la propriété des habitants de la ville y est pour quelque chose aussi. Au travers des actes des transactions sur lesquelles nous avons eu à travailler, certains patrimoines datant de la période ottomane, se trouvaient quasiment aux portes de la ville, le Hama par exemple ou Bou Merzoug, Gammas appartenant aux Bencheikh Lefgoun ou les Benelbedjaoui, tandis que d'autres se trouvaient bien loin, à Fedj M'Zala, Aïn M'lila toujours aux noms de ces mêmes familles.

A l'opposé, l'exemple de la petite ville de Mila vient renforcer cette idée. Les propriétaires mileviens achètent au plus près. Les quelques transactions de notre échantillon montrent des achats dans le rayon presque immédiat de la ville. Les petites villes se réservent des mini zones d'influences à l'intérieur de celles plus vastes des cités de plus grandes envergures.

En définitive, chaque ville ou village possède sa zone d'influence plus ou moins vaste, selon les possibilités financières de ses habitants ou ce qui dans la pratique revient au même, selon son importance démographique. Lorsqu'on se tourne vers les ruraux, les zones d'interventions diminuent fortement et se trouvent réduite à son douars d'origine.

3 . Profession des acheteurs

	1910	1915	1920	1925	1930	1935	1938	Total
0	1	1	4	6	1	2	4	19
1	60	21	43	96	42	13	52	327
2	26	15	15	22	16	13	12	119
3	13	5	15	30	35	15	26	139
4	-	-	-	-	1	-	-	1
5	2	-	-	1	-	-	-	3
6	1	-	2	1	-	1	6	11
7	3	1	2	-	1	-	1	8
8	8	3	6	4	1	1	3	26
9	1	-	-	5	2	-	1	9
Total	115	46	87	165	99	45	105	662

0 : Sans profession. 1: Cultivateur. 2 : Propriétaire. 3 : Propriétaire-Cultivateur.
4 : Journalier. 6 : Fonctionnaire. 7 : Profession libérale. 8 : Commerçant. 9 : Autres

Tableau n° 66 : Nombre de transactions par année et par profession

Le tableau peut se résumer à 3 catégories essentielles qui achètent de la terre.
Par ordre d'importance :

- Celle qui a un lien avec la terre, et qui représente la majorité écrasante puisqu'elle bénéficie de 88% des transactions.

Tout comme nous avons étudié la rubrique "Vendeurs", l'enquête, et le dépouillement dans la partie "Acheteurs" ne nous permet pas de cerner avec exactitude la signification de la profession d'Agriculteur cultivateur (qui achète en grand nombre), Propriétaire- agriculteur-cultivateur, et Propriétaire.

- La deuxième, et qui vient bien loin derrière, est la catégorie des acheteurs n'ayant aucun lien avec la terre. Ce sont des acheteurs fonctionnaires, des commerçants, des artisans, ou les professions libérales. Ils représentent 8% de notre

population. Dans la colonne Autre, apparaissent dans 2 cas, des achats de droits indivis des parcelles par des gens travaillant en France.

- Quant à la troisième catégorie, celles des sans profession, elle ne représente que 3% des achats. Ce sont en fait, soit des rentiers, des femmes ou des enfants mineurs.

4. Le poids de l'indivision

	1910	1915	1920	1925	1930	1935	1938	Total
1	83	27	55	77	51	27	60	381
2 / 3	26	12	28	63	35	12	30	206
4 et plus	5	7	4	25	13	6	15	75
Total	114	46	83	165	99	45	105	662

Tableau n° 67 : Nombre d'acheteurs par année

57% des transactions portent sur des achats faits par un seul individu, et 43% se font par plus d'une personne. Ce qui est remarquable au niveau des actes, ce sont toujours des droits indivis qui sont achetés. La part de chacun est nettement spécifié, et elle est fonction des apports en argent de chaque acquéreur.

En 1930, Mr Laouici Rabah vend aux consorts Mansour (ils sont 6), cultivateurs, 2 parcelles de terre de culture situées au Douar Ouled Bousselah, commune mixte de Fedj M'Zala, d'une contenance de :

- la première : 7 ha 70
- la deuxième : 2 ha.

Ils sont tous les 6 acquéreurs conjoints et solidaires dans la proportion de

- 1/3 indivis pour Mansour Boussouf seul
- 1/3 indivis pour Mansour Tahar seul

- et 1/3 indivis conjointement entre eux pour les 4 frères : Mansour Mokhtar, Mansour Abdallah, Mansour Mohamed et Mansour Seddik, ces 3 derniers, mineurs, représentés par leur frère Mansour Mokhtar. Il n'est pas rare de rencontrer des ventes ou des achats pour le compte d'enfants mineurs.

Cet achat se fait au prix de 6 000 francs.

La transformation de la terre en marchandise n'a pas pour autant brisé l'indivision. Certaines transactions peuvent regrouper jusqu'à 9 acheteurs qui peuvent porter le même nom ou des noms différents.

L'indivision peut servir de stratégie familiale ou individuel d'acquisition de la terre.

Des co-indivisaires, plutôt que de développer une stratégie individuelle d'acquisition de la terre dont aucun d'entre eux n'a les moyens, choisissent d'agrandir leur patrimoine, sans endettement, en étant toujours dans l'indivision. Il permet à des fellahs insuffisamment pourvus de moyens financier d'acheter selon leur moyen et leur épargne. Faute d'acquérir individuellement, ils acquièrent des droits dans des terres, ils agrandissent leur patrimoine mais dans l'indivision.

L'indivision répond au peu de moyen financier d'une grande partie de la paysannerie algérienne. La multitude de transactions en propriété algérienne, mise à jour lors de notre étude sur les statistiques des transactions foncières, tient certainement de cette situation.

En 1925 les 5 Kendouly, tous cultivateurs, achètent le 1/4 indivis de 3 parcelles de terre de culture et jardin, se trouvant au Douar Roussia, commune mixte de Fedj M'Zala, d'une contenance de 70 ares. Ils achètent dans les proportions suivantes :

La moitié indivise pour Kendouly Mohamed, et l'autre moitié indivise aux 4 autres acquéreurs.

Ce sont des germains qui acquièrent ensemble dans l'indivision.

Cet achat se fait pour le prix principal de 175 fcs. Il s'agit d'une superficie de 17 ares environ.

Dans cet acte il est spécifié que les acquéreurs doivent se mettre d'accord avec tous les autres copropriétaires pour l'exploitation en commun ou pour la location et le partage des fruits.

Les conditions matérielles des individus sont telles que l'achat d'une part dans une micro- parcelle de 17 ares requiert la mise en commun de fonds somme toute très modestes. Dans ce cas de figure l'indivision vient au secours des plus démunis. Elle se vide de son contenu traditionnel. Elle fonctionne dans une autre logique et la finalité est autre.

Les petits fellahs ne renoncent pas à acheter de la terre, même si les superficies sont minimales et malgré leurs moyens limités. Ce qui démontre l'extrême besoin de terre des masses paysannes algériennes. La moindre économie lui est consacrée.

Malgré le morcellement par le biais des lois foncières, l'indivision persiste, peut-être dans des formes très abîmées et même larvées, mais face à l'adversité, elle reste un rempart derrière lequel la propriété de parcelle et la propriété algérienne tentent tant bien que mal de survivre.

Que représentent concrètement ces différents achats en superficies ?

b) Les résultats en superficies

1) Les superficies achetées par communauté et par année

Années	Algériens	Européens	Total
1910	894 ha 87	319 ha 12	1 213 ha 99
1915	248 ha 08	102 ha 03	350 ha 11
1920	1 034 ha 50	610 ha 41	1 644 ha 91
1925	416 ha 22	401 ha 50	817 ha 72
1930	131 ha 58	552 ha 22	743 ha 80
1935	208 ha 71	461 ha 75	670 ha 46
1938	210 ha 65	308 ha 93	519 ha 58
Total	3 204 ha 61	2 755 ha 96	5 960 ha 57

Tableau n° 68 : Superficies achetées par communauté et par année

Sur les 5 960 ha vendus durant la période de 1910 à 1938, 3 204 ha ont été achetés par les Algériens, ce qui représente 54%.

Quant aux Européens, ils acquièrent 2 756 ha, soit 46 % des terres mises en circulation.

Cela signifie que 82% des transactions sur les achats font acquérir aux Algériens 54% des terres de ce marché foncier : une multitude d'achats pour acquérir un peu plus de la moitié des terres vendues... Cela signifie que la superficie moyenne par achat reste basse. Elle est d'environ 7 ha par achat.

Quant aux Européens, 18% des transactions leur rapportent 46% des terres. Dans cette situation, c'est l'effet inverse qui se produit : peu d'achats, mais qui permettent tout de même d'acquérir un peu moins de la moitié des terres vendues.

Cela signifie que, par transaction, les superficies acquises ne sont pas négligeables puisque la moyenne est de 24 ha par transaction.

Cependant si nous comparons les ventes et les achats, nous constatons :

Erreur ! Signet non défini. Pour les Algériens :

- qu'ils vendent plus qu'ils n'achètent. La différence est une perte de 316 ha.
- qu'en moyenne, les superficies achetées sont plus importantes que les superficies vendues. La moyenne par vente (nous l'avons vu plus haut) était de 5 ha 69.

ÿ Pour les Européens :

- qu'ils achètent plus qu'ils ne vendent. Le gain est de 316 ha. Cependant, en moyenne, les superficies achetées sont moins importantes que les superficies vendues. Ils vendent en moyenne 55 ha 46 par transaction et achètent en moyenne 24 ha par transaction.

Nous avons vu que les Européens vendaient beaucoup de propriétés et très peu de parcelles. Cependant, pour les achats, il semble que la stratégie s'inverse : il achètent des propriétés mais apparemment beaucoup de parcelles.

Si nous nous intéressons aux achats par année, les 4 premières années (soit 1910, 1915, 1920 et 1925) montrent un solde en faveur des Algériens, puisqu'ils achètent plus que les Européens : 2 593 ha 67 contre 1 433 ha 06.

Par contre de 1930 à 1938, les Européens prennent la tête : 1 141 ha 48 contre 792 ha 36 pour les Algériens.

On se rend compte que 81% des terres achetées par les Algériens l'ont été durant la période 1910 - 1925. Plus encore, c'est le résultat de deux années qui ont vu une augmentation sensible des achats : 60% des terres acquises l'ont été en 1910 et 1920.

La tendance générale pour les Algériens est à une diminution des transactions foncières.

Le reste, soit 611 ha qui représentent 19%, a été acquis à partir de 1930.

Deux moments se distinguent à travers les tableaux :

- Le premier (1910/1925) où les Algériens achètent beaucoup : les 4/5 des terres - Le deuxième (à partir des années 30) où ils achètent nettement moins : soit 1/5

du total.

2) La part des femmes dans les achats :

	1910	1915	1920	1925	1930	1935	1938	Total
Algériennes	-	-	19ha 48	1 ha	-	76ha 14	1 ha	97ha 62
Européennes	35ha 25	22ha 31	22ha 55	51ha 54	15ha 78	-	47ha 60	195ha 03
Total	35ha 25	22ha 31	42ha 03	52ha 54	15ha 78	76ha 14	48ha 60	292ha 65

Tableau n° 69 : Superficies achetées par les femmes (Algériennes et Européennes)

Les femmes achètent 292 ha 65 en 17 transactions.

Les Algériennes sont vendeuses de terres plutôt qu'acheteuses. Elles achètent 97 ha 62 en 4 transactions.

Tandis que les Européennes sont présentes sur ce marché foncier en tant que vendeuses mais aussi acheteuses : 13 transactions se partagent 195 ha 03, ce qui représente 3% des terres achetées.

Les achats faits par les Algériennes restent marginaux. Il y a une désaffection des algériennes pour la propriétés agricoles et la question de la gestion de ces biens n'est pas étrangères à cette renonciation. Car comment sont gérés les biens des femmes et par qui ?

Dans une société où l'indivision reste la règle, où tout travail de la terre par les femmes reste interdit par la coutume, les femmes n'ont pas accès à la gestion de leur patrimoine. Celle-ci se fait par l'époux, le frère, l'oncle ou encore la communauté familiale dans son ensemble.

Les femmes subissent, dans la sphère économique, une exclusion de facto. Elles sont écartées de la décision économique et souvent de la répartition des produits de la terre, alors que leurs droits sur cette même terre ne sont pas remis en cause de manière explicite. Cette situation d'implicite et de non- dit, reste difficile à déceler au travers du circuit apparent et officiel des actes. C'est au travers d'une lecture en filigrane de certains actes que l'on peut déceler la réalité et les motivations des différentes protagonistes. Ce qui explique qu'elles s'empressent de vendre dès que les conditions le permettent et ainsi réaliser la propriété foncière sous sa forme monétaire, et éventuellement accéder aux biens meubles.

La mise en place d'un marché foncier a permis de casser un tabou, celui de la vente des terres familiales, et plus encore par les femmes. C'est tout un symbole qui tombe.

Par ailleurs, pour celles qui résident dans les villes ou les villages, n'y a-t-il pas transferts de capital de la campagne vers la ville ? Les vendeuses d'origine citadine ne préfèrent –elles pas investir le fruit de leur vente dans l'achat d'une maison, d'une part de maison ou d'une boutique ? Leur gestion étant plus maîtrisables. Seule une enquête exhaustive, portant sur les biens immobiliers des femmes dans la ville de Constantine peut le déterminer. Néanmoins des sondages effectués, dans les livres des actes confirment cette tendances.

Celles qui achètent tentent de reprendre se quelles ont perdu à un moment donné en se réappropriant une propriété familiale ou une parcelle. Le cas des consorts Lamairia (la mère et les deux filles), rencontré plus haut.

L'exemple de cette Dame de Mila, Leghrioui, qui vend sous forme de réméré en juin 1934, à Boussouf, 1ha de terre de labour non loin de Mila. En 1938, elle réintègre son bien.

A la différence des algériennes, les Européennes achètent plus qu'elles ne vendent. Comme pour les hommes, elles considèrent la terre comme un placement sûr et une valeur sûre, qui ne cesse d'augmenter, et qui peut rapporter des revenus conséquents, soit sous forme de rente par la location, soit sous forme de profit par l'exploitation des terres, soit par la spéculation sur la terre.

Celles qui achètent veulent : Constituer un patrimoine foncier, et elles sont nombreuses.

Agrandir un patrimoine déjà existant.

Le cas de la veuve Biga, domiciliée à Aïn Fakroun, inscrite comme propriétaire, que je retrouve deux fois dans mon échantillon.

Cette dame acquière en 1910 une première fois 6ha 25a et une deuxième fois 19ha, au douar El Hazebr, C.M de Aïn M'lila. Les terres acquises sont mitoyennes à sa propriété.

Même chose pour Madame Muller, sans profession, domiciliée à Ain El Bordj, C.M de Ain M'lila. Elle est concernée par deux transaction.

En 1938, elle acquière d'abord des frères Kaouki, une propriété rurale de 45 ha sur la C.M de Ain M'lila. Cette propriété est mitoyenne a ses terres.

Toujours en 1938, elle achète, à Madame Djouaoura Zineb, les 15/64^e dans 5 parcelles de terre de culture de 5ha 84a soit 1ha 37a 56ca, toujours dans le voisinage de ces terres.

