



**HAL**  
open science

# L'Etat et les colons. La grande ruée sur les terres des Algériens, XIXe-XXe siècles

Didier Guignard

► **To cite this version:**

Didier Guignard. L'Etat et les colons. La grande ruée sur les terres des Algériens, XIXe-XXe siècles. L'Histoire. Les collections, 2022. hal-03892378

**HAL Id: hal-03892378**

**<https://hal.science/hal-03892378>**

Submitted on 26 Jan 2023

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## **L'État et les colons. La grande sur les terres des Algériens, XIX<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècles**

Didier Guignard

Institut de recherches et d'études sur les mondes arabes et musulmans  
(IREMAM, CNRS / Aix-Marseille Université)

Socle de l'Algérie française, l'appropriation coloniale des terres commence peu avant 1840, dans le sillage des troupes d'occupation. Elle prend son plein essor entre 1871 et 1914, une fois la conquête achevée [*Cartes et graphique*]. Indissociable du concert des nations qui empêche toute expansion en Europe, elle entend promouvoir l'exploitation directe de colons libres, à l'opposé des plantations esclavagistes d'Ancien Régime. La défaite de 1870 et l'avènement de la Troisième République lui donnent un nouvel élan, plus tardif qu'ailleurs dans le monde et qui ne génère pas toujours une implantation européenne durable (en milieu rural). Ce décalage dans le temps et avec les objectifs initiaux est souvent interprété, côté français, comme une incapacité à coloniser, au regard des réalisations britanniques ou états-uniennes. « Pendant deux cent ans, nous avons possédé le Canada », rappelle dès 1838 Léon Blondel. « Dans cette longue période, la population ne s'était élevée [...] qu'à 27 000 âmes ; vingt ans après la conquête des Anglais, en 1783, elle était de 113 000 âmes [...] [et] s'élève [aujourd'hui] à plus d'un million [...]. D'où naît cette différence affligeante pour l'orgueil national ? ». Tout juste rentré d'Alger, cet ancien directeur des finances expose alors ses vues pour « conserver, pacifier [et] coloniser » la nouvelle possession africaine<sup>1</sup>. À son tour, quarante ans plus tard, le publiciste libéral Paul Leroy-Beaulieu se livre à l'exercice comparatif – peu flatteur pour la France – à l'échelle mondiale. S'il condamne toute idée de refoulement des 2,5 millions d'Algériens, il appelle de ses vœux un cadastrage systématique qui faciliterait les achats de terres par des colons exploitants. Voyez « avec quel soin les États-Unis et l'Australie se hâtent de pourvoir à ce service essentiel [...]. Il nous faudrait, comme dans les colonies anglo-saxonnes, une légion de géomètres », susceptibles de porter en Algérie le nombre d'Européens de 250 000 à un million avant la fin du siècle<sup>2</sup> ! Ce genre de parallèles pèse sur les gouvernements successifs, monarchistes ou républicains, car, si les formes et la

---

<sup>1</sup> Léon Blondel, *Nouvel aperçu sur l'Algérie. Trois nécessités en Afrique : conserver, pacifier, coloniser*, Paris, Delaunay, 1838, p. 65-66.

<sup>2</sup> Paul Leroy-Beaulieu, *De la colonisation chez les peuples modernes*, Paris, Guillaumin, 1874, p. 312-313 et 355.

vitesse de l'appropriation foncière sont l'objet de désaccords au sein de la classe dirigeante, la colonisation de peuplement demeure un idéal partagé jusqu'au début du XX<sup>e</sup> siècle.

