



**HAL**  
open science

**La part de l'Écotourisme dans la Promotion et la  
Gestion des Zones d'Expansion Touristiques à Annaba.  
La ZET de la Corniche à l'Épreuve? (Nord-Est  
Algérien)**

Hayet Mebirouk, Nacima Hacini-Chikh

► **To cite this version:**

Hayet Mebirouk, Nacima Hacini-Chikh. La part de l'Écotourisme dans la Promotion et la Gestion des Zones d'Expansion Touristiques à Annaba. La ZET de la Corniche à l'Épreuve? (Nord-Est Algérien). 2ème édition de la Conférence Internationale Tourisme et Innovation CITI2019, Ecole supérieure de Technologie, Nov 2019, ESSAOUIRA, Maroc. hal-04224152

**HAL Id: hal-04224152**

**<https://hal.science/hal-04224152v1>**

Submitted on 1 Oct 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.

# La part de l'Écotourisme dans la Promotion et la Gestion des Zones d'Expansion Touristiques à Annaba. La ZET de la Corniche à l'Épreuve ? (Nord-Est Algérien).

*Hayet MEBIROUK\* et Nacima HACINI- CHIKH \*\**

*\*Maitre de Conférences, Institut de Gestion des Techniques Urbaines (IGTU), Université Constantine 3 (Algérie) . « hayat.mebirouk@univ-constantine3.dz »*

*\*\*Maitre de Conférences, Département d'Architecture, Université Badji Mokhtar Annaba (Algérie) « chikhnassima@yahoo.fr »*

## **Résumé**

En Algérie, la prise en charge de la question foncière touristique remonte aux années 1966 dans un souci de préserver, protéger et valoriser le patrimoine national touristique. Cette volonté Etatique s'est concrétisée par la création de zones d'expansion touristiques (ZET) qui sont des régions ou lieux jouissant de qualités et particularités naturelles, culturelles, humaines et créatives propices au tourisme, et susceptibles d'être aménagés en vue d'abriter des investissements touristiques dans le respect de l'environnement.

Actuellement, l'Algérie dénombre 205 zones d'expansion touristique (chiffre en voie d'augmentation) dont 160 réparties sur 14 wilayas littorales en l'occurrence Annaba. En sus de sa position géographique stratégique, son relief montagneux, son potentiel touristique inouï lui permettant d'être une des destinations les plus convoitées, la wilaya de Annaba dispose de cinq zones d'expansion touristiques délimitées, déclarées et classées par voie réglementaire.

Ainsi, l'objectif de cette intervention est de définir la place de l'écotourisme dans les règles de promotion et de gestion des zones d'expansion touristiques à Annaba particulièrement celle de la Corniche qui se trouve au cœur des intérêts d'investisseurs. L'écotourisme est une activité permettant la conservation et la valorisation de la biodiversité. Elle veille aux équilibres à la fois socioéconomique et écologique. Il s'agit donc d'un vecteur de développement, d'un élément de cadre de vie et d'une stratégie qui repose fondamentalement sur les piliers du développement durable.

**Mots clés** : Ecotourisme, Zone d'expansion touristique, gestion, aménagement, développement économique, préservation de l'environnement, ZET de la Corniche d'Annaba.

## **Introduction**

Considéré comme secteur stratégique de développement, le tourisme est une industrie qui représente une source non négligeable de revenus, en termes de rentrées de devises, de recette privées et publiques et de création d'emploi. C'est pourquoi, la Commission Économique des Nations Unies pour l'Afrique (CNUCED) a fait du tourisme dans le continent le thème phare de son plan pour le développement économique pour l'année 2017. Ce projet a été traduit par un rapport incitant les politiques africaines à valoriser les potentialités de leurs pays et à les mettre au service d'un développement durable (AMDIE, 2017).

Force est de connaître que l'Afrique du Nord est la principale destination touristique du continent en accueillant entre 2011-2014, selon la CNUCED, 64% des arrivées touristiques internationales en Afrique. Et qu'en 2015, le Maroc a accueilli, selon l'Agence Marocaine de Développement des Investissement et des exportations (AMDIE, 2017), dix millions de touristes étrangers. Cela confirme que l'industrie touristique est devenue un élément moteur de l'évolution socioéconomique de l'Afrique du Nord en l'occurrence les pays du Maghreb à l'exception de l'Algérie qui n'a pas pu jusqu'alors exploiter judicieusement ses richesses pour devenir une importante destination dans le marché du tourisme (Mebirouk, 2008).