Investir dans l'achat de terre et spéculer au moment opportun.

Car spéculer sur la terre n'est pas du seul ressorts des hommes mais des femmes également. C'est également le cas de la pratique du prêt avec intérêt qui tout simplement est de l'usure. Celles qui possèdent quelques argents investissent dans la terre de différentes manières, par des achats ou par des prêts. Le résultat étant le même, l'obtention d'une rente régulière sous forme de loyer ou sous forme d'intérêts.

En 1920, Madame Albertini Antoinette, habitant Constantine, vend aux consorts Allioua une propriété située sur l'Azal des Beni Foughal, C.M de Fedj M'zala, de 37ha 58a pour 13.000frs.

Quelques transactions plus loin, nous retrouvons Madame Albertini achetant une propriété de 16ha 18a, au douar O. Zouai, C.M de Ain M'lila, au prix de 3150frs.

Elle investit dans l'achat de terres est selon la conjoncture, vend au prix fort, et achète à bas prix. Le lieu importe peu l'essentiel, faire du profit.

3) Superficies achetées et lieu de résidence des acheteurs

Les résidents de Constantine et de sa région sont les principaux acheteurs. Ils ont acquis près de 39% des terres. Les terres acquises peuvent l'être dans la région de Constantine ou bien ailleurs, dans les communes mixtes du nord de l'arrondissement.

Loin derrière arrivent :

- les habitants de la commune mixte de Fedj M'Zala, avec 21% des terres.
- les habitants de Aïn M'lila, avec 17%
- Chateaudun du Rhummel avec 11%.
- L'extérieur, représenté surtout par les habitants de Djidjelli et la commune mixte des Eulmas, avec 10%. Cependant une vente faite par un Israélite, négociant de Sétif, représente à elle seule 4% des parts de l'extérieur
- Et enfin la commune mixte d'El Milia avec 1% des terres.

	1	2	3	4	5	6	Total
1910	186,44	205,63	199,57	34,76	464,20	123,39	1 213,99
1915	51,91	69,80	37,67	11,40	175,08	4,25	350,11
1920	152,19	208,01	241,53	7,47	646,34	398,37	1 644,91
1925	169,79	235,60	165,45	2,98	235,92	7,98	818,72
1930	109,69	342,73	97,38	1,60	187,19	5,21	743,80
1935	1,28	123,21	87,46	1,44	446,56	10,51	670,46
1938	11,78	51,43	170,31	4,50	197,63	83,93	519,58
Total	683,08	1 236,41	999,37	64,15	2 352,92	624,64	5 960,57

1 : Chateaudun. 2: Fedj M'Zala. 3 : Aïn M'lila. 4 : El Milia. 5 : Constantine. 6 : Extérieur

Tableau n° 70 : Superficies vendues par lieux de résidence des Acheteurs

Si nous comparons le tableau avec celui des vendeurs, certaines remarques sont à formuler :

- Les habitants de certaines régions ont tendance à acheter davantage qu'ils ne vendent. Entrent dans cette catégorie les résidents de la commune mixte de Fedj M'Zala, les gens venant de l'extérieur, et relativement la commune mixte d'El Milia. Le résultat est un gain de : 456 ha pour Fedj M'Zala

302 ha pour l'extérieur

et enfin 14 ha 15 pour El Milia.

Par contre les habitants de Constantine et sa région, de Aïn M'lila et de Chateaudun du Rhummel vendent plus qu'ils n'achètent. Leur perte se chiffre pour :

Constantine : 209 ha

Aïn M'lila : 171 ha

Chateaudun : 392 ha.

Si nous comparons maintenant le tableau des superficies vendues par région et les superficies par lieu de résidence des acheteurs, 2 catégories de résidents apparaissent :

Ceux qui achètent des superficies plus importantes que celles échangées dans leur région. Cela signifie qu'ils achètent dans leur propre région mais ailleurs également. Ces achats ne sont parfois pas négligeables. C'est ainsi que :

- les résidents de Fedj M'Zala acquièrent 266 ha hors de leur commune mixte

- ceux de Constantine : 497 ha.

Erreur ! Signet non défini. La deuxième catégorie concerne les régions où les non-résidents achètent beaucoup. Il s'agit de Chateaudun du Rhummel : 491 ha

Aïn M'lila : 888 ha

El Milia : 9 ha.

Les superficies moyennes achetées par région restent modestes pour les communes Les superficies moyennes achetées par région restent modestes pour les communes mixtes :

- Chateaudun : 6 ha

- Fedj M'Zala : 5 ha

- Aïn M'lila : 6 ha

- El Milia : 1 ha . Ce sont des parcelles qui sont achetées.

Cependant pour Constantine et sa région, elles sont de 33 ha . Cela signifie que les résidents de Constantine achètent plutôt des propriétés rurales.

L'extérieur achète en moyenne 18 ha par achat. Ce sont des combinaisons de parcelles et de propriétés qui s'acquièrent.

a) Les Algériens

	1	2	3	4	5	6	Total
1910	121,44	203,63	136,65	30,96	398,60	3,59	894,87
1915	36,15	64,80	19,60	8,65	115,77	3,00	247,97
1920	138,53	208,01	62,15	7,47	565,66	52,68	1 034,50
1925	89,51	226,24	70,24	1,98	25,30	2,95	416,22
1930	102,99	37,55	95,81	0,10	15,53	5,00	256,98
1935	1,28	20,88	47,46	1,44	127,14	10,51	208,71
1938	5,93	51,37	93,72	4,50	35,16	20,00	210,68
Total	495,83	812,48	525,63	55,10	1 283,16	97,73	3 269,93

1 : Chateaudun. 2: Fedj M'Zala. 3 : Aïn M'lila. 4 : El Milia. 5 : Constantine. 6 : Extérieur

Tableau n° 71 : Superficies des parcelles et propriétés par Lieux de résidence des Acheteurs Algériens et par année (en hectaes)

Ce tableau nous indique que ce sont les gens qui habitent les communes mixtes qui acquièrent le plus grand nombre de terre : 31%.

21% sont achetées par les habitants de Constantine ou sa région.

Les résidents de l'extérieur de l'arrondissement achètent 2% des terres.

Les Algériens des communes mixtes vendent beaucoup mais achètent également. Cependant le tableau nous indique malgré tout un dessaisissement des terres de la part de ces Algériens des communes mixtes. Ce dessaisissement touche les gens qui ont un lien avec la terre, plus particulièrement. Leurs pertes s'évaluent à près de 515 ha.

Pour les habitants de Constantine et de sa région, c'est plutôt l'effet inverse qui se produit. La tendance est plus pour l'achat. Le gain se chiffre à 202 ha .

Quant à l'extérieur, on constate un équilibre entre les ventes et les achats.

b) Les Européens

	Chateaudun	Fedj M'Zala	Aïn M'lila	El Milia	Constantine	Extérieur	Total
1910	(3) 65 ha	(1) 2	(6) 62,92	(2) 3,80	(10) 65,60	(5) 119,80	(27) 319,12
1915	(1) 15,76	(1) 5	(3) 18,07	(1) 2,75	(4) 59,31	(1) 1,25	(11) 102,14
1920	(5) 13,66	-	(3) 179,38	-	(5) 80,68	(2) 336,63	(25) 610,41
1925	(6) 80,28	(4) 9,36	(7) 95,21	(1) 1	(5) 210,62	(2) 5,03	(25) 401,50
1930	(6) 62,54	(1) 305,18	(2) 1,57	(1) 1,50	(3) 181,22	(2) 0,21 + 1 CNI	(15) 552,22
1935	-	(2) 102,33	(1) 40	-	(2) 319,42	C N I	(6) 461,75
1938	(3) 5,85	(1) 0,06	(6) 76,59	-	(6) 162,47	(3) 63,93 + 1 CNI	(19) 308,90
Total	243,09	423,93	473,74	9,07	1 078,93	526,91	2 756,00
	1 149,83 ha = 42 %						

(entre parenthèses le lieu de résidence des acheteurs :

1 : Chateaudun. 2: Fedj M'Zala. 3 : Aïn M'lila. 4 : El Milia. 5 : Constantine. 6 : Extérieur

Tableau récapitulatif n° 72 : Achats des Européens avec les superficies (hectares) et le lieu de résidence des acheteurs

Ce sont les Européens habitant les communes mixtes qui achètent : 1 150 ha de l'ensemble des terres, soit 19%. Ils sont presque à égalité avec ceux de Constantine et de sa région pour 18%. L'extérieur de l'arrondissement acquiert pour 9% des superficies achetées dans l'arrondissement.

La tendance par rapport aux ventes s'inverse. Les habitants des communes mixtes vendent peu ; par contre ils achètent plus. Ils réalisent un gain de 536 ha. Les habitants de Constantine et de sa région vendent plus qu'ils n'achètent. Dans la quasi-majorité des cas, ils résident à Constantine ville. Leurs pertes s'élèvent à 412 ha .

Quant aux résidents de l'extérieur de l'arrondissement, la tendance est à une plus grande acquisition de terre. Ils gagnent 190 ha.

Nous constatons que les tendances pour l'une et l'autre communautés s'inversent. Les Algériens résidant dans les communes mixtes se trouvent dans la catégorie des vendeurs, les Européens celle des acheteurs.

Pour ceux de Constantine et de sa région, ce sont plutôt les habitants de la ville de Constantine qui sont concernés, les Algériens se trouvent dans la catégorie des acheteurs, alors que les Européens dans celle des vendeurs.

Les acheteurs de l'extérieur viennent essentiellement des arrondissements limitrophes, Sétif particulièrement.

Les Algériens sont autant acheteurs que vendeurs. Par contre les Européens sont acheteurs.

4 . Profession des acheteurs et superficies acquises

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Total
1910	3,51	237,17	561,18	175,43	-	2,40	0,48	45,38	78,39	110,05	1 213,99
1915	28,31	74,54	151,21	50,77	-	-	-	0,67	50,61	-	350,11
1920	368,99	179,42	355,09	168,43	-	-	101,49	2,84	468,65	-	1 644,91
1925	68,41	187,82	225,71	156,70	-	1,00	8,00	-	161,65	9,00	817,72
1930	15,78	52,54	25,13	483,74	-	-	-	163,44	0,94	2,23	743,80
1935	77,60	28,53	45,83	283,11	-	-	40,00	-	195,39	-	670,46
1938	51	113,54	81,06	102,29	-	-	17,89	0,68	153,12	-	519,58
Total	607,60	873,56	1 445,21	1 420,47	-	3,40	167,86	213,01	1 108,18	121,28	5 960,57
		3 739 ha 24					1 6140 ha 33				

O : Sans profession. 1: Cultivateur. 2 : Propriétaire. 3 : Propriétaire-Cultivateur.
4 : Journalier. 6 : Fonctionnaire. 7 : Profession libérale. 8 : Commerçant. 9 : Autres

Tableau n° 73 : Superficies par Profession des Acheteurs

De manière générale, 3 catégories de professions achètent des terrains agricoles:

- Ce sont d'abord des gens qui ont un lien avec la terre. Ils achètent près de 63%.
- La deuxième catégorie est celle qui exerce une profession hors agriculture. Elles achète plus de 27% des terres qui circulent. A l'intérieur de cette catégorie, ceux qui prennent la part du lion sont sans conteste les commerçants, avec plus de 18%.
- La 3^e catégorie est celle des sans profession, avec 10%. Dans cette catégorie, il y a surtout des femmes et des enfants mineurs.

La comparaison des tableaux Professions des Vendeurs / Profession des Acheteurs par Superficies nous conduit à deux remarques importantes :

- ce sont les gens qui ont un lien avec la terre qui sont les principaux perdants(au niveau des transactions. Ils vendent plus qu'ils n'achètent. La différence est de 457 ha 77.
- Les bénéficiaires de ces transactions foncières sont d'abord les catégories des sans profession avec un gain de près de 339 ha, et celle des professions hors agriculture avec 130 ha de plus par rapport à leurs ventes.

Quelle sera la situation par communauté ?

a) Les Algériens

	0	1 - 2 - 3	4	5	6	7	8	9	Total
1910	3,51	830,60	-	-	0,48	-	60,26	-	894,87
1915	-	231,69	-	-	-	-	16,39	-	248,08
1920	362,62	496,56	-	-	-	-	175,32	-	1 034,50
1925	16,87	382,35	-	-	8,00	-	-	9,00	416,22
1930	-	189,91	-	-	-	-	0,94	0,73	191,58
1935	77,60	142,00	-	-	-	-	-	-	208,71
1938	3,40	194,26	-	-	8,09	-	4,90	-	210,65
Total	464,00	2 456,50	-	-	16,57	-	257,81	9,73	3 204,61
					284 ha 11				

O : Sans profession. 1: Cultivateur. 2 : Propriétaire. 3 : Propriétaire-Cultivateur.
4 : Journalier. 6 : Fonctionnaire. 7 : Profession libérale. 8 : Commerçant. 9 : Autres

Tableau n° 74 : Superficies achetées par les Algériens par profession

- Parmi les Algériens, ceux qui achètent sont des gens qui ont un lien avec la terre. Ils en récupèrent près de 41% , mais nous savons par ailleurs que 54% des terres cédées leur appartenaient. C'est en définitive une catégorie qui vend plus qu'elle n'achète. Elle perd sont patrimoine foncier. Cette perte s'estime à 786 ha dans notre enquête.

Quant aux autres catégories, celle des sans profession a tendance à acheter. Elle gagne 347 ha 25.

Les commerçants gagnent 126 ha 06. Cependant leurs transactions restent très faibles.

b) Les Européens

	0	1 - 2 - 3	4	5	6	7	8	9	Total
1910	-	(16) 143,16	-	(2) 2,40	-	(3) 45,38	(5) 18,13 + 1 CNI	(1) 110,05	319,12 + 1 CNI
1915	(1) 22,31	(8) 44,83	-	-	-	(1) 0,67	(1) 34,22	-	102,03
1920	(1) 6,37	(9) 206,38	-	-	(2) 101,49	(2) 2,84	(3) 293,33	-	610,41
1925	(2) 51,40	(18)187,88	-	(1) 1	-	-	(4) 161,08 + 1 CNI	-	401,50 + 1 CNI
1930	(1) 15,78	(12) 371,5 + 1 CNI	-	-	-	(1)163,44	-	(1) 1,50	552,22
1935	-	(4) 226,34 + 1 CNI	-	-	(1) 40	-	(1) 195,39	-	461,75 + 1 CNI
1938	(2) 47,60	(13)102,63 + 1 CNI	-	-	(1) 9,80	(1) 0,68	(2) 148,22	-	308,93 + 1 CNI
Total	(7)143,6	(80)1 282,74 + 3 CNI	-	(3) 3,40	(4) 151,29	(8)213,01	(16)850,37 + 2 CNI	(2) 111,55	2 755,96 + 5 CNI
1 329,62									

(Entre parenthèses : Nombre de transactions)

O : Sans profession. 1 : Cultivateur. 2 : Propriétaire. 3 : Propriétaire-Cultivateur.

4 : Journalier. 6 : Fonctionnaire. 7 : Profession libérale. 8 : Commerçant. 9 : Autres

Tableau n° 75 : Superficies en propriétés et parcelles achetées par les Européens par profession

Deux grandes catégories acquièrent de la terre. La plus importante est celle des professions hors agriculture. Ce sont 48% des achats européens ce qui représente quasiment la moitié. Elle est a presque égalité avec la catégorie des gens ayant un

lien avec la terre. Deux catégories achètent le monde de la ville et du village et le monde des champs.