Il est rare pourtant de retrouver en Algérie la logique des « fronts pionniers » d'Amérique, d'Afrique du Sud ou d'Océanie, c'est-à-dire des « lieux où l'État n'a pas encore mis en place son appareil d'attribution des droits de propriété » et où, en attendant, squatters, chasseurs de terres et spéculateurs se livrent une lutte acharnée<sup>3</sup>. Au contraire, dans sa principale colonie de peuplement, l'État français suit de près et même devance les initiatives privées, quand il ne les réfrène pas. Ses ambitions, comme les dégâts sociaux occasionnés par ses politiques, ne sont pas moindres, mais cette singularité mérite l'attention. Y contribuent les difficultés de la conquête sur une quarantaine d'années, l'importance des densités autochtones alors que les ressources foncières sont limitées par le climat aride. Les Algériens connaissent en outre le droit musulman écrit et l'agriculture sédentaire, deux marqueurs de « civilisation » pour les autorités françaises, qui les gênent aux entournures dans leur entreprise de captation de droits ou de substitution de populations. Ces obstacles cumulés expliquent aussi que les grands flux migratoires européens continuent à privilégier, au XIX<sup>e</sup> siècle, l'Amérique ou l'Australie lointaines à l'Algérie toute proche.

Dans ces conditions, le meilleur indicateur de la dépossession foncière autochtone est le changement de statut des biens, une fois ceux-ci cadastrés et régis par la loi française [*Cartes 1 à 5*]. Ils révèlent l'ampleur de l'interventionnisme étatique qui cherche, dans les zones facilement exploitables et « pacifiées », à attirer les investisseurs ou migrants allochtones avec des garanties juridiques indispensables en cas de procès ou de demande d'emprunt. Des Algériens peuvent certes rester ou devenir propriétaires d'immeubles « francisés » en droit. Cependant, en 1917, sur les 13,4 millions d'hectares soumis à cette révolution légale, seuls 1,8 million (13 %) sont encore entre leurs mains alors que 85 % de la population est autochtone. Quelles furent par conséquent les étapes d'un tel transfert de propriétés ?

Dès les années 1830-1850 [*Cartes 1-2*], une définition extensive est donnée au domaine privé de l'État qui ne se limite pas aux biens « hérités » du pouvoir ottoman (*beylik*). Y sont adjoints, au fur et à mesure de l'occupation, les propriétés confisquées aux « ennemis de la France » par voie de séquestre, des fondations pieuses (*hubus*, pl. *ahbās*) quand l'affectation de leurs revenus à des œuvres de bienfaisance est assimilée à un « service public », l'ensemble des massifs forestiers à la délimitation très large, des terres de parcours ou dépourvues de titres que les agents domaniaux considèrent facilement comme « vacantes ». À partir de 1846, des