Actuellement, notamment avec la chute des prix de pétrole, une nouvelle stratégie de développement du tourisme intervient permettant à l'Algérie de se positionner à l'échelle internationale pour devenir une destination touristique reconnue. Cependant, la construction d'une destination nationale labellisée, tel que souligné par le SDAT (2030) passe par la définition d'une démarche durable offrant à l'activité touristique de la visibilité nécessaire à la consécration d'une économie touristique alternative aux ressources tarissables et non renouvelables que sont les hydrocarbures. C'est en tenant compte de multiples enjeux (environnemental, socioéconomique, culturel, développement local, attractivité territoriale, etc.) pouvant fonder une politique de tourisme durable que le Schéma Directeur de Développement du Tourisme (SDAT) a été élaboré en 2008. Le diagnostic élaboré par le SDAT a permis de dégager les grandes tendances de l'industrie touristique mondiale, de définir les attentes des clientèles nationales et internationales, de mettre en évidence des potentialités et des enjeux touristiques majeurs de notre pays et de mettre en exergue les ruptures et inflexions au développement touristique (Assise sur le tourisme, 2007).

Dès lors, l'objectif de ce travail est de définir la stratégie de développement du tourisme adoptée par l'Algérie à l'horizon 2030 ; d'étudier le foncier touristique en mettant en relief l'aménagement et la gestion des zones d'expansion touristique à travers l'exemple de Annaba.

Il est ainsi fondamental de créer les conditions de promotion et de développement des activités touristiques dans les ZET, ce qui suscite la question suivante : les projets écotouristiques ne sont-ils pas incontournables à la soutenabilité des ZET en général et celle de la Corniche en particulier ?

Il convient ici de préciser que le SDAT (2030) en tant que cadre stratégique de référence pour la politique touristique de l'Algérie est issu du Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT 2030) lequel montre la stratégie à travers laquelle l'État algérien envisage d'assurer durablement et à l'échelle nationale le triple équilibre de l'équité sociale, de l'efficacité économique et de la soutenabilité écologique.

Pour s'inscrire dans cette problématique et répondre au questionnement ci-dessus, il a été nécessaire, au plan méthodologique, d'explorer la documentation relative au tourisme en Algérie et au secteur touristique de Annaba (textes législatifs, données graphiques, écrits, chiffres, photographies, etc.). Ces données ont été soutenues d'une enquête de terrain reposant sur l'entretien directif auprès des directions et organismes compétents, citoyens et visiteurs attirés par la beauté paradisiaque de la Corniche.

## **1- Le Schéma Directeur d'Aménagement Touristique (SDAT) 2030**

Désormais, le tourisme pour l'Algérie « [...] n'est plus un choix, c'est un impératif ». La prise de conscience de l'enjeu du développement touristique en tant que vecteur de développement socioéconomique a nécessité de se doter d'un cadre stratégique de référence et d'une vision à l'horizon 2030, appuyée sur des objectifs contenus dans le Schéma d'aménagement touristique, « le SDAT » en tant que composante du SNAT 2025, prévu par la loi 02-01 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement du territoire et du développement durable.

Le SDAT est un instrument traduisant la volonté de l'État de valoriser le potentiel naturel, culturel et historique du pays et de le mettre au service de la mise en tourisme de l'Algérie afin de la hisser au rang de destination d'excellence dans la région euro-méditerranéenne (MATET, 2008). Ainsi, cet instrument considère le tourisme comme industrie jeune qui combine promotion du tourisme et environnement. Le secteur touristique est désormais, pour l'Algérie, un moteur de développement, de valorisation du patrimoine culturel et historique national et un accélérateur de la croissance.

Le « SDAT », est une charte commune à tous les acteurs et un cadre de référence pour l'action. Il contribue à une démarche globale et cohérente de développement du territoire Algérien. Les objectifs du « SDAT » se concentrent sur la promotion de l'économie alternative, la valorisation du patrimoine et l'image de l'Algérie, et la promotion du tourisme dans le respect de l'environnement, ces objectifs, tel que montré dans le livre 01, élaboré par le Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement et du Tourisme (MATET, 2008) sont comme suit :

- faciliter l'émergence d'une véritable politique de développement touristique durable et de promouvoir une économie alternative et de substitution aux hydrocarbures.
- contribuer aux grands équilibres économiques et financiers (Balance commerciale de paiement, fiscalité et Budget...) en impulsant des effets dynamisants sur les grands équilibres et un effet d'entraînement des autres secteurs (Agriculture, BTPH, Industrie, Services).
- valoriser l'image de l'Algérie.
- valoriser le patrimoine historique, culturel et cultuel.
- combiner promotion du tourisme et environnement.