Ce sont les gens qui ont un lien avec la terre qui achètent. Ils représentent 21% de l'ensemble. Mais, alors qu'ils étaient vendeurs de 16% du total des terres, leurs acquisitions augmentent sensiblement. Ils gagnent 328 ha 40.

Quant aux autres catégories, il y a un équilibre entre les ventes et les achats.

En définitive, le grand perdant au niveau des transactions foncières est la paysannerie algérienne. Elle perd, par le biais du marché foncier, son patrimoine foncier. Lequel patrimoine foncier est accaparé par les Européens ayant un lien avec la terre, par les professions hors agriculture, dont des "sans profession" Algériens.

5 – Propriétés et parcelles : acquisition par professions et communautés

Dans la partie Vendeur, nous avons constaté que les propriétés vendues étaient au nombre de 56. Et toutes les autres transactions concernaient des parcelles.

Qui achetaient les propriétés et qui achetaient les parcelles ?

a) Les achats de propriétés

	0	1 - 2 - 3	6	7	8	9	Total
	(3)	(23)			(3)		(29)
11	437,36	1 205,31	-	-	202,77	-	1 845,44
	(2)	(11)	(3)	(1)	(5)	(1)	(23)
12	51,37	953,08	141,49	163,44	482,66	110,05	1 902,09
	(2)				(2)		(4)
13	72,31	-	-	-	301,23	-	373,54
	(7)	(34)	(3)	(1)	(10)	(1)	(56)
Total	561,04	2 158,39	141,49	163,44	986,66	110,05	4 121
1 401 ha 64							

(Entre parenthèses : nombre de transactions)

O : Sans profession. 1: Cultivateur. 2 : Propriétaire. 3 : Propriétaire-Cultivateur.

4 : Journalier. 6 : Fonctionnaire. 7 : Profession libérale. 8 : Commerçant. 9 : Autres

Tableau n° 76 : Superficies (en ha) achetées en propriétés par les différentes professions

4 121 ha ont été achetés en propriété. Ce sont les européens qui l'emportent par le volume des achats : 2276 ha. Les algériens sont loin derrière avec 1845 ha.

Ceux qui achètent les propriétés sont des gens ayant un lien avec la terre principalement. Ils acquièrent 36% des terres, mais les autres catégories, toutes confondues bénéficient de 1963 ha. Elles sont essentiellement européennes.

Les professions hors agriculture viennent ensuite avec 23%. Et ce sont surtout des commerçants qui achètent ainsi que des sans professions.

Les sans profession, achètent 9% des terres. Il serait intéressant de noter que dans cette catégorie, 6 femmes achètent 6 propriétés, le 7^o achat est fait pour le compte d' un enfant mineur.

1) Les Algériens

Ils achètent en moyenne 63 ha par propriété.

Ce sont les acheteurs qui ont un lien avec la terre qui viennent en tête par l'achat de 23 propriétés, ce qui représente 29% des terres de propriétés.

Viennent ensuite les sans profession avec 3 transactions.

Deux femmes achètent pour 95 ha 62.

La troisième transaction se fait au nom d'un enfant mineur Bencheikh Lefgoun, représenté par sa mère, d'une propriété de 341 ha 74 au Gammas. Le vendeur n'est autre que le grand-père paternel. Le marché foncier est utilisé pour organiser une succession, et contourner les règles du droit musulman en matière d'héritage et rectifier un ordre successoral perturbé. Dans certaines situations, l'application du droit musulman en matière de succession risque de se faire au détriment de certains descendants, du fait de la mort prématuré du fils avant le père. Dans ce cas précis le petit- fils est évincé au profit des autres descendants directs. Le marché foncier est là pour rectifier et remettre de l'ordre dans une succession. Il permet le transfert d'un patrimoine de manière définitive, sans aucune possibilité de contestation ni de remise en question. Une vente- achat est plus sûre qu'un testament ou une donation facilement contestables auprès des tribunaux.

Quant aux commerçants, ils acquièrent 3 propriétés dont la superficie totale est de 203 ha. Cependant, les sans professions et les commerçants acquièrent l'équivalent de la moitié des terres des gens ayant un lien avec la terre. Ils représentent le tiers des terres du marché.

2) Les Européens

Ce sont les professions hors agriculture qui achètent le plus : 1 198 ha 87, soit 29%. Viennent ensuite les professions ayant un lien avec la terre pour 23%, et les sans profession avec 3%.

Comparer les tableaux nous conduit à plusieurs constats : le marché des propriétés est détenu par les européens et en particulier par le monde de la ville, accessoirement le monde du village. Ils l'emportent par la masse de terre qu'ils acquièrent comparativement aux algériens. Ils achètent autant que les Algériens ayant un lien avec la terre. Si en nombre de propriétés les Algériens sont légèrement gagnants, en moyenne ce qu'ils achètent est nettement en dessous des superficies acquises par les Européens. Les achats algériens en majorité se font vers les gens ayant un lien avec la terre. Ce sont eux qui investissent dans l'achat de propriétés.

Il y a un équilibre entre les ventes et les achats en propriétés pour les Algériens et les Européens. Il n'y a quasiment ni gain ni perte. Cependant si les Algériens ayant un lien avec la terre achètent moins, comparativement aux Européens, le manque à gagner est de 501 ha 24. L'équilibre entre les ventes et les achats se maintient dans la mesure où les autres catégories professionnelles acquièrent de la terre. Les sans professions gagnent 386 ha, et les commerçants 125 ha 86.

Quant aux Européens, ce sont les professions hors agriculture qui l'emportent par les superficies achetées. Ils acquièrent autant que les Algériens qui ont un lien avec la terre.

Les professions ayant un lien avec la terre gagnent un léger plus.

Ce sont les professions en particulier libérales qui ont tendance à perdre de la terre, alors que ventes et achats des commerçants s'équilibrent.

b) Les achats en parcelles

Nous avons dit que près de 1 839 ha 50 en parcelles sont vendus entre 1910 et 1938. Ils représentent 31% des superficies échangées en parcelles.

Si nous étudions les achats par catégories professionnelles, le tableau nous indique que de plus grandes superficies en parcelles sont achetées par des gens ayant un lien avec la terre : 86 %..

	0	1 - 2 - 3	5	6	7	8	9	Total
11	26,64	1 251,19		16,57	-	55,04	9,73	1 359,17 en 464 trans.
12	19,92	329,66	3,40	9,80	49,57	66,48	1,50	480,33 en 87 trans.
Total	46,56	1 580,85	3,40	26,37	49,57	121,52	11,23	1 839,50
				208 ha 69				

(Sans oublier 5 transactions en CN I)

O : Sans profession. 1: Cultivateur. 2 : Propriétaire. 3 : Propriétaire-Cultivateur.

4 : Journalier. 6 : Fonctionnaire. 7 : Profession libérale. 8 : Commerçant. 9 : Autres

Tableau n° 77 : Superficies (en ha) achetées en parcelles par les différentes communautés

Viennent très loin derrière les commerçants, et de manière générale les gens hors agriculture : 11%.

1 - Les Algériens

La propriété algérienne se dispute surtout les parcelles. C'est le plus accessible pour elle. Mais la concurrence est rude, puisque les européens sont également acquéreurs de parcelles ou de droits dans des parcelles.

Les Algériens acheteurs de parcelles appartiennent au monde agricole. Leurs achats représentent 68%.

Les autres catégories prennent une part minuscule, à peine 6%, mais quelques fonctionnaires acquièrent qui une parcelle, qui des droits dans des parcelles. Ils sont Khodja, Caïd. Cette catégorie garde des attaches très solides avec le monde rural.

2 - Les Européens

Ce sont les propriétaires et les agriculteurs qui prennent la première place avec 18%. Les autres catégories achètent pour 8% de terres.

Comparativement aux ventes, les achats en parcelles de la part des Algériens sont moins importants. La perte s'évalue à 326 ha, soit 18%. Ce sont les professions ayant un lien avec la terre qui subissent ces pertes. Cela signifie que les pertes de terre par les Algériens se font au niveau des parcelles. Si nous regardons toujours les tableaux, les Européens ayant un lien avec la terre gagnent près de 223 ha. Ce sont eux les principaux bénéficiaires de ces ventes de parcelles et parts de parcelles faites par les Algériens.

Le dépouillement de l'enquête nous indique que cette catégorie d'acheteurs acquiert le plus souvent des parcelles limitrophes à leurs terres. C'est dans un cadre d'agrandissement de la propriété que se font ces achats. Ils se font en continu, sans interruption et s'étalent dans le temps.

En 1925, les deux frères Jeanjean achètent trois fois dans notre enquête : 1 ha 66a pour 470 francs. Nous les retrouvons une deuxième fois pour l'achat de 1 ha de terre arch pour 450 francs. Une troisième fois, ils acquièrent 1 ha 54 a pour 300 francs.

En 1930, ils achètent quatre fois : 2 ha 06 pour 5 000 francs, 51 ha de terre arch pour

20 000 francs, 1 ha 78 a pour 5 336 francs et enfin 3 ha 20 a pour 4 800 francs. Un sondage rapide dans les registres montrent qu'ils continueront à acheter jusqu'en 1952, presque sans interruption.

Quant aux autres catégories professionnelles Européennes, la tendance est à l'achat de parcelles. Ces achats de parcelles s'insèrent dans des stratégies particulières d'acquisition de la terre. Cela dépend de la nature de celle-ci : Arch ou titrée. Certains acheteurs ne font que des acquisitions de terres arch. Ils prennent soin par la suite de demander une enquête partielle pour l'obtention du titre définitif de propriété. C'est un choix d'achat parmi d'autres qui a ses raisons. Ceux qui le pratique sont les gens ayant un lien avec la terre, et les spéculateurs qui eux viennent de tous les horizons.

Les gens ayant un lien avec la terre possèdent déjà une propriété plus ou moins vaste et le seul moyen d'agrandissement sont les terres aux alentours mais qui sont de nature arch. La concentration de la propriété se fera sur des terres arch. Il est vrai que l'obtention du titre de propriété prendra du temps, mais il finira par être obtenu au bout de deux ou trois ans.

Il y a ceux qui décident d'acheter en terre arch car les conditions d'achats sont plus avantageuses, en particulier le prix de la terre. Comparativement aux terres titrées, les terres arch sont moins chers. Le but essentielle de telles transactions est la spéculation sur la terre. On achète pour titrer la terre et la revendre plus chère. L'obtention du titre de propriété lui fait acquérir plus de valeur.

Il y a ceux qui achètent uniquement des terres titrées. Ils cherchent la sécurité du titre de propriété. Ils s'achètent des parcelles entières mais également des parts de parcelles indivises. L'achat d'une part dans des parcelles signifie un lent travail de reconstitution et d'acquisition de portions indivises de parcelles. La licitation peut être provoquée. La loi a prévu ce cas de figure. Elle est le moyen radical pour sortir de l'indivision. La mise sur le marché du bien, un marché forcée, est acquis par celui là même qui a provoqué la licitation. Il est à remarquer que cette procédure n'est pas intéressante et inutile. Il faut être patient. Car une licitation entraîne des frais de justice, d'avocats, d'experts et surtout du temps. L'achat des quotités les unes après les autres jusqu'à être propriétaire du tout, s'avèrera moins coûteux. Beaucoup d'acheteurs européens et algériens ont utilisé cette tactique. Elle est courante. La licitation a surtout était provoquée sur des domaines d'une certaine importance. Sur les parcelles les cas sont rares.

D'autres encore combinent achats de terres arch et achats de terres titrées.

L'enquête révèle concernant les Européens que sur 154 transactions entre vendeurs et acheteurs, ce sont 102 noms qui apparaissent. Certains noms apparaissent plusieurs fois dans notre enquête. Ils peuvent être vendeurs et/ou

acheteurs, mais un certain nombre sont uniquement acheteurs. 28 noms apparaissent plus d'une fois et 12 noms pour plus de trois fois.

Parmi les acheteurs européens, il y a ceux qui apparaissent sur un seul acte. Ils sont un certain nombre. Ils achètent des parcelles ou des propriétés rurales. Cet achat représente un placement pour leur argent.

Cependant il y a ceux dont les noms reviennent souvent, pendant plusieurs années sinon sur toute la période étudiée, ils sont nombreux. Ce sont les trois frères Kaouki (en tant que vendeurs et acheteurs dans plus de 4 transactions), les deux frères Jeanjean (7 transactions), Magneville (beau-frères de Kaouki 4 transactions), Debanne (5 transactions). Certains résident à Constantine, d'autres dans les communes mixtes. Ils sont propriétaires, propriétaires/agriculteurs, négociants ou commerçants. Ils achètent sans interruption, certains des terres Arch (comme les frères Jeanjean), mais aussi des terres titrées.

Les uns, comme Magneville et Debannes, achètent de préférence des parcelles limitrophes aux leurs. Ils agrandissent régulièrement leurs propriétés. D'autres, comme les Kaouki qui se présentent tour à tour comme négociants en grains, commerçants, minotiers enfin industriels et qui n'ont donc aucun lien avec la terre, acquièrent des biens dans tout le département, particulièrement dans les régions de Constantine et d'Aïn M'lila.

Les frères Jeanjean achètent en grande quantité dans la région de Chateaudun du Rhummel. Les concernant, en 1930, nous avons dénombré sur les registres répertoires de la conservation foncière, plus de 40 achats dont l'essentiel en terre Arch. Le procédé était simple : ils s'introduisaient dans la propriété indivise par l'achat entre autre des parts des femmes, et ils finissaient par acquérir le tout un peu plus tard. Jusqu'en 1952, les deux frères Jeanjean achetaient encore des terres.

S'il fallait étudier certains personnages hauts en couleurs, remarquables par les procédés utilisés pour l'acquisition de leur patrimoine foncier, c'est sans conteste les frères Kaouki qu'il s'agirait de découvrir. Ces trois fils d'immigrés maltais négociants en grains, minotiers, ont réussi, grâce à l'endettement, à se constituer un patrimoine immobilier rural et urbain immense. Ils s'accaparaient des terres titrées (aucun achat en terre arch), souvent de bonne qualité. Leurs biens s'éparpillaient sur tout l'Est algérien. Ils se sont attaqués aussi bien à la grande propriété citadine telle que celle des Bencheikh Lefgoun, des Benelbedjaoui, qu'à la petite propriété indivisaire de parcelles. Ce sont des pans entiers de patrimoines qu'ils réussissent à s'accaparer. L'endettement a été leur arme. Les européens ont été également leur cible. Leurs lieux d'achat de prédilection, ont été la vallée du Hamma au portes de Constantine, les terres autour de Constantine, la Commune Mixte de Aïn M'lila et celle de Fedj

M'zala. A la mort de Laurent, le véritable bâtisseur de la fortune, en 1941, les héritiers, dont l'épouse de Henri Magneville, grand propriétaire foncier lui-même, que nous avons rencontré lors de notre enquête, mettront 8 années avant d'arriver à trouver un consensus sur le partage du patrimoine.