---

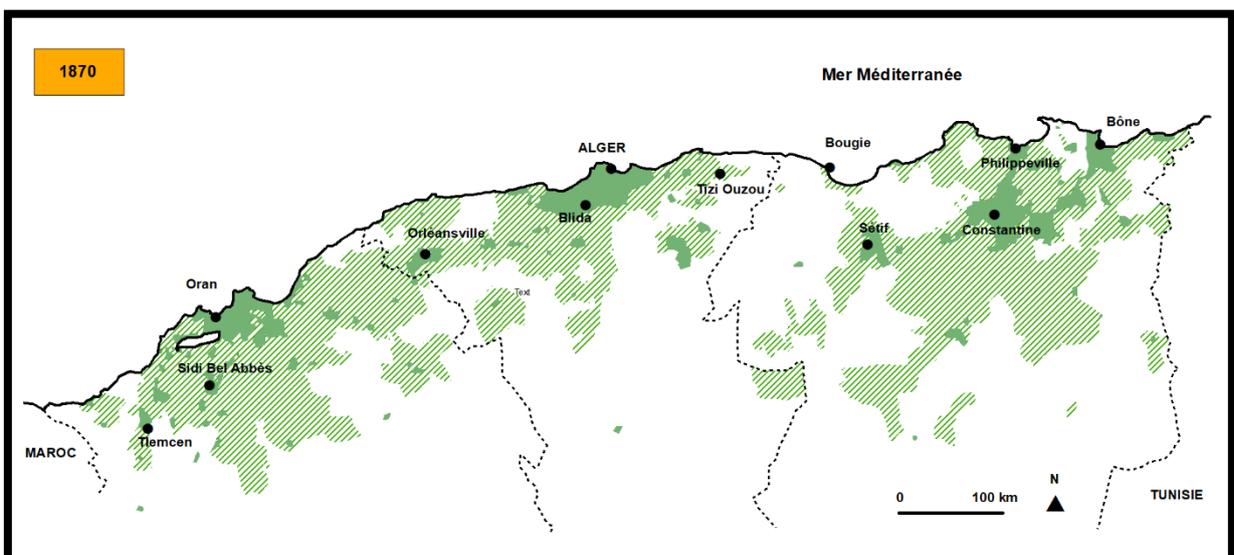
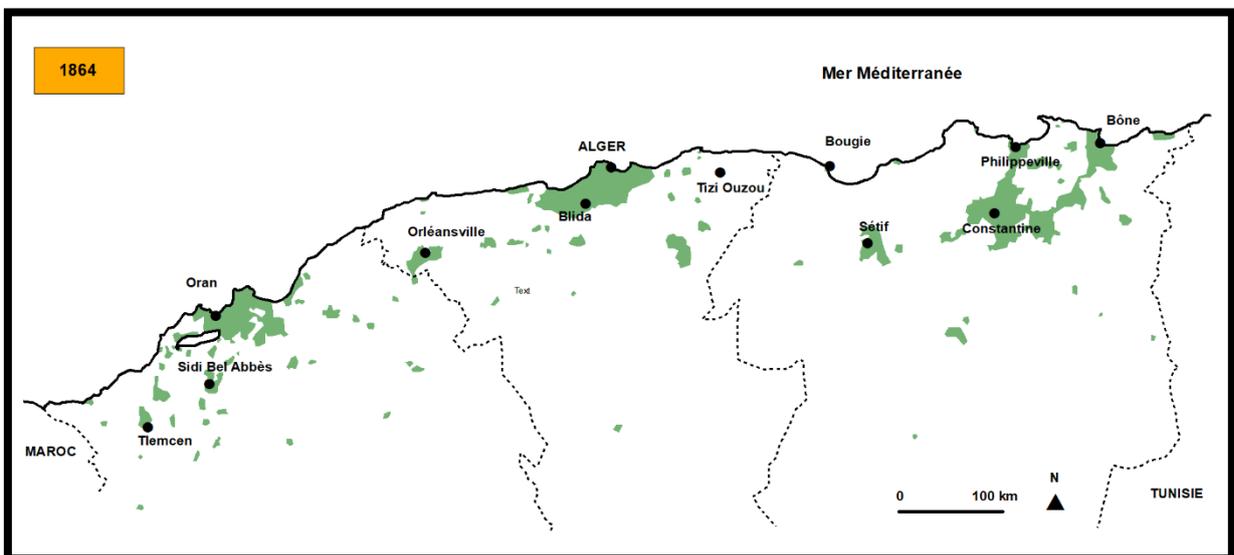
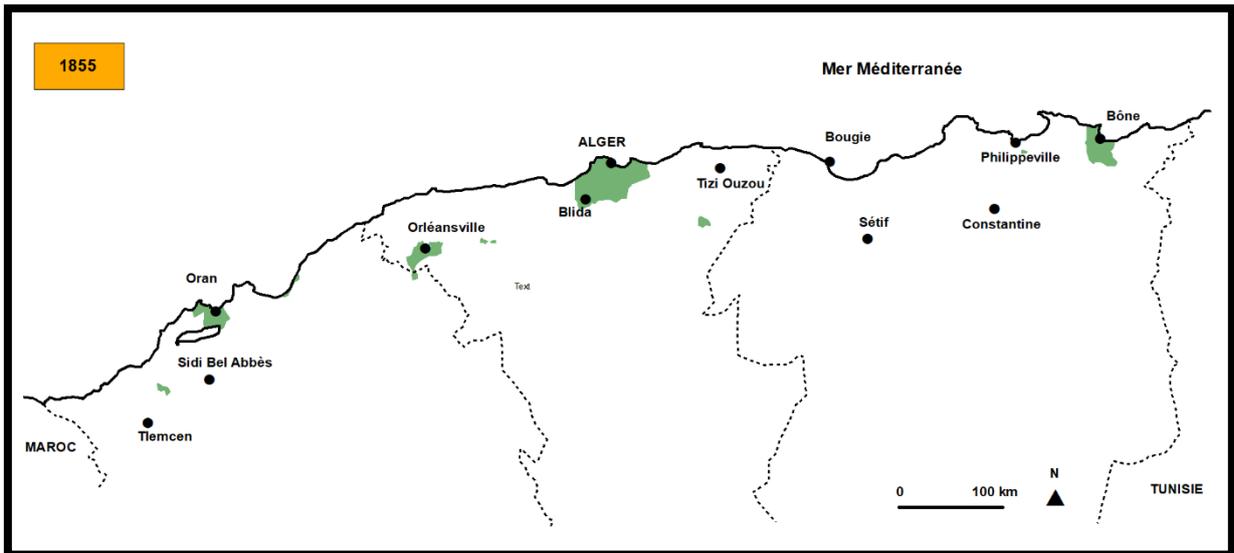
<sup>3</sup> John C. Weaver, *La ruée vers la terre et le façonnement du monde moderne, 1650-1900*, Québec, Éditions Fides, 2006, p. 25.