En somme, le « SDAT » s'appuie sur une forte volonté politique qui se traduit d'abord par des actions concrètes visibles balisant le chemin à l'horizon 2030 ; ensuite par une gouvernance moderne de management et de régulation, et enfin par une stratégie de développement élaborée à l'horizon 2025 confortée par les acteurs du tourisme.

## **2- Le foncier touristique**

La question de l'accès au foncier constitue une préoccupation majeure de l'administration chargée du tourisme qui s'apprête à lancer un plan de promotion des investissements dans une perspective décennale de développement durable du tourisme. La prise en charge de la question foncière touristique est née dès les années 1966 dans un souci de préserver, protéger et valoriser le patrimoine national touristique. La création de zones d'expansion touristique (ZET) préconisées par les pouvoirs publics, concerne des localités susceptibles d'être aménagées dans les parties enclavées du littoral et des hauts plateaux ou dans le Sud, capables d'abriter les investissements touristiques. Le dispositif juridique mis en place, dans le cadre de la protection du patrimoine foncier est l'ordonnance n°66-62 du 28 mars 1966 et le décret d'application n°66-75 du 4 avril 1966, modifié et complété par le décret n°81-298 du 31 octobre 1981. Ce dispositif avait prévu :

- la réalisation d'un plan d'aménagement touristique en procédant à la délimitation de régions ou de lieux prioritaires pour le tourisme ;

- l'érection en «ZET » toute région ou localité du territoire jouissant de qualité ou potentialité naturelles, culturelles et/ou humaines favorables au tourisme et à l'implantation d'infrastructures touristiques ;
- les mesures de protection de ces zones, de contrôle des constructions et de circulation des droits immobiliers ainsi que les conditions d'exercice du droit de préemption par l'Etat représenté par le Ministère du Tourisme.

## 2- 1- Les dispositions foncières

La stratégie d'aménagement des ZET a visé la valorisation et l'aménagement selon 04 catégories de zones (Tableau 1):

Tableau 1 : stratégie d'aménagement des ZET

	<b>Types de zones</b>	<b>Fondements</b>
1	laissé à l'état naturel	Ecologiquement vulnérable et difficilement aménageable
2	susceptible à l'investissement	Situation favorable quant aux centres d'intérêts et flux touristiques
3	susceptible au développement du tourisme familial	possibilité d'adaptation de plusieurs formules d'hébergement
4	destiné au tourisme international	Potentialité des sites et possibilité de création de grands ensembles touristiques.

Source : CNES, 2004

Actuellement, l'Algérie dénombre plus de 205 zones d'expansion touristique dont 160 réparties sur 14 wilayas littorales sont majoritairement classées par décret n°88-232 du 05/11/1988, et couvrent une superficie totale dépassant 47.073 ha.

## 2- 2- La gestion du foncier touristique

L'organisme public chargé de l'aménagement et la gestion du foncier touristique est l'Agence Nationale de Développement Touristique «l'ANDT », créée par décret n°98-70 du 21 février 1998 dont les principales missions consistent à veiller à la protection et à la préservation des ZET ; procéder aux études et à l'aménagement des terrains destinés aux activités touristiques, hôtelières et thermales ; exercer le droit de préemption sur l'ensemble des biens situés à l'intérieur des ZET (du statut public ou privé) qui feraient l'objet d'une aliénation volontaire à titre onéreux ou gratuit ; procéder à l'acquisition des terrains nécessaires à l'implantation des infrastructures touristiques et de leurs dépendances. Par ailleurs, la loi 03-01 du 17 février 2003 relative au développement durable du tourisme a également précisé dans son article 20 sur la création de l'ANDT comme organisme public chargé d'une part, de la mise en œuvre et suivi du développement touristique, et d'autre part « *d'acquérir, d'aménager, de promouvoir, de rétrocéder ou de louer des terrains aux investisseurs dans les zones d'expansion et les sites touristiques aménagés, afin d'y réaliser des installations touristiques* ».