Dans notre enquête, la première transaction Kaouki interviendra en 1910 par l'achat de droits successifs. La vendeuse est Madame Bencheikh Lefgoun Maouar qui se dessaisit du 3/384 dans une propriété rurale au Hamma de 19 ha. Les droits représentent 40 ares.

En 1925, ils achètent d'une propriété rurale d'une superficie de 103 ha appartenant aux deux frères Chemachema, située dans la commune de plein exercice de Condé Smendou. Les Chemachema devaient aux Kaouki la somme de 80 000 francs pour un prêt non remboursé. Ils cèdent la propriété en contre partie.

En 1935, les époux Cauchin sont contraint de céder pour cause d'endettement auprès des Kaouki, une propriété rurale de 195 ha située au douar Ouled Sekher commune mixte de Ain M'lila.

En 1938, il y a vente des Kaouki à Madame Muller d'une propriété rurale de la superficie de 45 ha, située à Ain El Bordj, commune mixte de Ain M'lila. Cette propriété a été acquise par les Kaouki des Bencheikh Lefgoun, suite à un endettement, en 1907.

En 1938, acquisition des Kaouki à Lakhdara d'une propriété d'une superficie de 94 ha.

Si nous récapitulons ce sont quatre achats d'une superficie de 401 ha qui sont opérés pour le prix de 526 672 francs, et une vente de 45 ha pour le prix de 67 500 francs.

La masse des biens acquis varie d'un acheteur à un autre ainsi que les années d'acquisitions. A l'exception des frères Kaouki que nous venons de voir, qui achètent des domaines constitués, et de quelques autres dont le notaire Assoun, ceux qui interviennent plusieurs fois sur le marché foncier achètent surtout des parcelles ou des droits sur des parcelles

Il y a ceux que l'on trouve dans notre échantillon une année seulement tel que les achats Glory et plus trace du personnage. Il est à la fin de son cycle des achats très certainement.

Glory, propriétaire négociant, résidant à Constantine, apparaît seulement en 1910 et quatre fois dans notre échantillon. Trois transactions sont des achats de terre arch, la quatrième en terre titrée. Ce sont 12 ha 89 a payées 1532 francs.

Il y a ceux qui, comme de vieilles connaissances, se rappellent à notre souvenir régulièrement. Ils sont nombreux.

Les frères Jeanjean qui apparaissent dans notre enquête à partir de 1925 et nous accompagneront jusqu'à la fin de notre travail. Ils interviendront 7 fois pour une superficie totale de 62 ha et la somme de 36 356 francs.

C'est également le cas de Vicaire, qui se définit comme propriétaire-agriculteur, résidant à Sigus, commune mixte de Ain M'lila, et qui de 1915 à 1925 fait trois achats de 12 ha pour le prix de 2941 francs et une vente de 2 ha 41 pour 700 francs.

Debannes, un autre récidiviste notoire, habitant le petit village de Saint-Arnaud, commune mixte des Eulmas, arrondissement de Setif, qui de 1925 à 1938 achète sans interruption dans la région de Fedj M'zala. Il a une prédilection pour les achats en contenance non indiquées, trois pour 1326 francs, et une superficie de 1 ha 24 a. Les achats sont petits mais une fois rassemblés, sur le long terme, ils feront de grandes superficies. C'est à de véritables stratégies de constitution ou d'agrandissement du patrimoine que nous assistons.

Quant aux algériens, inexistant sont les acheteurs rencontrer plus de deux fois. Par contre la même personne peut être une fois vendeuse et une fois acheteuse.

Le cas Achouri qui en 1920, achète 8 ha 50 a à prendre dans une plus grande parcelle de 20 ha 35 a 50 ca pour le prix de 3187 francs Ces parts se situent au douar El Kouachi, commune mixte de Ain M'lila.

Toujours en 1920, nous retrouvons le même Achouri mais comme vendeur cette fois. Il vend à Galléa une propriété de 76 ha 91 a pour le prix de 60 000 francs. Il s'avère que ce personnage spéculé sur la terre.

Tourèche quant à lui achète par deux fois : la première fois en 1920 une propriété de 115 ha environ pour le prix de 40 000 francs, la deuxième fois toujours en 1920, une parcelle arch de 2 ha pour le prix de 950 francs. Tourèche se présente comme cultivateur.

Nous avons bien rencontré un habitant de la commune mixte de Fedj M'zala qui achète par deux fois des droits indivis sur des parcelles, mais à aucun moment nous n'avons mis la main sur des transactionnaires de l'ampleur des européens.

3) Les CNI

Les vendeurs en CNI sont les Algériens. Les achats se font en direction des Européens, mais fondamentalement les Algériens achètent très peu dans ce cadre là.

	Nombre	Prix
1910	1	120 fcs
1915	-	-
1920	-	-
1925	1	450 fcs
1930	1	250 fcs
1935	1	300 fcs
1938	1	150 fcs
Total	5	1 270 fcs

C'est ainsi que les Européens opèrent 5 transactions en CNI pour la somme totale de 1 270 fcs, à peine 1% de la somme totale. Il s'agit dans tous les cas d'achats de parts indivises de droits successifs, c'est-à-dire de parts dans des héritages.

	1910	1915	1920	1925	1930	1935	1938	Total
1	1 550	-	-	6 3 250	7 12 998	-	3 3 100	17 19 898
2	-	-	2 1 459	3 2 900	5 2 250	3 1 600	12 28 780	25 36 989
3	-	-	2 380	2 1 296	5 9 575	1 200	3 2 150	13 13 601
4	3 400	3 415	-	4 1 930	4 1 350	1 150	2 1 100	17 5 345
5	1 518	-	-	1 2 500	2 8 070	1 1 200	1 200	6 12 488
Total	5 1 468	3 415	4 1 839	16 11 876	23 34 243	6 3 150	21 35 330	78 88 321
						79 %		

1 : Chateaudun. 2: Fedj M'Zala. 3 : Aïn M'lila. 4 : El Milia. 5 : Constantine. 6 : Extérieur

Tableau n° 78 : Nombre de Ventes en CNI d'Algériens à Algériens et prix total (en francs)

Ces achats de terre dont la contenance reste inconnue se font avant tout par des Algériens. Nous avons dit que ces transactions concernent principalement des terres Arch, ou bien des droits indivis dans des successions.

Deux années ont connu une remarquable avancée de ces transactions : 1930 et 1938. Elles représentent à elles deux 79% des sommes versées, et plus de 50% des transactions.

Au terme de ces différents constats faits à partir des nombreux tableaux élaborés, quelles conclusions sommes-nous à même de formuler ?

Elles sont nombreuses et diverses

c) Conclusion

Les résultats sont clairs. Sociologiquement, le marché foncier est comme cloisonné et cela est bien normal si l'on se réfère aux écarts importants dans le prix des transactions. Les domaines ne peuvent en aucun cas être acquis par des petits fellahs, le plus souvent démunis. Les transferts se font à l'intérieur des groupes sociaux et entre communautés. Il y a le monde des parcelles et le monde des domaines constitués. Le marché des parcelles, dispersé, où les sommes moins importantes que pour les domaines, est ouvert à tous, européens et algériens. Les Européens n'hésitent pas à concurrencer les Algériens sur tous les types de propriétés malgré leurs moyens nettement supérieurs.

Le marché des domaines qui met en jeu des montants élevés, celui-là reste entre les mains d'une classe aisée de grands propriétaires, souvent citadins. L'enquête montre une moyenne propriété relativement solide et qui résiste aux aléas de la conjoncture.

Les Européens restent l'élément dominant de ce marché foncier. Ils le dominent financièrement et géographiquement. Le marché foncier leur est ouvert. Leurs capacités financières paraissent illimitées. Ils sont les seuls à pouvoir acquérir tous les types de propriétés, parcelles ou propriétés, rien ne leur échappe. Ils achètent grand mais n'hésitent pas à rivaliser et concurrencer dangereusement les petits cultivateurs algériens en achetant petit. Ils achètent vite et paient souvent « à l'avance, et hors la vue du notaire », selon les dires des actes. Cela peut signifier un endettement. Nous n'en saurons pas plus.

Si du côté des Européens nous découvrons au travers des actes, la constitution de vastes patrimoines fonciers, du côté des Algériens nous tournons le dos à tout cela. Nous découvrons une propriété de parcelles paupérisée qui tente de survivre par une lutte acharnée pour l'acquisition de la terre. Ces tentatives de survie se concrétisent par l'achat, dans l'indivision, de parcelles ou de parts de parcelles. Les acheteurs se mettent à 3, à 7 et même à 9 et plus pour acheter parfois de petites superficies.

La forme que prend l'indivision n'est plus du tout la même. Des réponses multiples ont été trouvées par la paysannerie algérienne à sa paupérisation et à son besoin de terre. Il y a les achats dans l'indivision pour agrandir un patrimoine, faute

de moyens financiers importants. Il y a une exacerbation des anciens liens qui unissaient les anciens indivisaires. Ce n'est plus l'indivision pour éviter le démantèlement du patrimoine foncier. C'est une indivision de survie. Mais existe aussi une indivision de la misère. C'est la réponse trouvée par la paysannerie algérienne à sa paupérisation. Pour pouvoir cultiver un peu de terre, le dénuement de cette catégorie sociale est tel qu'elle se trouve dans l'obligation de se mettre à plusieurs pour réaliser cet achat.

L'autre réponse apportée par la paysannerie à sa paupérisation restera le développement des pratiques anciennes des contrats d'association. Un sondage fait au niveau des registres de l'Enregistrement et du Timbre pullulent de ces types d'actes. Il montre également que des formes usuraires peuvent se greffer sur ces contrats traditionnels d'association.

Quant à la moyenne et à la grande propriété, elles achètent aux Européens et aux Algériens. Elle peut résider à Constantine ou dans les communes mixtes.

Les propriétés entre les mains des Européens sont achetées par deux catégories de gens ayant un lien avec la terre :

- par les anciens propriétaires indivisaires qui sont toujours sur les terres et qui les cultivent. Ils paient un loyer aux nouveaux propriétaires. Souvent ceux-ci rachètent la terre vendue à réméré ou après une licitation, par un autre réméré.
- par les grands propriétaires. C'est une catégorie ancienne et qui n'hésite pas à acquérir, parfois au prix fort, des propriétés de bonnes qualités.

Ce n'est pas la petite paysannerie, encore moins la propriété de parcelle, qui achète les terres européennes; Ce sont les grands propriétaires, éventuellement certains commerçants, mais ils sont rares. Nous supposons que ceux-ci préfèrent investir dans l'achat de biens immobiliers urbains.

Ces acquisitions se font parfois au prix d'un endettement auprès de particuliers, des Européens, ayant recours aux obligations. Ceux qui prêtent avec un fort taux d'intérêt (parfois jusqu'à 15%) sont médecins, notaires, ou le grand propriétaire voisin.

Si nous récapitulons par communauté :

En définitive qu'elles sont les catégories sociales qui accèdent au M.F. ?

- Pour les Algériens

Il y a la propriété parcellaire, qui se trouve dans les C.M. Elle est le résultat de l'application des différentes lois foncières. Sa présence est quasi- permanente tout au long de notre enquête 73% des transactions. Propriété qui connaît beaucoup de difficulté On sent sa détresse certaines années quand un flot de lopins de terre ou de parts de parcelle se déverse sur le marché. 1925 en est l'exemple type.

Cette propriété parcellaire paupérisée, tente de survivre par une lutte acharnée pour l'acquisition de la terre.

En l'absence de toute institution de crédit l'usure et l'usurier deviennent un passage obligé. Et cet appel à l'usure provoquait inmanquablement la vente.

Il y a la grande propriété foncière. Elle est ancienne, et date d'avant la colonisation française. Celle-ci n'a été que partiellement atteinte, à peine écorchée par la colonisation, et a survécu au processus de dépossession foncière. Elle est d'origine citadine et rurale. Elle bénéficie en partie des ventes de la propriété de parcelle, mais elle bénéficie également des ventes européennes. Certaines de ses transactions sont des redistributions ou des arrangements entre membre de la famille. Tandis que d'autres montrent son noyautage par les opérations de crédits auprès de créanciers européens. Les Kaouki avaient sous leur coupe plusieurs membres de la famille étendue des Bencheikh El Fegoun.

La grande propriété foncière citadine constantinoise ne s'étend pas uniquement à sa proche banlieue, telle que le bassin du Hamma, le Khroub, Smendou, Bizot, région des C.P.E , où la propriété européenne se juxtapose à elle. Elle s'étend jusqu'aux confins de l'arrondissement, son champ d'action touche toutes les C.M, sauf El Milia. Mais ses lieux de prédilections restent Ain M'lila et Fedj M'zala

Peu de terre sont échangées par les autres catégories. Les commerçants, peu nombreux, échange peu.

- Les Européens :

La propriété européenne se situe parmi la grande propriété. Elle se concentre entre les mains de quelques uns. Elle achète des propriétés, mais aussi des parcelles et tout est bon pour elle. Les parcelles peuvent être limitrophe à ses terres, comme éloignées. On peut dire qu'elle est rassembleuse de terre. Elle peut acheter des parts de parcelles, parfois minime. Peu importe. Des stratégies d'acquisitions de la terre sont mises en place. Travail patient, il est payant. Il y a ceux que nous rencontrons au niveau d'un seul acte. Mais il y a les ténors, ceux que l'on retrouve régulièrement, comme de vieilles connaissances qui ne se laissent pas oublier. Magneville, 6 fois acheteurs, il achète inlassablement, jusqu'en 1950.

Les deux frères Jeanjean qui commence à acheter à partir de 1930, 5 transactions. Ils achètent dans la région de Chateaudun du Rhummel. Ce sont des patrimoines immenses qui se mettent en place.

A l'occasion, ces grands propriétaires peuvent se doubler d'usuriers.

L'autre catégorie qui apparaît de manière permanente est la catégorie des commerçant. Elle vient essentiellement de Constantine. Ce sont des négociants en grains, des bijoutiers

La caractéristique essentielle de cette catégorie est qu'elle utilise le crédit sous toutes ses formes comme principal moyen d'acquisition des terres.

CONCLUSION GENERALE

L'immobilisme foncier n'existe pas dans l'arrondissement de Constantine pendant la période allant de 1910 à 1938. La terre, aussi bien Arch que titrée, fait l'objet de nombreuses transactions. Seulement si la propriété privée individuelle est la règle en propriété européenne, en propriété algérienne ce sont des biens indivis qui circulent. Malgré les bouleversements opérés par les lois foncières, et la négation dont l'indivision a fait l'objet, celle-ci reste une donnée fondamentale de la propriété insérée dans des stratégies particulières.

Les résultats des ventes par communauté semblent indiquer que 1925 correspond à la fin d'une période qui a connu une forte activité du marché foncier. Le dessaisissement par la paysannerie algérienne de ses terres arrive à sa fin. Il semble que la période qui viendra après connaîtra une certaine accalmie.

A ce niveau du marché foncier, il semble que l'on soit à la fin d'une époque caractérisée par des ventes massives de la part des Algériens.

Si les ventes d'Algériens à Européens sont les plus nombreuses en nombre et en superficies, en revanche d'Européens à Algériens elles sont moins importantes. Ce sont les ventes inter communautés qui restent un facteur important de ce marché foncier.