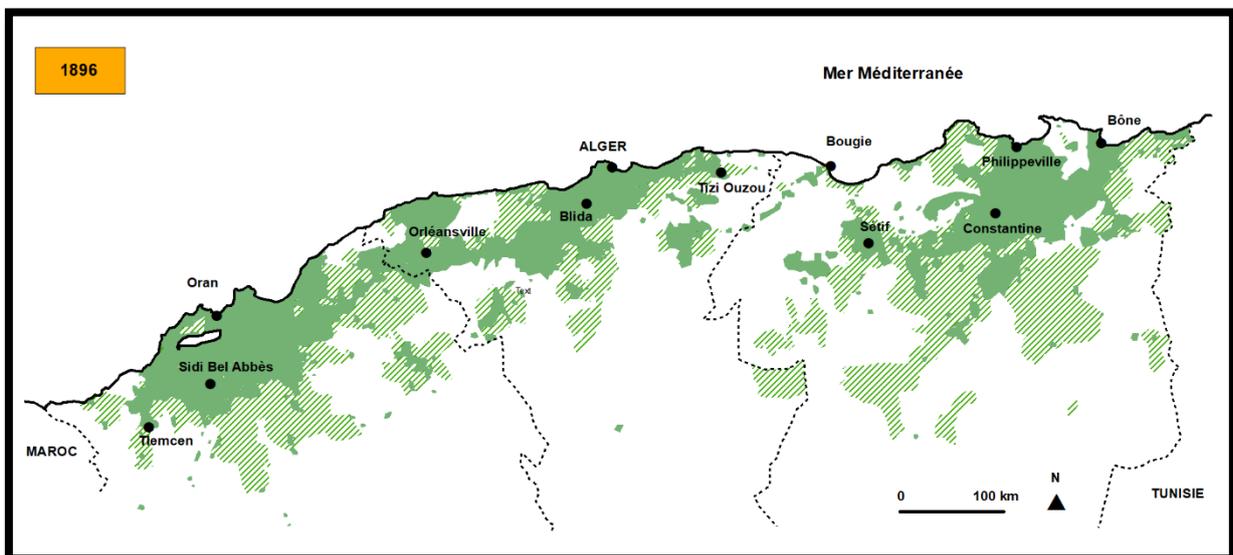
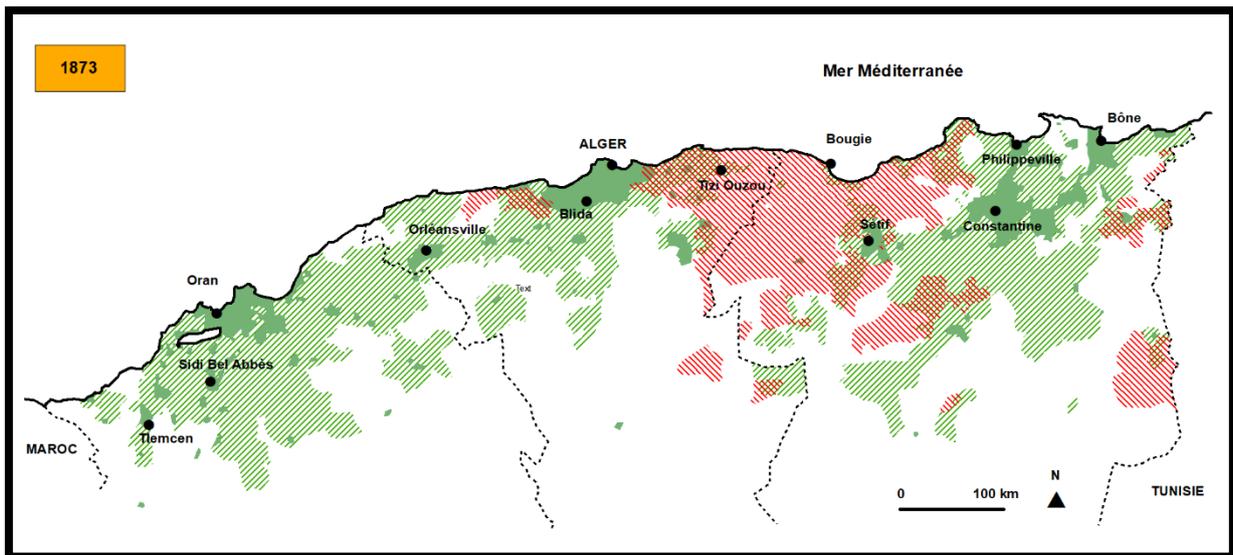
expériences de « cantonnement » de tribus sont menées parallèlement par les commandants militaires, soucieux d'accroître davantage la « réserve » domaniale. Elle est destinée avant tout à la création de périmètres de colonisation et, à cette fin, des juristes français défendent la thèse d'une propriété éminente de l'État en territoire tribal. Toutefois, le projet de décret de 1861, qui vise à généraliser sur ces bases le resserrement de communautés entières, suscite une vive opposition jusqu'au Conseil d'État et est finalement retiré. Cela n'empêche pas, à cette date, la « régularisation » des premières acquisitions de sociétés ou de particuliers européens, réalisées dans des conditions souvent douteuses du fait de la guerre, de la méconnaissance ou négation des droits antérieurs. Les commissaires du gouvernement valident notamment l'achat de biens *hubus*, en principe inaliénables, et transforment volontiers une rente foncière perpétuelle ('*anā*'), obtenue à moindre coût, en propriété pleine et entière.