Les principes et règles de protection, d'aménagement, de promotion et de gestion des zones d'expansion et sites touristiques dont la délimitation et la déclaration reposent sur les résultats d'études d'aménagement touristique sont précisés par les dispositifs législatifs de la loi 03-03 du 17 février 2003. S'inscrivant dans le cadre des instruments d'aménagement du territoire et de l'urbanisme, le plan d'aménagement touristique (PAT) équivaut permis de lotir pour les parties constructibles.



classée, est déclarée par le décret n° 10-131 du 29 avril 2010. Totalisant une superficie de 2435 Ha, les cinq ZET se répartissent sur le territoire wilayal comme suit (Tableau 2):

Tableau 2 : ZET de Annaba

ZET	Localisation (Commune)	Superficie (Ha)	Nature juridique	
			Privé	Domanial
Corniche	Annaba	356	96.76	87.58 ha
Oued Begrat « Djenane El –Bey »	Séraïdi	328	90 %	10 %
Chétaïbi	Chétaïbi	340	Enquête	
Baie- Ouest		1375	10 %	90 %
Sidi Salem	El-Bouni.	36	00%	100%

Source : Direction du Tourisme et de l'Artisanat

La planification et le développement des ZET sont confiés aux deux établissements publics à savoir l'ANDT chargée de la maîtrise du foncier touristique ainsi que l'Entreprise National d'Etudes Touristiques (ENET) chargée des études touristiques. Les plans d'aménagements touristiques (PAT) sont approuvés par arrêtés ministériels ou décret exécutifs.

D'après l'enquête, les études d'aménagement touristique ont été confiées, pour Annaba (Corniche) au bureau local Urban ; pour la commune de Seraïdi (Oued Bokrate) au groupe français Isis, et pour Chétaïbi (Baie-Ouest) à un bureau d'études espagnol, Arq-Maq.

Le plan d'aménagement touristique délimite, conformément à l'art. 15 de la loi n°03-03 de 2003, les zones urbanisables, constructibles et à protéger, détermine le programme d'activités à réaliser et les fonctions compatibles, et enfin prévoit les aménagements structurants à réaliser. Les surfaces aménageables ainsi que leur nature juridique ainsi que les équipements y programmés en tenant compte des potentialités naturelles et artificielles afférentes à chacune des ZET sont montrés à travers le Tableau 3).

Tableau 3 : Plans d'Aménagement Touristiques

ZET	PAT	Surf. Aménageable	Nature juridique	Potentialités
Corniche	Arrêté ministériel du 29/11/2016	174.96 Ha	Confondu	Couverture végétale (Forêt, maquis, broussailles), terrain viabilisé (AEP, Electricité), accessibilité assurée par le CW22
Oued Begrat	Décret n° 13-128 du 06/4/2013.	137 Ha	Confondu	Site forestier située sur les hauteurs du massif de l'Edough à 850 m d'altitude.
Oued Begrat (Zone 2)	Arrêté ministériel du 29/11/2016	147 Ha	100% domanial	
Baie- Ouest	Décret n° 13-128 du 06/4/2013.	21.64 Ha	Confondu	Air sain (absence de pollution), pêche sous-marine, etc.
Sidi-Salem	Arrêté ministériel du 29/11/2016	10 Ha	100% domanial	Importants plans d'eaux (marécages, estuaire).

Source : Direction du Tourisme et de l'Artisanat.

Depuis les années 1990, tel que affirmé par la direction du tourisme, les ZET, fortement protégées et restant totalement vierges, s’y prêtent à recevoir des infrastructures touristiques de haut niveau. Dans cette optique, les candidatures à l’investissement touristique s’élèvent à 124 demandes, dont la majorité est en instance, dans l’attente d’une nouvelle étude de faisabilité s’élaborant par le CALPI (Tableau 4).

Tableau 4 : Demandes de projet dans la wilaya de Annaba

Nombre de demandes de projet	Communes
15	disséminées à travers les communes d’Annaba, El-Hadjar, El-Bouni et Berrahal,
86	Annaba pour le compte de la ZET de la Corniche
08	Chetaïbi
06	Séraïdi
09	El-Bouni pour le littoral de Sidi Salem

Source : Quotidien Liberté (version électronique)

### 5- ZET de la Corniche à l’épreuve de l’investissement

Située à 8 Km de la ville de Annaba, la ZET de la corniche est limitée au Nord et à l’Est par la mer Méditerranée, au Sud par la limite du périmètre de la ville et l’extrémité Nord de la plage de la baie de la corailleur, et à l’ouest par la route montagneuse et la clôture du parc zoologique, Elle s’étale sur une superficie foncière de 356Ha dont 48,22 % sont des zones urbanisées (171,66 Ha), et dispose de certains équipements d’hébergements et de loisirs déjà fonctionnels et d’autres sont en cours de réalisation ou en projet (Figure 2).