Les statistiques générales n'ont jamais publié les ventes entre Européens. Elles auraient réservé bien des surprises. Elles auraient révélé l'importance des échanges entre Européens, et l'importance des terres concentrées entre les mains de gens n'ayant aucun lien avec la terre. Elle aurait surtout révélé le degré d'importance de la propriété européenne et sa concentration.

Cette concentration des terrains agricoles entre les mains de gens n'ayant pas de lien avec la terre, indique une emprise de la ville sur la campagne. Cette emprise s'est faite par le biais du capital marchand et de son "frère jumeau" le capital usuraire, soit le crédit.

Les Algériens et les Européens vendent beaucoup entre eux mais si, pour les Algériens, les échanges portent en nombre et en superficie d'abord sur des parcelles

ou des parts de parcelles et ensuite sur des propriétés, pour les Européens ce sont des transactions sur des propriétés qui sont quasiment la règle. Cependant ils continuent à acheter des parcelles aux Algériens, ceci dans une perspective toujours d'accumulation et de concentration de la propriété.

La paysannerie algérienne souffrait d'une soif de terre, accentuée par la faiblesse des rendements, sa paupérisation, un accroissement démographique rapide, exacerbée par des tensions sur la terre et l'accaparement de larges fractions du sol par la propriété européenne,

Les Européens étaient aiguillonnés par un féroce appétit de terre, stimulé par la recherche de la rente, par leur goût des placements sûrs, leur prédilection pour une valeur refuge traditionnelle, par le rêve, enfin, d'une consécration sociale que, seule, la propriété foncière et immobilière pouvait rendre possible ou tangible.

Mais qui sont les acteurs qui accèdent au marché foncier ?

Il y a d'abord la propriété de parcelles qui est avant tout algérienne. Son poids se mesure au nombre de transactions qui s'effectuent chaque année et qui est important. Cette propriété de parcelles existe fondamentalement dans les communes mixtes. Sa présence est quasi inexistante dans les communes de plein exercice. Elle est le résultat de l'application des différentes lois foncières.

Ces caractéristiques sont nombreuses. Les plus importantes sont :

- La faiblesse du niveau technique
- L'exiguïté de l'exploitation
- La mise en valeur par le collectif familial
- La faiblesse relative de la production.

L'essentiel de cette production tournée vers l'autoconsommation, laissait peu de surplus à vendre sur le marché.

Certaines contraintes, avant tout la fiscalité, rendaient nécessaire la vente d'une part plus ou moins importante de la production. Cette vente se faisait à la fin de l'été, au moment où l'offre en grain est à son optimum. Ceci entraînait une chute du prix des céréales. Le grain était vendu dans des conditions très peu avantageuses pour ces paysans parcellaires. Ceci dans la situation où l'année agricole était normale ou bonne. Durant les mauvaises années agricoles, ou après une succession de mauvaises ou médiocres années, ce besoin en liquidités, aussi minime soit-il,

obligeait les fellahs à faire appel à l'usure. Il faut signaler que ce sont les successions de mauvaises années agricoles suivies d'années médiocres qui portent de sérieux coups à cette paysannerie parcellaire. L'exemple de 1925 est des plus édifiant. Une succession d'années catastrophiques (1920, 1922, 1924) a mis à genoux les fellahs et a provoqué cette montée en flèche des ventes de parcelles et de parts de parcelles.

Une mauvaise année suivie d'une bonne année est quelque chose de récupérable, mais plusieurs mauvaises années successives provoquent la catastrophe, c'est à dire la vente

Mais tous les propriétaires de parcelles ne font pas appel à l'usure. Il y a ceux qui, pris en tenailles et la situation ne s'améliorant pas, perdent tout espoir et vendent tout leur patrimoine. Ils deviennent khammés sur leurs propres terres.

Il y a ceux qui se dessaisissent de leur patrimoine foncier par petits bouts, en fonction de l'évolution de la situation.

Cette propriété de parcelles se dessaisit de sa terre en direction des Européens, mais également des Algériens.

La réponse à ce dessaisissement de la terre est venue de la propriété de parcelles même qui a mis en oeuvre ses propres stratégies en faisant appel à une profusion de pratiques traditionnelles basées sur l'association.

Les pratiques associatives répondent à un éparpillement des moyens de production qui se trouvent entre les mains d'une masse importante de petits producteurs. En système capitaliste, la caractéristique principale de cette propriété est représentée par l'achat de la terre à chaque génération, ce qui est un élément réel de coût de production.

Selon Marx, "*lors du partage entre héritiers, le sol est repris contre le paiement d'une certaine valeur argent*" ⁽¹⁾. Or en Algérie, le maintien de l'indivision malgré les lois foncières, comme le morcellement extrême de la terre, font que le rachat intervient rarement. Des tentatives ont eu lieu, mais qui ont tourné court. Le nombre important d'ayants droit conduit à l'échec, et parfois à la ruine, de telles tentatives.

Les ayants droit conservent leurs droits sur les terres par la perception d'une rente en nature, comme parfois ils s'en dessaisissent au profit d'étrangers au collectif

⁽¹⁾ MARX, K., *Le Capital*, Livre III. tome III,. Ed. Sociales. Paris, 1977. p. 729.

familial. Ceci a donné lieu à différentes stratégies dans la manière d'acquérir des parcelles se trouvant dans l'indivision. Ces stratégies conduisent, du côté européen, à une concentration de la propriété entre les mains de quelques propriétaires. Le crédit (sous forme de réméré, plus proche dans la pratique de la Rahnia - d'obligations - d'antichrèse) a été une arme terrible de dépossession, une pratique courante et le moyen qui a permis à la terre de changer de main et de circuler. Les usuriers ou banquiers d'un genre particulier venaient d'horizons divers. Ils étaient avant tout commerçants mais aussi médecins, notaires, grands propriétaires fonciers. On connaît les méfaits de pratiques telles que la licitation. Une histoire du réméré dans le Constantinois reste à faire.

Les livres des Hypothèques attestent de l'existence d'une grande propriété algérienne : Ce sont les Bencheikh El Houcine - Boussouf - Bencheikh Lefgoun - Benelbedjaoui et autres. Ils détiennent des patrimoines immenses, dont elles ont hérité de leurs parents et grands parents. Peu de biens ont été acquis par eux. Ils vivent de leurs héritages. Deux types de ventes nous font rencontrer ces vendeurs.

Il y a les recentrages de propriétés. Ce sont les ventes et les achats à l'intérieur de la famille, à l'occasion de la redistribution de la propriété, après un décès. Les frères rachètent les parts des sœurs dont elles ont hérité. On ne peut leur contester leur droit à l'héritage. La formation de cette grande propriété foncière est ancienne. L'enquête ne nous a pas permis de déceler l'émergence d'une nouvelle grande propriété foncière grâce au rachat de terre, dans la période de l'entre deux guerres. Les ventes européennes ont profité aux Européens et aux Algériens déjà grands propriétaires, et à quelques rares commerçants ou notables. Eventuellement aux anciens propriétaires qui les revendront immédiatement après.

Les terres européennes se vendaient souvent en entraînant le nouveau propriétaire à un endettement. Rares étaient les transactions qui se payaient rubis sur ongle. Les délais de paiement étaient plus ou moins longs. Ils variaient de 3 à 10 ans. Les sommes restant à payer s'échelonnaient selon un calendrier très strict, avec des intérêts lourds payables à l'avance. L'échéancier prévoyait toujours le paiement des intérêts en avril et octobre. C'était une véritable épée de Damoclès. Le moindre faux pas, le moindre retard enfonceait davantage encore l'acquéreur dans son endettement. Il fallait payer les intérêts sur les intérêts. Un véritable cercle vicieux.

De nombreux acquéreurs, au bout du rouleau, finissent par jeter l'éponge et vendre. D'autres contraintes rendaient la transaction très fragile.

Concernant les Européens, l'enquête révèle l'importance de la mainmise sur la terre, de catégories hors agriculture. Ils sont commerçants ou exercent une profession libérale, ou sont fonctionnaires. Certains noms reviennent souvent. Ceci démontre une concentration de la terre entre les mains de quelques uns. Les achats se font sans interruption, parfois sur plus d'un demi-siècle. Ces "colons" d'un genre particulier placent dans la terre, valeur sûre dont le prix ne cesse d'augmenter, l'argent gagné grâce aux spéculations commerciales ou au commerce de l'argent. C'est ainsi que des patrimoines entiers se mettent en place.

Le marché foncier est dominé par l'élément européen.

Ils dominent par l'ampleur des achats, par les types d'achats, propriétés ou parcelles, la fixation du prix, le poids des achats.

Il y a un déséquilibre, et la dualité dominant dominé se retrouve au niveau du marché foncier.

Il y a des catégories de terres et de propriétés qui sont du seul ressort des Européens. Il y a des régions qui sont de véritables chasses gardées de l'élément européen : Le Khroub, les communes de plein exercice de manière générale. Les Kaouki ont fait du douar Ouled Laouar leur territoire particulier, leur chasse gardée. Seuls eux y achetaient.

Avant la première guerre mondiale, c'est à un marché très actif, fait sur mesure pour les Européens et en leur faveur que nous avons affaire.

Notre étude nous met en présence de plusieurs marchés fonciers en fait. Il y a celui des Européens, ventilé, actif, opulent, spéculatif, où les différentes catégories issues de la colonisation tentent leur chance. La terre reste le placement par excellence, le plus sûr et le plus rentable. Il est, avec la pierre, le placement idéal. Dès que l'épargne le permet, on investit dans l'immobilier. L'achat d'une propriété permet de tirer des revenus non négligeables par le biais de la location et donc de la rente, quand ce n'est pas par la spéculation.

L'autre possibilité, c'est de prendre des options sur des terres par le biais du crédit. La paysannerie a toujours de pressants besoins en argent.

Et de manière générale, l'endettement a été dans le Constantinois, le levier du marché foncier. Le réméré a été une arme redoutable entre les mains des

Européens, toutes catégories sociales confondues. Mais c'est surtout le marché du crédit sous la forme des obligations qui a permis le transfert de terres qui jusque là étaient inaccessibles celles de la grande propriété foncière. Les notaires ont joué un rôle actif et décisif quant à la mobilisation du crédit des particuliers et ont servi d'intermédiaires, en mettant en contact des personnes intéressées pour placer leurs profits dans un marché du crédit en pleine croissance et des propriétaires fonciers souvent en difficultés financières. Il y a une mainmise de la ville sur la campagne par le biais du crédit, et les ventes forcées sont un phénomène récurrent dans les campagnes algériennes.

Il y a une autre catégorie de propriétaires européens, celle-là liée à la terre, qui achète. Elle achète des propriétés mais elle jette son dévolu plutôt sur des parcelles. Elle agrandit son patrimoine par à-coups, elle achète quelques hectares par-ci, des droits indivis par-là, de la terre arch, des terres titrées, et le plus souvent au plus proche. Elle ne renonce pas à acheter plus loin que ses terres, les échanges sont fréquents, les ventes aussi pour recentrer son patrimoine.

Ceux qui ont un lien avec la terre achètent, de manière ininterrompue, des parcelles pour l'agrandissement de leurs propriétés.

Mais surtout 1910 à 1938 a été une période où les lois foncières ne sont plus ce rouleau compresseur passant lentement sur une paysannerie algérienne qui n'aurait pas compris ce qui lui arrivait. Les fellahs ont eu le temps de comprendre et de réfléchir. Nous sommes loin de l'image d'une paysannerie ignorante et inculte, diffusée par l'idéologie coloniale. Les livres des Hypothèques nous font découvrir des fellahs connaissant les lois foncières et la loi tout court, n'hésitant pas à aller devant les tribunaux pour défendre leurs droits sur les terres, utilisant avocats, notaires. La première Guerre mondiale verra l'émergence d'une paysannerie nouvelle. Mais malheureusement pour les Algériens, la colonisation ne renoncera à aucun moment à ses privilèges et ne fera à aucun moment l'effort de les faire bénéficier des avantages accordés aux colons. Ce sera la lutte du pot de terre contre le pot de fer.

Grâce à ces contrats et à leurs consignations dans les archives de la Conservation foncière, c'est une véritable radiographie de l'immobilier qu'il est loisible d'entreprendre puisque, encore une fois, tous les mouvements ou presque de propriété, quelle que soient leur ampleur, leur contenu et leurs auteurs, sont supposés connus. Cette exhaustivité est le grand atout d'une enquête dont il faut

pourtant se garder d'imposer une conception idyllique et béate. D'une part, parce que bien des résultats posent des problèmes d'interprétation. D'autre part, et ceci explique cela, parce que bien des lacunes subsistent.

662 actes représentent une base statistique suffisamment large pour poser le problème de son traitement, mais suffisamment étroite pour introduire celui de sa fiabilité.

Un espace de plus de 500 000 ha forme un cadre assez vaste et même trop, pour entreprendre une exploration des mutations. Mais en même temps, il est trop restreint pour servir de caution à l'espace régional ou même national.

Trois décennies constituent un intervalle chronologique relativement étendu, satisfaisant pour explorer une conjoncture courte, cible obligée de nos investigations, mais impuissant par nature à rendre compte des mouvements longs susceptibles d'affecter le marché foncier.

L'enquête est donc purement expérimentale. Elle vise à poser les fondements de travaux ultérieurs, à donner l'impulsion à d'autres études du foncier et de l'immobilier, à démontrer l'utilité et la possibilité de telles entreprises. Il reste énormément à faire, avant de posséder une connaissance claire des rouages, mécanismes et mouvements qui animent le marché de la terre.

La tâche paraît écrasante.

Il faut déployer la recherche dans trois directions au moins :

- Incorporer à l'enquête d'autres conservations foncières pour renforcer son assise statistique et sa portée spatiale.
- Distendre le cadre chronologique pour aborder d'autres époques, mener une étude comparative, et dégager ainsi une évolution à plus ou moins long terme.
- Mettre d'autres sources à contribution et ne pas se contenter d'une vision univoque des mouvements de propriété. Rôles fiscaux, matrices cadastrales, les registres de l'Enregistrement et du Timbre - dans la mesure où ils existent - peuvent en effet compléter utilement l'information existante.

En l'absence d'un instrument de référence et dans l'attente d'autres enquêtes consacrées aux mutations de propriétés survenues ailleurs que dans le constantinois, notre étude a permis d'énoncer quelques certitudes, de formuler certaines analyses, d'avancer un certain nombre d'hypothèses.

Statistiquement étroite, limitée dans son objet, restreinte dans ses conclusions, l'étude des mouvements fonciers représente une étape dans l'écriture d'une socio-histoire dynamique de la propriété.

Beaucoup reste à faire pour avoir une connaissance précise de la paysannerie et du monde rural algérien en général. Le peu d'études sur terrain menées jusqu'à l'heure actuelle se résume à une goutte d'eau dans un immense océan. Beaucoup de chemin reste à parcourir.

ARCHIVES

Archives de la conservation foncière de la Wilaya de Constantine.

Nous avons travaillé sur les registres des actes de 1910 à 1938.

PUBLICATIONS OFFICIELLES :

Annuaire statistiques de l'Algérie : de 1910 à 1938.

Exposés de la situation générale de l'Algérie : de 1910 à 1938.