Sensibilisé par son entourage saint-simonien, Napoléon III entend respecter davantage les droits autochtones sur le sol. Il les réforme tout de même en profondeur par le sénatus-consulte du 22 avril 1863 qui invente la « propriété collective » des « douars-communes ». Sa « reconnaissance » par grands ensembles est poursuivie jusqu'à 1870, en même temps que celle des biens familiaux ou domaniaux, prélude au cadastre parcellaire [*Carte 3*]. L'empereur cède aussi à des compagnies privées de vastes concessions forestières ou agricoles, à charge pour elles d'y financer les infrastructures et d'y attirer des locataires européens. L'inquiétude grandit alors dans les régions les plus peuplées du Centre et de l'Est, relativement épargnées jusqu'ici par la colonisation foncière. Leur soulèvement en 1871 est sanctionné par une répression féroce et par des séquestres individuels ou collectifs apposés sur leurs biens [*Carte 4*]. Parce que leur environnement steppique ou montagneux est moins attractif pour la colonisation, elles s'en libèrent généralement au prix de versements massifs en argent. Des terres céréalières de plaine ou de fond de vallée leur sont malgré tout confisquées par ce biais, ce qui compromet davantage leur subsistance. Le changement de régime politique donne surtout toute latitude aux élus de la minorité européenne qui parviennent à imposer, dans les années 1870-1890, en échange de leur soutien à la République, l'achèvement du cadastre sur de vastes portions du territoire algérien, ainsi que le recours plus fréquent aux expropriations « pour cause d'utilité publique ». Il en résulte une nouvelle vague de créations de centres de colonisation par l'État et l'ouverture plus grande du marché foncier aux intérêts européens [*Carte 5 et graphique*]. La volonté d'assimilation administrative entre la France et l'Algérie contribue enfin à multiplier les communes « de plein exercice », avant 1900, où les maires européens se voient confier la gestion et les recettes des « biens collectifs de douars ».