Figure 2 : Localisation de la ZET de la Corniche, Source ENET,

Force est de souligner que la ZET de la Corniche est exposée aux contraintes naturelles et artificielles. Elle est exposée aux vents, en sus d’un relief accidenté rendant difficile la réalisation d’un réseau viaire. Aussi, elle est connue par la présence des falaises et une surface boisée qui doit être protégée ou judicieusement exploitée. Quant aux contraintes liées aux

bâties, celles-ci se situent d'une part dans la voie de desserte assurée par le CW22 connaissant une congestion pendant la période estivale, et d'autre part dans les servitudes à respecter du fait que le réseau électrique traverse certaines parcelles.

Du reste, la ZET de la corniche est une aire classée et frappée de servitudes de non-aedificandi et se trouve majoritairement occupée par des activités touristiques ponctuelles qui nécessitent une attention particulière prenant en compte l'aspect touristique et résidentiel de la zone. En plus des équipements touristiques (Hotel Sabri, Hotel Ry El-Djamil) , la ZET abrite de la promotion immobilière, une résidence et des constructions illicites ce que explique cette surface urbanisée atteignant 171.66 Ha.

Le Plan d'Aménagement Touristique de la Corniche, approuvé par arrêté ministériel du 29/11/2016, a fixé la surface aménageable à 174.96 Ha (Tableau 5).

Tableau 5 : Fiche technique de la ZET de la corniche

Surface aménageable	174.96 Ha
Nombre de lits	3604 lits
Nombre d'emploi	7440
Nombre de lots	23
Type de projets	Touristiques et de loisirs

Source : Direction du tourisme et de l'Artisanat .

À première vue, de nombreuses infrastructures touristiques et de services ont été programmées au sein de la ZET pouvant créer 7440 emplois. Ces infrastructures à vocation touristique (hôtels touristiques, villages et chalets touristiques, aqua-village, complexes touristiques, résidences touristiques, zone de commerce, village artisanal, thalassothérapies, aquarium, équipements publics, centre gym & SPA) doivent répondre aux besoins sociaux et environnementaux par le développement du secteur socioéconomique.

## **6- Des projets écotouristiques dans la ZET de la Corniche, l'exemple du village de vacances et de loisirs au Cap de garde**

Il s'agit d'un projet écotouristique initié par le Centre d'Etudes et de Réalisation en Urbanisme de Annaba (URBAN)<sup>2</sup>. L'URBAN en tant que maître d'ouvrage avait un souci de concevoir un projet s'inscrivant dans la durabilité par le respect de l'environnement naturel et en participant au bien-être des populations.

Bordé de voies mécaniques, le terrain d'assiette de 182 680,00 m<sup>2</sup> est localisé au cap de garde. Un terrain avec une déclivité forte (20%) qui dispose d'une végétation méditerranéenne composée de bruyère, agaves, eucalyptus, oliviers, pins maritimes et garrigue, permettant de développer un ensemble cohérent en relation directe avec le paysage. Une variété d'activité programmée pour l'élaboration de ce projet : hébergement, club d'accueil, ensemble commercial, piscine ludique et aqua-land, loisirs, hôtel 5 étoiles, station balnéothérapie, club nautique, aménagement extérieur, ces composantes se répartissent sur le site divisé en 04 parcelles. La parcelle (A) est destinée principalement aux habitations, avec en partie inférieure, jouxtant la parcelle (D), les équipements collectifs (aqua-land, piscine, centre commercial, place,...). La parcelle (B) accueillera l'hôtel de 100 à 150 chambres ainsi

<sup>2</sup> L'URBAN dispose de 18.68 Ha du foncier de la ZET de la Corniche.

que la thalasso tandis que le centre d'animation sera implanté dans la parcelle (C). Pour ce qui est de la parcelle (D), elle profitera des équipements liés aux activités nautiques, loisirs.

Au plan organisationnel, le terrain a été aménagé sous la forme d'une « terrasse jardin », une solution inspirée des maraichers de la nature dans les régions montagneuses, pour créer des assiettes épousant les courbes de niveaux. Cette prise directe sur le paysage n'est qu'une démarche respectueuse de l'environnement garantissant inévitablement l'intégration du construit. D'autre part, la nature escarpée du terrain a imposé des murs de soutènement qui seront des retenues de terrain faites de gabion réalisés avec des matériaux locaux (pris sur le site même) cela permettra de maintenir la couleur et l'écriture du rocher, le paysage sera donc analogue à celui existant.