Bibliographie

- ADDI (L) : De l'Algérie pré-coloniale à l'Algérie coloniale. ENAL Alger 1985.
- AGERON (Ch-R) : Histoire de l'Algérie contemporaine, tome II : "De l'insurrection de 1871 au déclenchement de la guerre de libération 1954". PUF Paris, 1979.
- AGERON (Ch-R) : Les Algériens musulmans et la France (1971-1919). 2 tomes. PUF Paris 1969.
- AGERON (Ch-R) : Politiques coloniales au Maghreb. PUF Paris 1972.
- Annuaire Statistique de l'Algérie (de 1910 à 1939).
- AIT AMARA, H., La terre et ses enjeux en Algérie, Paris, 1993.
- ANNALES DE DEMOGRAPHIE HISTORIQUE, Les réseaux de la parenté, 1995.
- AUGUSTIN (G), Comment se perpétuer ? Devenir des lignées et destins du patrimoine dans la paysannerie européenne, Paris, 1989.
- BARCELO (R) : L'attribution préférentielle et la transmission héréditaire de l'exploitation agricole. Publications de l'INRA, Juin 1981.
- BARCELO (R) : Usage social du sol et transmission héréditaire des biens (recueil de textes). Publications de l'INRA. Février 1983.
- BAUDET, F., SIARI, O., L'endettement du Khammès, la force des choses et celle du fouet, Cirta, 1980.
- BAUDET, F., Les transformations de l'agriculture algérienne, Cirta, 1979.
- BEAUR (G) : Le marché foncier à la veille de la révolution, Edition de l'Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales, Paris, 1983.

- BEAUR (G) : Le Centième denier et les mouvements de propriétés. Deux exemples
BEAUCERON (1761-1790), Annales Economie, Société, Civilisation, 1976.
- BEAUR (G) : Investissement foncier, épargne et cycle de vie dans le pays chartrain
au XVIII° siècle, Histoire et Mesure, 1991.
- BEAUR (G), Investissement foncier, épargne et cycle de vie dans le pays chartrain
au XVIII°siècle, Histoire et Mesure, 1991.
- BEAUR (G) : La Révolution et la question agraire : vieux problèmes et perspectives
nouvelles. Annales économie, société, civilisation, 1993.
- BEAUR (G) : Les désarrois du quantitativisme, Histoire et Mesure, 1994.
- BEAUR (G) : Foncier et crédit dans les sociétés préindustrielles : des liens solides
ou des chaînes fragiles ? Annales Histoire, Sciences Sociales, 1994.
- BEAUR (G) : Au comptant ou à crédit : comment financer une acquisition foncière
au XVIII° siècle ? Mélanges offert à Jean Jacquart, Paris, 1994.
- BEAUR (G) : Le marché foncier éclaté, les modes de transmission du patrimoine
sous l'Ancien Régime, Annales Economie, Société, Civilisation, 1991.
- BENACHENHOU (A) : Régime des terres et structures agraires au Maghreb. Editions Populaires de l'Armée. Alger 1970.
- BENACHENHOU (A) : Formation du sous développement en Algérie, essai sur les limites du
développement du capitalisme en Algérie, 1830-1962, Alger, 1972.
- BENDIAB, A., Etude des transactions foncières des biens immobiliers ruraux en Algérie, 1880-1954, Travaux sur la classe ouvrière dans le monde arabe, 1979.
- BENNAOUN (A) : Les lois foncières coloniales et leurs effets en Algérie. Revue Algérienne des Sciences Juridiques. Vol. X. n° 1.

- BENNOUNE (M) : El Akbia, un siècle d'Histoire algérienne, 1857-1975. OPU, Alger 1986.
- BERNARD (Chantal) : La monnaie comme instrument de transition vers le mode de production capitaliste en Algérie (1851-1885).. Revue algérienne des sciences juridiques et sociales
- BERQUE (Augustin) : Fellah algérien 1944. Imprimerie Officielle, Alger 1944
- BERQUE (J) : Etudes d'Histoire rurale maghrébine. Etudes Internationales. Tanger 1938.
- BERQUE (J) : Le Maghreb entre les deux Guerres. Seuil, Paris 1979.
- BERQUE (J) : Maghreb, Histoire et société. SNED/ Duculot, Alger 1974.
- BERTHAULT (P) : Aspect actuel du problème de la colonisation en Algérie. Publication du Centre d'Etudes Economiques et Sociales de l'Afrique française. Alger 1946.
- BERTHAULT (P) : Evolution de la propriété rurale et de la valeur de la terre. Afrique française 1937.
- BERTHAULT (P) : L'Algérie devant le problème foncier. Centre des Hautes Etudes d'Administration coloniale (Conférence)
- BERTHAULT (P) : L'avenir économique agricole de l'Afrique du nord. Conférence donnée à la Société des agriculteurs de la Tunisie, le 19 Avril 1945. Imprimerie "La presse de Tunisie", Tunis 1945.
- BERTHAULT (P) : La colonisation en Algérie. Conférence du 31 Octobre 1945. Centre des Hautes Etudes d'Administration musulmane.
- BERTHAULT (P) : La production des céréales en Afrique du Nord. Bulletin du Comité de l'Afrique française. 1928
- BERTHAULT (P) : La propriété rurale en Afrique du Nord. Afrique française, Avril 1936 .
- BERTHAULT (P) : La propriété rurale en Afrique du nord. Conférence donnée le 4 Mars 1936 à l'Institut National Agronomique. Imprimerie Alençonnaise 1936.
- BERTHAULT (P) : La question de la propriété foncière en Algérie. Revue agricole de l'Afrique du Nord, 1925.
- BERTHAULT (P) : La situation de la production agricole nord africaine. Conférence faite le 29 Octobre 1945. Centre des Hautes Etudes d'Administration Musulmane
- BERTHAULT (P) : Les caractères de l'économie rurale indigène en Algérie. Conférence n° 14 du 21 Octobre 1941. Centre des Hautes Etudes d'Administration musulmane
- BERTHAULT (P) : Les caractéristiques de l'économie rurale de l'Afrique du Nord. Rapport présenté au Congrès Colonial des Ingénieurs agricoles. Paris 26 Octobre 1931.
- BERTHAULT (P) : Valeur de la propriété rurale en Algérie. Bulletin de l'Office du Gouvernement Général de l'Algérie, n° 12, Décembre 1930.
- BEY (M) : Formation du sous-développement ; les étapes du développement productiviste et la décomposition du système agraire algérien, de 1830 à 1930, DESS d'organisation politique. Université de Paris I. 1979.
- BONNAIN (R), BOUCHARD (G), GOY (J), (ed.), Transmettre, hériter, succéder. La

- reproduction familiale en milieu rural, France-Québec, XVIIIe-
XIXe siècles, Lyon-Paris, 1992
- BOUCHARD (G), GOY (J), HEAD-KÖNIG (A-L), (éd.), Problèmes de la transmission des exploitations agricoles (XVIIIe-Xxe siècles). Nécessités économiques et pratiques juridiques, Rome, 1998.
- BOUCHARD (G), DICKINSON (J), GOY (J), Les Exclus de la terre en France et au Québec (XVIIe-XXe siècles). La reproduction familiale dans la différence, Québec, 1998.
- BOUKHOBZA (M) : L'agro-pastoralisme traditionnel en Algérie. De l'ordre tribal au désordre colonial. OPU Alger 1982.
- BOUKHOBZA (M) : Monde rural, contraintes et mutations. Alger OPU 1994.
- BOUNAMOUNN (J): Structures agraires. Centre de documentation Universitaire. Paris 1970.
- BOURDIEU (P) : Le déracinement. Ed. de Minuit, Paris 1977.
- BOURDIEU (P) : Le sens pratique. Ed. de Minuit, Paris 1984.
- BOURDIEU (P) : Sociologie de l'Algérie. PUF, Paris 1961.
- BOURENANE (M-N): L'Algérie à la veille de la colonisation française. Essai de caractérisation de la sphère de production agricole. Publication du CRIDSSH. Université d'Oran 1984.
- BUGEAUD (G) : Par l'épée et la charrue. PUF, Paris 1948.
- Cahiers du CRESM: La doctrine coloniale du Droit musulman algérien. Editions du CERM. Paris 1979.
- CALVELLI (M) : Etat de la propriété rurale en Algérie. Heintz Alger 1935.
- CERM : Sur le "mode de production asiatique". Ed. Sociales. Paris 1974.
- CERM : Sur le féodalisme. Ed. Sociales. Paris 1971.
- CERM : Sur les sociétés précapitalistes. Ed. Sociales. Paris 1973.
- CHARNAY (J-P) : La vie musulmane en Algérie d'après la jurisprudence, de la première moitié du XX^e siècle. PUF. Paris 1965.
- CHAULET (C) : La terre, les frères et l'argent. 3 tomes. OPU. Alger 1987.
- Collectif : Méthodes d'approche du monde rural. OPU. Alger 1984.
- COLONNA (F) : Savants paysans, éléments d'Histoire sociale sur l'Algérie rurale. OPU. Alger 1987.
- COTE (M) Le cadastre en Algérie. Annales algériennes de géographie. N° 10, Juillet-Décembre 1970.
- COTE (M) : Les régions bioclimatiques de l'Est algérien. CURER 1974
- COTE (M) : Types de structures agraires de l'Est algérien. CURER 1975.
- COTE (M) : L'Algérie ou l'espace retourné. Ed. Flammarion. Paris 1986.
- COTE (M) : Les transactions foncières de l'Est algérien. In Maghreb et Sahara, n° spécial de Acta Geographica 1973.
- COTE (M) : Mutations rurales en Algérie : Le cas des Hautes-Plaines de l'Est. OPU. Alger 1973.
- COULEAU (J) : La paysannerie marocaine. CRESM, CNRS, Paris 1968.

DEPARTEMENT DE CONSTANTINE: Procès-verbaux des séances des 14 et 15 novembre et 27 et 28 décembre 1912 de la Commission d'études. Service de la propriété indigène. Constantine 1912.
 DEMONTES (V) : L'Algérie agricole. Paris, 1930.

DEROUET (B), Parenté et marché foncier à l'époque moderne : une réinterprétation, Annales Histoire Sciences Sociales, 2001.

DESSUREAULT (Ch), DICKINSON (A), GOY (J): Famille et marché, XVI^e- XX^e siècle, Québec, 2003.

DJEBARI (Y) : La France en Algérie, bilans et controverses. 3 volumes. OPU. Alger 1995.

FARCEY (H) : Economie agricole. Ed. Sirey. Paris 1970.

FERCHIOU (S), Femmes et patrimoine en Tunisie, Marseille, 1990.

FERCHIOU (S), (ed.), Hassab wa nassab. Parenté, alliance et patrimoine en Tunisie Paris, 1992.

GIRAULT (A) : Principes de colonisation et de législation coloniale. L'Algérie. 7^e Edition. Librairie Sirey. Paris 1938.

GRAWITZ (M) : Méthode des Sciences sociales. , 5^e édition, Dalloz, Paris 1981

HANOTEAU et LETOURNEAUX : La Kabylie et les coutumes kabyles. Paris 1873 (3 volumes)

HENIA, (A), Origine et évolution d'un patrimoine familiale tunisois (XVIIe-XIXe s.), IBLA, n°154-155, Tunis, 1984-1985.

HENIA, (A), Propriété foncière et stratégies sociales à Tunis à l'époque moderne (XVIe-XIXe), Tunis, 1995.

HENNI (A) : La colonisation agraire et le sous-développement en Algérie. SNED. Alger 1982.

HENRY (J-R), BALIQUE (F), La doctrine du droit musulman algérien, bibliographie systématique et introduction critique. Paris, 1979.

JULIEN, CH-A., Histoire de l'Afrique du Nord, Paris, 1961.

JULIEN (Charles-André) : Une pensée anti-coloniale. Position 1914/1979. Editions Sindbad, Paris 1979.

KADDACHE, M., SARI, D., L'Algérie dans l'histoire : la résistance politique (1900-1954), Alger, 1989.

LACHERAF (M) : L'Algérie, nation et société. SNED. Alger 1974.

LACOSTE (Y), NOUSCHI (A) et PRENANT (A) : L'Algérie, passé et présent : le cadre et les étapes de la constitution de l'Algérie actuelle. Editions Sociales 1960.

LAFFONT (J.L), Le notaire, le paysan et la terre dans la France Méridionale à l'époque moderne, Toulouse, 1999.

- LEMNAOUAR (M), Recherche sur l'Algérie à l'époque ottomane : monnaies, prix et revenus (1520 –1830). Paris, 2002.
- LAMBERT (E), Le marché foncier et la noblesse dans la région de Vassy, Histoire et Mesure, 2002.
- LARCHER (E) : Traité élémentaire de législation algérienne. Jourdan, Alger 1923.
- LARNANDE (M) : Algérie. Editions Berger Levrault. Paris 1950.
- LEVI (G) : Le pouvoir au village, Paris, 1989.
- MAROUF (N) : Terroirs et villages algériens. OPU. Alger 1981.
- MAROUF (N) : La relation ville/campagne dans la théorie et la pratique. OPU. Alger 1981.
- MAROUF (N) : Lecture de l'espace oasien. Sindbad, Paris 1980.
- MARX (Karl) : Le Capital. Livre III, tome 3. Editions Sociales. Paris 1977.
- MASQUERAY (E) : La formation des cités chez les sédentaires de l'Algérie. Alger 1886.
- MAUSS (M) : Essai sur le don. ENAG-Editions. Alger 1989.
- MEGHERBI (A) : La paysannerie algérienne face à la colonisation. Editions ENAP. Alger 1973.
- MERAD BOUDIA (A) : La formation sociale algérienne pré-coloniale : Essai d'analyse théorique. OPU, Alger 1981.
- MEYNIER (G) : Aspects de l'économie de l'Est algérien pendant la guerre de 1914-1918.. Revue Historique. CCXLVII-1.
- MEYNIER. G. , L'Algérie révélée, Genève, Droz, 1981.
- MILLIOT (L) : Introduction à l'étude du Droit musulman. Sirey. Paris 1953.
- MORICEAU (J.M) : La terre et les paysans en France et en Grande Bretagne (XVII°-XVIII° siècle°), un parcours bibliographique critique, Histoire et Mesure, 1998.
- MOLLARD (G) : L'évolution de la culture et de la production du blé en Algérie de 1830 à 1939. Ed. Larose. Paris 1950.
- MOUSSAOUI (A) : Le Maghreb central : économie et société au XVII° siècle, d'après un manuscrit de Fiq'h. Publication de l'URASC.
- MUTIN (G) : La Mitidja, décolonisation et espace géographique. OPU. Alger 1977.
- NOUSCHI (A) : Enquête sur le niveau de vie des populations rurales constantinoises, de la conquête jusqu'en 1919. PUF, Paris 1961.
- OUALID William : Essai d'évaluation du capital privé de l'Algérie. Librairie de la Société du Recueil Sirey, Paris 1910.
- PASSERON (R) : Les grandes sociétés et la colonisation de l'Afrique du Nord. Alger 1926.
- PEUT (H) : Annales de la colonisation algérienne. 1857
- PEYRIMHOFF (M de): Enquête sur les résultats de la colonisation officielle, de 1871 à 1895. Alger 1906 (2 tomes).
- POISSON (J-P) : Etudes notariales, Paris 1996.
- POSTEL-VINAY (G): La rente foncière dans le capitalisme agricole. Maspéro. Paris 1974.
- POSTEL-VINAY (G), La terre et l'argent, Paris, 1998.