La structure foncière est ainsi marquée, au début du XX<sup>e</sup> siècle, par l'importance prise par le domaine de l'État et des communes. Il représente 9,2 millions d'hectares en 1917, plus des deux tiers de la propriété cadastrée. Si des locations algériennes y sont toujours possibles, elles sont loin d'être accessibles à tous et des règlements nouveaux pénalisent les usages, en milieu forestier notamment. Les 2,3 millions d'hectares détenus par des sociétés ou particuliers européens aggravent cette dépossession, dans la mesure où ils englobent les meilleures terres de culture. Ce ne sont pas les rachats émiétés de propriétés coloniales par une minorité autochtone enrichie, à la suite de bonnes récoltes, en période de guerre et d'incertitude sur le devenir de la colonie (1918-1919, 1941-1960), qui changent radicalement la donne [Graphique]. D'autant moins qu'à partir de 1956, le Front de libération nationale (FLN) peut punir de mort tout Algérien qui se prête à ces transactions, en subordonnant sa promesse de réforme agraire au combat pour l'indépendance. L'argument est de nature à mobiliser les foules tant l'extension du vignoble (30 000 hectares en 1881, 400 000 en 1935) a réduit les possibilités de locations sur les propriétés européennes, accentué leur concentration en grands domaines et leur mécanisation, avec une main-d'œuvre surtout saisonnière et sous-payée. Dans le même temps, la croissance démographique des Algériens, population rurale à plus de 80 % dont le nombre passe de 4 à 8 millions entre 1900 et 1950, morcèle à l'extrême les terres qui leur restent et entretient le risque de famine.

Aussi l'indépendance arrachée à la France est-elle porteuse de grands espoirs. Cependant, la nationalisation des propriétés rurales européennes (1963) met surtout fin aux expériences d'autogestion ouvrière, sans déboucher sur la redistribution de terres promise. La « révolution agraire » des années 1970 agrandit encore le domaine de l'État aux dépens, cette fois, de propriétaires algériens qui n'exploitent pas eux-mêmes leurs biens, de paysans locataires de terres communales, de communautés tribales dont les droits collectifs ne sont plus reconnus. Cette socialisation de l'économie à marche forcée aboutit à une dépendance alimentaire accrue. Aussi, dans les années 1980, la Banque mondiale conditionne son aide à une plus grande individualisation des droits fonciers ; la réalisation d'un nouveau cadastre est plus que jamais d'actualité. Cette volte-face imposée à l'État algérien réveille et généralise le contentieux à l'échelle du pays. Il est entretenu par l'appétit des promoteurs immobiliers, la prise en compte des titres de la période coloniale pour les héritiers autochtones, les sorties d'indivisions familiales. Loin d'être résolu à ce jour, l'imbroglio peut toujours être imputé à l'arbitraire, aux carences et à la corruption des pouvoirs publics. C'est là moins une rupture qu'une continuité dans l'histoire mouvementée de l'Algérie contemporaine.