Compte tenu de ses multiples fonctions : absorption des eaux pluviales, fixation des pollutions atmosphériques, régulation de température, etc., l'espace vert sera prévu par les plantations typées agrémentant le « vide » entre bâtiment et bordent les chemins piétonniers, ce sont des jardins thématiques avec des végétaux locaux (jardins d'eucalyptus, jardins de pin maritime, d'oliviers, etc.). Cette option qui se veut paysagère permet de qualifier les espaces, d'accompagner les repères architecturaux et de développer une calligraphie en symbiose avec un environnement de grande valeur qualitative.



Figure 3 : Projet écotouristique de cap de garde. (Source : Vie de Ville, version internet)

A la lumière de ce projet écotouristique n'ayant pas vu le jour, nous pouvons confirmer que la préservation des espaces naturels, du patrimoine architectural et de l'identité locale constituent les marqueurs d'un projet durable, un écotourisme se fonde incontestablement sur la spécificité du site et le soutien de l'économie locale.

## **7- Discussion**

Face aux défis et enjeux de la mondialisation, le tourisme national a défini les grandes lignes de la stratégie du tourisme durable à l'horizon 2030. Cette stratégie repose sur la promulgation d'un arsenal juridique orienté selon les principes du développement durable.

A partir de 2001, l'Algérie décrète la loi n° 01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire, soutenue en 2002 par la loi n° 02-02 du 5 février 2002 relative à la protection et à la valorisation du littoral. En 2003, l'Algérie consacre au tourisme et sa gestion la part du lion en édictant la loi n° 03-01 du 07 février 2003 relative au tourisme durable stipulant dans son article 02 « la satisfaction des besoins et des aspirations des citoyens en matière de tourisme, de détente et de loisirs ; la contribution à la préservation de l'environnement, l'amélioration du cadre de vie et la valorisation du potentiel naturel, culturel et historique ». Ce texte a été suivi d'un second fixant les règles générales d'utilisation et d'exploitation touristiques des plages (loi n° 03-02 du 17 février 2003) ainsi qu'un troisième relatif aux zones d'expansion et sites Touristiques (loi n° 03-03 du 17 février 2003). En dépit de ces dispositifs réglementaires, les zones d'expansion touristiques et sites touristiques connaissent constamment des affectations et occupations opposées à la vocation touristique.

### **7-1 Une législation enfreinte : la ZET envahie par des occupations incompatibles**

Considérant que la gestion de la ZET de la Corniche est indissociable de sa délimitation. Cette dernière s'avérait non-conforme à celle prévue par l'ENET (terrains domaniaux). En effet, la surface de la ZET a connu une diminution manifeste passant de 44Ha (11 poches vides) à seulement 15.69Ha, mais avec le plan d'aménagement touristique (approuvé en 2016), la surface atteint 174.96 Ha (nature juridique confondue) ce qui explique la volonté des organismes compétents de récupérer le foncier transgressé par une occupation contraire aux textes en vigueur. En dépit de cet effort, on peut affirmer que les mesures de protection des ZET et de contrôle des opérations immobilières conférées à l'ANDT restent peu exercées à Annaba au vu du glissement de certaines poches de la corniche vers une utilisation incompatible avec l'activité touristique. En effet, le Comité d'Assistance de Localisation et de Promotion des Investissements « CALPI » et l'Agence Foncière Locales (AFL) ont procédé à des affectations de terrains situés dans les ZET préjudiciables quant à l'activité touristique. Des promoteurs immobiliers (OPGI, EPLF, etc.) ont été autorisés à construire des logements collectifs à l'intérieur de la ZET et à moins de 300 mètres de la côte, bien que les articles 06 et 07 de la loi n°03-03 interdisent tout aménagement ou exploitation des ZET ayant pour but l'altération de leur vocation. Ces affectations sont des infractions aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur stipulant que « *l'octroi du permis de construire dans les ZET ou site touristique est subordonné à une autorisation délivrée par le Ministère du Tourisme* ». Dans ce contexte, deux villas ont été construites dans la zone de Cap de Garde sur une assiette foncière d'une superficie d'environ deux cent mille mètre carré (20 Ha), prédestinée au développement de projets touristiques.