- POSTEL-VINAY (G), Les marchés sans prix, une économie politique du crédit à Paris,
1660-1870, Paris, 2001.
- POUYANNE (M) : La propriété foncière en Algérie. Jourdan, Alger 1900.
Préfecture de Constantine : Organisation administrative de l'Est algérien. Historique.
Document ronéotypé.
- PRENANT (J-C) : La propriété foncière des citadins dans les régions de Tlemcen et Sidi bel Abbès. Annales Algériennes de géographie, n° 3.
Janvier- Juin 1967.
- RAVIS-GIORDANI : (sous la direction), Femmes et Patrimoine dans les sociétés rurales de l'Europe méditerranéenne, Paris, 1987.
- RECHTENWALD, G., Le contrat de Khamessat en Afrique du Nord, Paris, 1912.
- REQUIERS DESJARDINS (D): Propriété parcellaire, transition au capitalisme et rente foncière ; quelques réflexions sur l'exemple de l'Algérie coloniale.
in Cahiers de la Recherche n° 8-9, Mars à Juin 1980.
- REVUE NAQD : L'Algérie cinquante ans après nation, société, culture. Alger, 2006.
- REY- GOLDEIGUER (A) : Le royaume arabe. SNED, Alger 1977.
- RIVIERE (M) et LECQ (M) : Manuel pratique de l'agriculteur algérien, Paris 1900.
- ROBE (E) : La propriété immobilière en Algérie. Alger 1875.
- ROBE (E) : Origines, formation et état actuel de la propriété immobilière en Algérie,
Paris 1885.
- ROUVEROUX (P) : L'agriculture algérienne en diagrammes. Publication du Gouvernement général de l'Algérie. Direction de l'agriculture et de la colonisation.
Alger 1930.
- SAINTE-MARIE (A) : La province d'Alger vers 1870. Nice 1970.
- SAINTE-MARIE (A), Législation foncière et société rurale. L'application de la loi du 26 Juillet
1873 dans les douars de l'Algérois. Etudes Rurales, 1975.
- SARI (D) : La dépossession des fellahs. SNED, Alger 1978.
- SEIGNETTE
Challamel, Code musulman par Khalil. Rite malékite, statut réel. Ed. Paris 1911.
- Service de la propriété indigène : Enquêtes partielles à effectuer en exécution de la loi du 16 février 1897 sur la propriété foncière en Algérie. Instruction du 01 Janvier 1914. Imprimerie Roubille. Constantine.
- SERVOLIN : L'absorption de l'agriculture dans le monde de production capitaliste, in L'univers politique des paysans dans la France métropolitaine.
Ed. A. Colin, Paris 1972.
- SOUDANI (Z), Femmes et patrimoine, Cirta, numéro spécial sur Femmes et Pouvoir,
octobre 2000.
- SURDO (G) : La France en Afrique du Nord. Ed. Alger Républicain, Alger 1946.

- TALEB-BENDIAB (A) : Etude des transactions des biens immobiliers ruraux en Algérie,
1880-1954, travaux sur la classe ouvrière en Algérie, Alger,
1979.
- TALEB BENDIAB (A) : La guerre de 1914-1918 et l'Algérie. Travaux sur la classe ouvrière
dans le monde arabe, Alger, 1981.
- TENGOUR (O), Fortune et infortune des femmes de Constantine,
communication au colloque sur les pratiques quotidiennes et vie matérielle des
femmes
au Maghreb, Tunis, 25 et 26 Septembre 1996.
- VAILLANT (J-L) : La propriété foncière agricole, rentes et plus-values. PUF, Paris
1979.
- VALENSI (L) : Le Maghreb avant la prise d'Alger (1790-1830).
Flammarion, Paris 1969.
- VAN VOLLENHOVEN (J) : Essai sur le fellah algérien. Editions Arthur Rousseau.
Paris 1903.
- VATIN, J-C. , L'Algérie politique, histoire et société, Paris, 1974.
- VATIN, J-C. , LUCAS, Ph. , L'Algérie des anthropologues, Paris, 1975.
- VIGNERON (S) : La sphère des relations foncières des ruraux, l'exemple du
Cambresis, Histoire et Mesure, 2003.
- VINCQ (J-L) : Propriété et capitalisme agraire dans l'Algérie coloniale, in Revue
Algérienne des Sciences Juridiques. Vol. XIV. n° 3, Sept. 1977.
- WORMS, D. , De la propriété urbaine et rurale en Algérie, 1844.
- YACONO (X) : La colonisation des plaines du Chelif. Ed. Imbert, Alger 1955
(2 volumes)
- ZUMKELLER (D), Le paysan et la terre. Agriculture et structures agraires.

Thèses et Mémoires :

- AMPRIMOZ (R) : L'agriculture dans l'arrondissement de Constantine, son
évolution, ses perspectives. Mémoire de candidature du CHEAM.
- BELGUIDOUM (S) : Les Righas d'Aïn Oulmane ; politiques agraires et stratégies
paysannes. Thèse de Doctorat de 3° Cycle. Université de
Paris XI. Nanterre 1985.
- BENCHIKH-LEFGOUN (F) : L'impact des lois foncières coloniales sur la situation
socio-économique des paysans algériens de 1873 à
1911.. Mémoire de Magister 1995.
- BENFODA (Méliani) : Le commerce extérieur de l'Algérie coloniale avec la
métropole, de 1910 à 1961.. DEA. Université de Paris I.
Septembre 1979.
- BENNAMOUN (A) : Les conditions du fellah dans le Constantinois. Mémoire
de candidature du CHEAM.

BOUKERROU / DJAALAB (Samira) : La rente foncière agricole. Mémoire de Magister 1982.

CREUSEOT (P) et SPITZER (S) : La question de la propriété foncière en Algérie : la loi Warnier. DES. Université de Paris I. 1976.

GRANGAUD, I. , Histoire sociale de Constantine au XVIII° siècle, Mémoire de DEA d'Histoire, E.H.E.S.S. , Paris 1992.

GUILLERMOU (Y) :Agriculture familiale et mutations sociales dans les campagnes algériennes. Thèse de Doctorat d'Etat. Université de Paris I. Février 1983.

HAMANI née BENMATI (Menouba) : De la tribu à la Révolution Agraire, les statuts fonciers de l'Est algérien, approche cartographique. Thèse de Doctorat de 3° Cycle. Université Paul Valéry, Montpellier III. Juillet 1985.

MEULEMAN (J-H) : Le Constantinois entre les deux guerres mondiales. Thèse de Doctorat 1984.

SAINTE-MARIE (A), L'application du Sénatus-Consulte du 22 avril 1863 dans la province d'Alger. Thèse de 3° Cycle, Nice, 1969.

SIARI-TENGOUR (O) : La population rurale des communes mixtes de l'arrondissement de Bône (Annaba) de la fin du XIX° siècle à 1914. Thèse de 3° Cycle, 1983.

Liste des Tableaux

Tableau 1 : Les cultures dans l'Algérie du Nord.....	57
Tableau 2 : Algérie du Nord : Total des moyennes quinquennales par produit	59
Tableau 3 : Algérie du Nord : Moyennes quinquennales par produit, chez les Européens	60
Tableau 4: Algérie du Nord : Moyennes quinquennales par produit, chez les Algériens	60
Tableau 5 : Département de Constantine. Moyennes quinquennales par produit	61
Tableau 6 :Département de Constantine : Moyennes quinquennales chez les Européens	62
Tableau 7 : Département de Constantine. Moyennes quinquennales chez les Algériens	63
Tableau 8 : Arrondissement de Constantine. Moyennes quinquennales.	63
Tableau 9 : Arrondissement de Constantine. Moyennes quinquennales pour les Européens	64
Tableau 9 bis : Arrondissement de Constantine. Moyennes quinquennales pour les Algériens	65
Tableau 10 : Production de céréales entre 1916 et 1926.....	68
Tableau 11 : Algérie du Nord. Moyennes quinquennales de la production céréalière.	68
Tableau 12 : Algérie du Nord. Moyennes quinquennales de la production céréalière des Algériens.	69
Tableau 13 : Algérie du Nord. Moyennes quinquennales de la production céréalière des Européens	70
Tableau 14 : Département de Constantine. Moyennes quinquennales de la production céréalière	71
Tableau 15 : Département de Constantine. Moyennes quinquennales de la production céréalière chez les Algériens.	72
Tableau 16 : Département de Constantine. Moyennes quinquennales de la production céréalière des Européens.....	73
Tableau 17 : Arrondissement de Constantine. Moyennes quinquennales de la production céréalière.	74
Tableau 18 : Arrondissement de Constantine. Moyennes quinquennales de la production céréalière des Algériens.	75

Tableau 19 : Arrondissement de Constantine. Moyennes quinquennales de la production céréalière des Européens.	75
Tableau 19 bis : Statistiques de la population (1931)	82
Tableau 20 : Tableau récapitulatif des moyennes quinquennales de production céréalière.....	84
Tableau 21. . Transactions par année.	132
Tableau 22. Nombre de transactions à C I et C N I	133
Tableau 23. Superficies et prix des terres échangées en C I et CNI.	133
Tableau 24 : Nombre de transactions en C I et superficies vendues par année	134
Tableau 25 : Nombre et superficies des terres échangées	136
Tableau 26 : Répartition des transactions par strates de superficies et par année	139
Tableau 27 : Nombre de transactions en parcelles et en propriétés	145
Tableau 28 : Superficies en parcelles et en propriétés ainsi que leurs moyennes par région	146
Tableau 29 : Nombre de transactions et superficies vendues en terre Arch	150
Tableau 30 : Nombre de transactions Arch avec superficies, par strates de superficies	151
Tableau 31: Superficies et prix des terres par année.....	153
Tableau 32 : Superficies et prix des terres vendues par région durant toute la période d'enquête	155
Tableau 33 : Prix payés en propriétés et en parcelles	156
Tableau 34 : Prix payés en propriété et en parcelle.....	157
Tableau 35 : Terre titrée - Terres non titrées - Prix	158
Tableau 36 : Les Contenances Non Indiquées par années : Estimations de la superficie	159
Tableau 37 : Vente totale des CNI par région.....	160
Tableau 38 : Nombre de ventes par communauté.....	163
Tableau 39 : Nombre de ventes par les femmes et par communauté	164
Tableau 40. Lieu de résidence des vendeurs	164
Tableau 41 : Profession des vendeurs, par année.....	165
Tableau 42 : Superficies vendues par communauté et par année	176
Tableau 43 : Les superficies vendues par les femmes	177
Tableau 44 : Lieu de résidence des vendeurs et superficies vendues	181
Tableau 45: Ventes des Européens : Superficies cédées par lieux de résidence et par année	183
Tableau 46 : Ventes algériennes : Superficies cédées selon les lieux de résidence, par année	184

Tableau 47 : Superficies par profession du vendeur.....	185
Tableau 48 : Superficies vendues par les différentes professions européennes.....	186
Tableau 49 : Superficies vendues par les différentes communautés (israélite compris) et par année.....	188
Tableau 50 : Superficies vendues par les Algériens des différentes catégories professionnelles.....	189
Tableau 51 : Superficies vendues en propriété par communauté et par profession.....	190
Tableau 52 : Superficies vendues en parcelles par communauté et par profession.....	190
Tableau 53 : Superficies et prix de vente des propriétés en parcelles par communauté.....	191
Tableau 54 : Lieu de résidence des commerçants avec les superficies vendues.....	192
Tableau 55 : Superficies et prix de vente des commerçants Algériens / Européens/ Israélites.....	193
Tableau 56 : Lieu des parcelles ou propriétés.....	194
Tableau 57 : Nombre de transactions, Superficies et Prix des terres algériennes.....	194
Tableau 58 : Vente des Algériens aux Européens par catégories professionnelles.....	195
Tableau 59 : Ventes entre Européens et Algériens, par catégorie professionnelle.....	196
Tableau 60 : Tableau récapitulatif des transactions totales et entre communautés.....	203
Tableau 61 : Ventes entre communautés en propriété.....	206
Tableau 62 : Vente entre communautés en parcelles.....	207
Tableau 63 : Nombre de transactions effectuées par les Algériens et les Européens.....	218
Tableau 64 : Nombre de transactions en CNI par communauté.....	219
Tableau 65 : Nombre de transactions par année et par lieu de résidence.....	219
Tableau 66 : Nombre de transactions par année et par profession.....	221
Tableau 67 : Nombre d'acheteurs par année.....	222
Tableau 68 : Superficies achetées par communauté et par année.....	224
Tableau 69 : Superficies achetées par les femmes (Algériennes et Européennes).....	225
Tableau 70 : Superficies vendues par lieux de résidence des Acheteurs.....	228
Tableau 71 : Superficies des parcelles et propriétés par lieux de résidence des acheteurs algériens et par année.....	229

Tableau récapitulatif 72: Achats des Européens avec les superficies et le lieu de résidence des acheteurs.....	230
Tableau 73 : Superficies par profession des Acheteurs.....	231
Tableau 74 : Superficies achetées par les Algériens par profession.....	232
Tableau 75 : Superficies en propriétés et parcelles achetées par les Européens par profession.....	233
Tableau 76 : Superficies achetées en propriétés par les différentes professions.....	234
Tableau 77 : Superficies achetées en parcelles par les différentes communautés.....	236
Tableau 78 : Nombre de Ventes en CNI d'Algériens à Algériens et prix total	241

ANNEXES

RESUME DE LA THESE DE DOCTORAT D'ETAT

DE MADAME SOUDANI ZAHIA

TRANSACTIONS FONCIERES, MARCHÉ FONCIER, PATRIMOINE.

L'objet de cette thèse porte sur la question des transactions foncières, leurs incidences sur le marché foncier et les patrimoines entre 1910 et 1938 dans le nord constantinois.

En Europe occidentale, l'appropriation privée du sol est issue de la dissolution du mode de production féodal. Sa forme la plus achevée lui est donnée par le Code Civil, produit de la Révolution bourgeoise de 1789. Celui-ci consacre le droit de propriété et introduit la liberté des transactions. L'émergence de la propriété privée individuelle résulte d'un long processus de transformation et de bouleversement de la société en général, et de la société rurale en particulier. Or, en 1830, la colonisation française trouva en Algérie une situation foncière, différente de la France, loin de répondre à ce principe

En Algérie, la propriété privée du sol, telle que l'énonce le Code Civil français n'existe pas. La terre avait avant tout valeur d'usage ; sa mission première étant de pourvoir aux besoins du groupe. Son appropriation comme bien matériel ne revenait ni à la communauté ni à l'individu, la raison pour laquelle la question de son aliénation ne se posait pas.