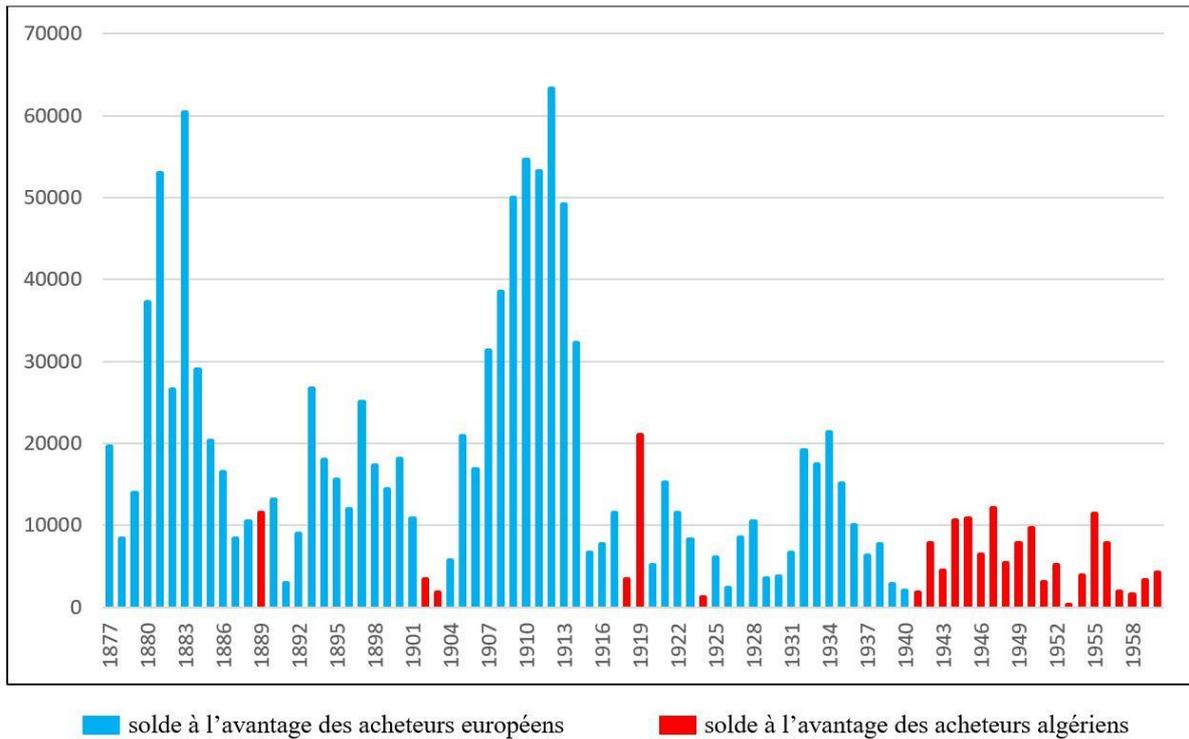




- ..... Limite départementale
- Territoire entièrement cadastré
- Territoire partiellement cadastré (application du sénatus-consulte de 1863)
- Séquestres collectifs de biens immobiliers consécutif à la révolte de 1871

### Avancée du processus d'appropriation foncière en Algérie, 1830-1896<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Sources : arrêtés de séquestre collectif insérés dans le *Bulletin officiel du Gouvernement général de l'Algérie* (1872-1874) ; carte *Tribus et douars* au 1/800 000<sup>e</sup>, dressée en 1879 par les services du Gouvernement général suite à l'application de la réforme administrative de 1863 (Archives nationales d'outre-mer, Aix-en-Provence, C41) ; carte *État de la propriété*, dressée à la même échelle, toujours par les mêmes services en 1896 (Archives nationales d'Algérie, Birkhadem, 113/CA1/IV/6) ; carte *La colonisation officielle en Algérie*, dressée au 1/1 500 000<sup>e</sup> par la même institution en 1919 (accessible en ligne sur le site de la Bibliothèque nationale de France).



**Solde des transactions foncières (en hectares) entre Européens et Algériens, 1877-1960<sup>5</sup>**

<sup>5</sup> Sources : statistiques du Gouvernement général de l'Algérie réunies par Marcel Calvelli (in *État de la propriété rurale en Algérie*, Alger, Heintz, 1935, p. 57-79) et par le ministère d'État chargé des Affaires algériennes (Archives nationales d'outre-mer, Aix-en-Provence, 81F/1961).