### **7- 2 Transfert des terrains domaniaux et relance de l'investissement**

Pour ce qui est des transferts des terrains constituant une condition sine-qua-non pour l'élaboration d'un plan d'aménagement touristique lui-même conditionné par le transfert effectif des terrains domaniaux, l'enquête a montré que l'ANDT ne parvient pas à transférer la totalité des terrains domaniaux au profit de l'investissement conformément à l'article 22 de la loi 03-03 de 2003 précisant que « *Les terres appartenant au domaine national privé situées à l'intérieur des zones d'expansion et sites touristiques, nécessaires à la réalisation des programmes d'investissement prévus dans le plan d'aménagement touristique, sont cédées à l'agence nationale de Développement du tourisme, conformément à un accord amiable* ».

Cela nous conduit à poser la problématique de la relance de l'investissement touristique. En effet, bien que Annaba soit retenue comme pôle d'excellence touristique dans le schéma national d'aménagement du territoire (SNAT 2030), l'investissement touristique dans cette ville demeure assez faible en l'absence d'une volonté économique : aucun projet d'envergure n'a été jusqu'ici réalisé à l'exception de la chaîne Sheraton (catégorie urbaine). Il convient de rappeler qu'en 2011, 51 projets ont été validés par le comité d'assistance, de localisation, de promotion de l'investissement et de régulation du foncier (CALPI) dont 06 ont été retenus dans le secteur touristique (Est Républicain, 2014). La plupart de ces projets sont implantés dans la ZET de la Corniche, toutefois ces travaux sont bloqués soit par l'administration, soit pour des litiges car les terrains affectés ne sont pas encore restitués (El-Watan, 2019). Ainsi, la problématique de la relance de l'investissement touristique est encore à l'ordre du jour, on pourrait croire que la promotion de la ZET est restée à l'état des promesses, d'ailleurs, les déclarations des officiels sur l'investissement dans les cinq ZET n'ont jusque-là été suivies d'effet.

### **7-3 Promotion de la ZET de la Corniche dans le respect de l'environnement**

L'Agence Nationale de Développement Touristique est créée pour protéger les zones et sites touristiques contre l'occupation illégale des terrains et les constructions illicites. Pour ce faire l'Agence est appelée à engager des mesures d'arrêt des travaux, de démolition et de remise en état des lieux dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur.

Cet établissement doit veiller à l'utilisation des zones d'expansion et sites touristiques conformément à leur vocation.

Dans cette toile de fond, l'on doit rappeler que le tourisme est un secteur porteur de richesse et d'emploi, et que toute agression à l'égard du foncier touristique ou portant préjudice aux potentialités naturelles de la Corniche doit être freinée. Et c'est bien aux établissements compétents soutenus des Collectivités locales (Commune et wilaya) et autres administrations (Direction de l'Urbanisme, Direction de l'Environnement, etc.) de définir les mesures de protection et de promotion de ces dits espaces.

Le développement et l'aménagement de la ZET doivent être compatibles avec les textes réglementaires plaidant pour la protection de l'environnement et du littoral. En réponse à cette visée, le Service de l'Environnement de la wilaya de Annaba a énoncé qu'à l'exception des aménagements d'espaces, aires de jeu ou de stationnement, aucune intervention n'est autorisée dans les zones vierges et à moins de 300 mètres du rivage.

En somme, il est judicieux de réfléchir aux équipements dans lesquels les besoins de détente et de loisir, et les espaces de divertissement sont omniprésents. En d'autres termes et selon les objectifs du SDAT (2030), il s'agit d'intégrer la notion de durabilité dans toute la chaîne du développement touristique où le social, l'économique et l'environnemental en sont la pierre angulaire. Un projet écotouristique comme celui du village de vacances et de loisirs initié par l'URBAN s'intégrant parfaitement dans son environnement naturel est un gage de promotion et de protection des ZET et des sites touristiques.

### **Conclusion**

Au terme de ce travail, nous pouvons dire que l'évaluation du dispositif relatif au foncier touristique montre que les mesures de protection des ZET, de contrôle des opérations immobilières et de la nature des constructions, d'exercice du droit de préemption conféré à l'Etat, n'ont pas été entièrement exercées au vu de la transformation de la vocation initiale de certaines ZET.

L'accès au foncier touristique demeure une contrainte majeure pour l'investissement en dépit de l'existence d'un potentiel important de ZET. Cette problématique est imputable à diverses

raisons, nous pouvons à titre d'exemple citer la diversité des statuts des patrimoines y intégrés (domaine national public, domaine national privé, propriétés privées), ainsi que les difficultés concernant l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux modes de gestion de ces zones. Cette situation nécessite l'adoption de mesures concertées permettant au secteur une meilleure maîtrise du foncier touristique, notamment à travers l'outil institutionnel en charge de son aménagement et de sa gestion, à savoir l'Agence nationale de développement touristique.