Au lendemain du débarquement de 1830 et après les hésitations du début, l'Algérie devient colonie de peuplement. Que pouvait-elle offrir comme richesse aux nouveaux venus sinon ses terres ? Seulement les terres n'étaient pas vacantes, et les transactions entre particuliers étaient rares et aléatoires. La colonisation n'arrivait pas à imposer deux principes fondamentaux qui sont : la libre disposition du sol d'une part et la liberté des transactions sur les terres agricoles donc la création d'un marché foncier d'autre part. La colonisation se heurta au régime juridique des terres et à ses deux clés de voûte que sont : l'indivision des terres Melk et l'inaliénabilité des terres Arch. Commence alors un long travail de bouleversement et de relecture du système foncier algérien dont le but essentiel était d'introduire la propriété privée individuelle. Commence alors l'ère des grandes lois foncières qui vont casser le régime juridique des terres existant et bouleverser profondément le paysage foncier de l'Algérie. Du Sénatus-consulte de 1863 à la loi Warnier de 1871 et jusqu'à la loi de 1926, tout un « arsenal juridique » est alors mis en place pour

transformer le régime juridique des terres et faire de celle-ci une marchandise « librement » aliénable. Se mettra en place un marché foncier aux caractéristiques bien particulières où les crises de sous productions et l'endettement joueront un rôle essentiel.

Dans cette problématique, c'est la question des transactions foncières et du marché foncier dans l'arrondissement de Constantine qui retiendra notre attention. Ce que nous avons voulu savoir, c'est connaître l'importance et l'évolution des transactions foncières entre 1910 et 1938 et ainsi mettre en évidence les grandes tendances du marché foncier. D'identifier les différents acteurs de ces transactions et ainsi les différentes catégories sociales qui ont accès à ce marché foncier. Enfin, déterminer les stratégies ayant pour fondement l'appropriation de la terre, soit les mécanismes des ventes et des achats et leur impact sur les patrimoines.

Cette thèse se répartit en trois parties.

La première met en exergue en un premier temps le système foncier de l'Algérie pré-coloniale, son fonctionnement, sa rationalité. Nous aborderons la question des différentes catégories juridiques des terres, en mettant l'accent sur leurs particularités, surtout celles concernant le Melk et le Arch.

En un deuxième temps, se sont les bouleversements introduits par les différentes lois foncières dans le système foncier qui seront mis en reliefs et cela dans le but de parvenir à la transformation de la terre en marchandise.

La deuxième partie consiste en l'étude, à partir des statistiques générales publiées tous les ans, rassemblées par nos soins, des résultats de l'agriculture, plus précisément de la céréaliculture, et de celle des transactions foncières. Le but est de déterminer les incidences et les liens qui peuvent exister entre agriculture et marché foncier, si les années de prospérités agricoles et les mauvaises années ont des conséquences sur le marché de la terre.

La partie concernant les transactions foncières, nous permet de tracer l'évolution du marché foncier à différents niveaux. Et dans ce mouvement général, nous assistons à partir de 1919 à un rachat des terres européennes par les Algériens, en particulier au niveau de l'arrondissement de Constantine.

Cette partie a permis d'affiner les hypothèses pour l'étape suivante celle de l'enquête de terrain proprement dite.

La troisième partie porte sur les résultats obtenus par l'enquête de terrain.

Ce travail, à partir de sources originales et inédites constituées par les archives de la Conservation foncière de la wilaya de Constantine, tente de décortiquer et de

comprendre par une analyse fine et détaillée les mécanismes du marché foncier dans le nord constantinois. Ainsi la question de la mobilité de la terre, du prix de la terre, des agents des transactions soit les vendeurs et les acheteurs, et de la question du crédit et de l'endettement en relation avec les patrimoines sont passés au microscope. Cette troisième partie retrace ces décennies où des terres du Constantinois ont incessamment circulé entre le secteur colonial et le secteur algérien, le premier faisant chèrement payer au second des terres dont il s'était assuré le contrôle par des moyens souvent violents et dont les agriculteurs algériens, de plus en plus contraints par la croissance démographique, avaient de plus en plus désespérément besoin pour leur autosubsistance.

Autre fait marquant, le très faible développement capitaliste et industriel dont a été porteur le système colonial en Algérie a contraint la bourgeoisie coloniale à s'intéresser de manière excessive et malsaine à la spéculation foncière d'où la mainmise par des gens hors agriculture sur un nombre élevé de terres agricoles.

En conclusion, malgré l'importance des résultats auxquels nous sommes parvenu, nous sommes loin d'avoir exploré toutes les possibilités d'analyse du matériel sur lequel a porté notre recherche. Beaucoup de terrains restent à défricher.

ملخص رسالة دكتوراه دولة

السيدة سوداني زهية

"المعاملات العقارية، السوق العقاري و الملكيات"

موضوع هذه الأطروحة يتناول قضية المعاملات العقارية وتأثيرها على السوق العقاري وعلى مجمل الملكيات في الفترة ما بين 1910 و 1938 في الشمال القسنطيني.

ينبثق امتلاك الأرض في أوروبا الشرقية من فسخ أو انحلال النمط الإنتاجي الإقطاعي. وردت صيغته النهائية في القانون العام، منتوج الثورة البرجوازية لسنة 1789 يكرس هذا الأخير حق الملكية فيضمن مبدأ حرية التداول أو التعامل التجاري بالصفقات. بروز الملكية الفردية الخاصة ينتج عن مسار تحويل وارتباك المجتمع بشكل عام، المجتمع الريفي بشكل خاص في حين وجدت فرنسا الاستعمارية الجزائر في وضعية عقارية بعيدة كل البعد عن الوضعية الفرنسية وبعيدة أيضا عن التجاوب لمبدأ الامتلاك الحر للأرض.

الملكية الخاصة للأرض مثل ما ينص عليها القانون الفرنسي؛ غير موجودة في الجزائر. فالأرض معدة أولا وقبل كل شيء للتصرف العادي ومهمتها الأساسية هي توفير وتأمين حاجات الأهالي

فقط

وملكيتها كمتك مادي غير تابع للمجموعة ولا للفرد: هي التي جعلت قضية نقلها أي نقل الملكية غير مطروح على الإطلاق.

غداة نزول فرنسا سنة **1830** وبعد تردد كبير؛ حوّلت الجزائر إلى مستوطنة إعمار، فما عساها تقديمه كثورة للوافدين الجدد لها إن لم يكن أراضيها. غير أن الأراضي لم تكن شاغرة والصفقات بين الخواص كانت نادرة بل وجودها يعد مجازفة بها.

بالتالي لم يتمكن المستعمر من فرض مبادئه الأساسية: لا الامتلاك الحر للأرض، ولا المتاجرة الحرة في ما يخص الأراضي الزراعية وبالتالي خلق السوق العقاري. لقد اصطدم المستعمر بنظام إثبات العقارات وبمرتكزيه الأساسيين ألا وهما شيوع أراضي الملك وعدم نقل ملكية أراضي العرش.

ينطلق حينها عمل تغيير وإعادة قراءة النسق العقاري الجزائري والهدف منه هو تضمينه الملكية الفردية الخاصة كما ينطلق أيضا عهد القوانين العقارية الكبرى التي ستحطم نظام إثبات الأراضي المعمول به محليا. فيغير المشهد العقاري الجزائري تغيير جذري؛ ابتداء من تطبيق مرسوم سيناتوس كونسيلت لسنة **1863** فقانون وارانبيه سنة **1871** إلى حد قانون **1926**.

مصنع من القوانين تم وضعه، من أجل تغيير نظام إثبات الأراضي، و جعلها سلعة يمكن نقلها و بيعها بحرية. كما تم وضع سوق عقاري بمواصفات خاصة أين سيلعب كل من التدين وأزمات الإنتاج الثانوي الدور الأساسي.

قضية الصفقات أو المعاملات العقارية وسوق العقار في منطقة قسنطينة هي محل اهتمامنا في هذه المذكرة. فما أردنا معرفته هو تبيان الأهمية التي تكتسيها المعاملات العقارية في

الفترة ما بين 1910 و 1938 وتوضيح الاتجاهات الكبرى للسوق العقاري مع إبراز فاعليه أي مبرمي الصفقات على اختلافهم و الفئات الاجتماعية المستفيدة التي كانت لها إمكانية الارتقاء إلى السوق العقاري، وفي الأخير تبيان الاستراتيجيات التي كان أساسها امتلاك الأرض عبر ميكانيزمات البيع والشراء وتأثيراتها على مجمل الملكيات الاجتماعية.

تتقسم المذكرة إلى ثلاثة فصول يتناول الأول منها النسق العقاري في الجزائر ما قبل الاستعمار، ووظيفته وعقلانيته إذ نتناول فيه قضية الفئات القانونية للأراضي بالتركيز على خصوصياتها وما يتعلق بقضايا الملك والعرش.

نبين في مرحلة ثانية التحويلات المدخلة على نسق إثبات الأراضي، تلك التي تهدف إلى تغيير الأراضي إلى سلعة تباع وتشتري.

الفصل الثاني خاص بالدراسة الميدانية ويحتوي على المعالجة الإحصائية لمجمل النتائج المتعلقة بالزراعة خاصة منها زراعة الحبوب وبالصفقات التجارية، والهدف منه هو تحديد التأثيرات والعلاقات التي يمكن وجودها بين الفلاحة والسوق العقاري مع تبيان إذا ما كانت سنوات الرخاء وذات المردودية الضئيلة لها انعكاسها على السوق العقاري أما الجزء الخاص بالمعاملات فسيمكنا من وضع مخطط لتطور السوق العقاري وفق مستويات مختلفة من خلال حركته العامة وابتداء من 1919 نحضر إعادة شراء الأراضي الأوروبية من قبل الجزائريين وبالخصوص على مستوى منطقة قسنطينة.

مثل هذا الجزء مكننا من تتقية فرضياتنا من أجل مرحلة التحقيق الميداني بحصر

المعنى.

الفصل الثالث يتناول النتائج المحصل عليها جراء التحقيق الميداني، هذا العمل المنجز

انطلاقا من مصادر أصلية وغير منشورة، تم من خلال أرشيف المحافظة العقارية لولاية قسنطينة وهو

يحاول فهم من خلال تحليل ناعم ومفصل " ميكانزمات السوق العقاري " في الشرق القسنطيني.

هكذا وضعت قضية حراك الأرض، وسعر الأرض وعملاء المعاملات البائعين منهم أو

المشترين وقضية القرض والمديونية في علقاتها بالموروثات تحت المجهر. الفصل الثالث رسم لسنوات

كانت أراضي المنطقة القسنطينية فيها تتداول بدون انقطاع ما بين القطاع الاستعماري والقطاع

الجزائري. الأول يدفع ثمن الأراضي غالبا للثاني بوسائل غالبا ما كانت عنيفة تلك الأراضي التي كان

قد ضمن مراقبتها والتي كان الجزائريون بحاجة لها من أجل تلبية حاجاتهم الضرورية والمتزايدة

بتزايدهم الديمغرافي.

الشيء الملفت للانتباه هو التطور الرأسمالي الصناعي الضئيل الذي كان قد أتى به النسق

الاستعماري في الجزائر والذي أرغم البرجوازية الاستعمارية على التعامل غير السوي وعلى فرض

المضاربة العقارية ما أدى إلى استحواذ عدد كبير من الأراضي الزراعية من قبل أناس ليست لهم

أية صلة بالزراعة.

ختاما وعلى الرغم من أهمية النتائج التي توصلنا إليها إلا أننا لا زلنا بعيدين عن التقريب الكامل لإمكانات التحليل الخاص بالمصادر التي وقع عليها بحثنا. العديد من الحقول ما زالت في حاجة إلى الإحياء والبحث فيها.

SUMMARY OF DOCTORAL THESIS

MRS SOUDANI, ZAHIA.

"land transactions, land markets and patrimony"

The subject of this thesis deals with the issue of land transactions and their impacts on land markets and patrimony between 1910 and 1938 in the northern Constantine region.

In Western Europe, private appropriation of land derived from the dissolution of feudal production practices. Its most absolute form is given by the Civil Code, resulting from the citizen's Revolution of 1789. This established the right of ownership and introduced freedom of transactions. The emergence of individual private ownership resulted from a lengthy process of transformation and upheaval of society in general, and of rural society in particular. However, the French colonisation in 1830 found the Algerian land situation far removed from that present in France and far from conforming to the principle of free availability of land.

In Algeria, private ownership of land, as stated in the French Civil Code, did not exist. Above all, land possessed value of usage; its primary function was to provide for the needs of the group. Neither the community nor the individual had the right to appropriate land as material goods. For this reason, the question of its transfer was inapplicable.

Following the French landings in 1830 and after initial hesitations, Algeria became an occupied colony. What riches could she offer the newcomers if not her land? However, this land was not vacant, and transactions between private citizens were rare and unpredictable. The colonisation struggled to impose two fundamental principles: the free availability of land on the one hand and freedom of transactions regarding agricultural land, and thus the creation of a land market, on the other. The colonisation was confronted with the legal system and its two cornerstones: the joint ownership of *Melk* lands and the inalienability of *Arch* lands. So began a long process of overhaul and restructuring of the Algerian land system, the ultimate aim of which was to introduce individual private ownership. Thus commenced the era of great land laws that would break down the existing legal system and radically change the landscape of land tenure in Algeria. From the Sénatus-consulte of 1863 to the Warnier Law of 1871 and up to the law of 1926, an entire 'legal arsenal' was established to transform the legal framework of the land market and convert land into a

'freely' transferable commodity. A land market developed that displayed particular characteristics, in which crises of under-production and debt would play essential roles.

The focus of this treatise will be the issue of land transactions and the land market in the administrative district of Constantine. We wished to investigate the extent and evolution of land transactions between 1910 and 1938, and thus determine the major tendencies of the land market. We wished to identify the various parties implicated in these transactions and therefore the different social classes able to access the land market. Finally we aimed to determine the strategies based upon the acquisition of land, that is to say the mechanisms of sale and purchase and their impact on patrimony.

This thesis is composed of three sections.

The initial section will focus firstly on the operation and rationale of the system of land tenure in pre-colonial Algeria. The issue of the different legal categories of land will be examined, particularly those concerning *Melk* and *Arch*, with emphasis on their distinguishing features. Secondly, the changes introduced into the land system by the different land laws, with the aim of transforming land into a commodity, will be examined.

The second section comprises a study, using general statistics published annually and collated by us, of agricultural yields, and more precisely cereal culture, and land transactions. The aim was to determine the incidence and links that may exist between agriculture and the land market; whether years of agricultural prosperity and poor productivity impact upon the land market. The section regarding land transactions allows us to trace the evolution of the land market at different levels. Within this general trend, from 1919 we observe the reacquisition of European-held land by Algerians, particularly in the administrative district of Constantine. This section allows us to refine our hypotheses for the following step, that of the actual land survey.

The final section examines the results obtained from the land survey. This study, based on original, unedited sources obtained from the archives of land conservation of the state of Constantine, aims to use an in-depth and detailed analysis to elucidate and understand the mechanisms of the land market in northern Constantine. Thus we will explore the questions of land transferability, land price, the transacting parties, that is to say vendors and purchasers, and the questions of credit and debt in relation to patrimony. This third section traces the decades where the land around Constantine continually circulated between the colonial and Algerian sectors, the former forcing the latter to pay dearly for lands over which

their control was assured, often by violent means, and of which Algerian agriculturalists, increasingly constrained by demographic growth, had greater and greater need for their autosubsistence.

Of additional note, the very weak capitalist and industrial development brought to Algeria by the colonial system obliged the colonial middle classes to take an excessive and unhealthy interest in land speculation. This resulted in non-agriculturalists obtaining possession of an elevated proportion of agricultural land.

In conclusion, despite the importance of the results we have obtained, we are far from having explored all the analytical possibilities of the material our research has uncovered. Much ground remains to be broken.