Les actions pour la maîtrise du foncier touristique dépendent de l'exercice de droit de préemption, de l'accès au foncier, de l'adaptation et de l'harmonisation des textes relatifs au foncier et de la protection des ZET par un dispositif et de la promotion de l'offre foncière touristique dans une perspective de développement durable.

### Références bibliographique

- **Agence Marocaine, de Développement des Investissement et des exportations (AMDIE)**, 2017, Le tourisme, nouveau vecteur de développement pour l'Afrique ?, 07 juillet « [https://www.huffpostmaghreb.com/entry/tourisme-africain-\\_mg\\_17404928](https://www.huffpostmaghreb.com/entry/tourisme-africain-_mg_17404928) »
- **Annaba City .net**, 2019, "Annaba : Tliba viole toutes les lois pour s'offrir deux villas pieds dans l'eau », article du 19/05/2019. « [http://www.annabacity.net/news/breve\\_12890\\_%22annaba+tliba+viole+toutes+lois+pour+soffrir+deux+villas+pieds+dans+l'eau%22.html](http://www.annabacity.net/news/breve_12890_%22annaba+tliba+viole+toutes+lois+pour+soffrir+deux+villas+pieds+dans+l'eau%22.html) »
- **Assises du tourisme**, 2007, La mise en tourisme de l'Algérie à l'horizon 2025, 24 novembre <http://www.assisesdutourisme.dz>.
- **Conseil National Economique et Social « CNES »**, 2004, Rapport sur la configuration du foncier en Algérie : une contrainte au développement économique, Commission perspectives de développement économique et social, 24<sup>ème</sup> session plénière.
- **Direction de l'urbanisme et de la construction**, 2008, Révision du PDAU intercommunal, Annaba – El-Bouni – El-Hadjar –Sidi-Amar.
- **Direction du Tourisme**, Fiche technique de la ZET corniche Annaba.
- **El-Watan**, 2019, « Saison estivale à Annaba : Des projets d'hôtels et des infrastructures touristiques bloqués », quotidien du 2 Juin.
- **Est-républicain**, 2014, « Annaba : Tourisme Enfin des PAT pour les ZET de CHETAIBI et SERAIDI », quotidien Algérien du 12 Mai.,
- **Etablissement National des Etudes Touristiques (ENET)**, 2001, Etude d'Aménagement de la ZET de la corniche wilaya de Annaba, phase I : Schéma d'aménagement.
- **Etablissement National des Etudes Touristiques (ENET)**, Plan d'Aménagement des poches retenues au niveau de la corniche de Annaba, Avant-projet détaillé phase II.
- **Loi n° 01-20** du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire
- **Loi n° 02-02** du 5 février 2002 relative à la protection et à la valorisation du littoral.
- **Loi n° 03-01** du 17 Février 2003 relative au développement durable du tourisme.
- **Loi n°03-02** du 17 Février 2003 fixant les règles générales d'utilisation et d'exploitation touristiques des plages

- **Loi n°03-03** du 17 Février 2003 relative aux zones d'expansion et sites touristiques.
- **Mebirouk Hayet**, 2008, « Aménager, gérer, et protéger les zones d'expansion touristique pour promouvoir l'industrie touristique à Annaba. », acte du colloque international sur le tourisme, secteur de l'économie de substitution et de développement durable USTHB, Alger 12 et 13 avril 2008, p, 303-315, (version préliminaire ).
- **Ministère du tourisme**, 2006, Stratégie politique de développement du secteur du tourisme, horizon 2015.
- **Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement et du tourisme**, 2008, Schéma Directeur de l'Aménagement Touristique, (SDAT) 2030, livret 1, Le diagnostic : audit du tourisme.
- **Quotidien Liberté**, « Relance de l'investissement touristique » <https://www.liberte-algerie.com/lalgerie-profonde/relance-de-linvestissement-touristique-40607/print/1>
- **Quotidien Liberté Algérie**, 2016, « Terrains inconstructibles relevant du domaine maritime à Annaba. Arnaque à grande échelle au niveau de la ZET, « <https://www.liberte-algerie.com/est/arnaque-a-grande-echelle-au-niveau-de-la-zet-256921> », quotidien du 20-October.
- **Vie de ville**, « Village de vacances et de loisirs au cap de garde », <https://viesdevilles.net> › file\_download › 03\_zet\_annaba03