



# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

## وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEURE ET DE LA RECHERCHE  
SCIENTIFIQUE

### المدرسة الوطنية العليا للفلاحة - الحراش-

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE AGRONOMIQUE – EL HARRACHE

## THESE

POUR L'OBTENTION DE DIPLOME DE DOCTORAT EN SCIENCE  
AGRONOMIQUE

SPECIALITE : ECONOMIE AGRICOLE ET AGROALIMENTAIRE

DEPARTEMENT : ECONOMIE RURALE

## THEME

**Marchés fonciers et développement agricole dans le Ziban  
(Biskra)**

Réalisé par : OUENDENO MOHAMED LAMINE

### Devant le jury

**DAOUDI ALI** : Professeur à l'ENSA d'Alger..... Directeur de thèse

**COLIN JEAN-PHILIPPE** : Directeur de recherche à l'IRD (Montpellier, France) et  
Professeur invité à l'ENSA d'Alger..... Co-directeur de thèse

**BENZIOUCHE SALAH EDDINE** Professeur à l'université de Biskra.... Président du jury

**BOUZID AMEL** Directeur de recherche « Professeur » au CREAD..... Examinatrice

**AKLI SAMIA** Maître de conférence « classe A » à l'ENSA d'Alger Examinatrice

**ASSASSI SAMI** Maître de conférence « classe A » à l'ENSA d'Alger...Examineur

## ***Remerciements***

Au terme de cette thèse, je voudrais exprimer toute ma reconnaissance aux personnes qui ont contribué de près ou de loin à l'élaboration de ce travail.

J'exprime toute ma reconnaissance à l'égard de monsieur DAOUDI Ali et monsieur COLIN Jean Philippe., d'avoir accepté de diriger cette thèse. Pour leurs conseils, leurs encouragements et pour la confiance qu'ils m'ont témoignée au cours de ce travail. Je leur rends hommage et qu'ils trouvent ici l'expression de ma profonde gratitude.

Je suis très honoré, et je remercie monsieur Benziouche S; Professeur à l'Université de Biskra, d'avoir accepté de présider le jury de cette thèse, qu'il veuille bien trouver ici l'expression de ma profonde et respectueuse reconnaissance.

Je remercie très vivement, Monsieur Assassi S., et Madame Bouzid A et Akli S., Membres de jury pour avoir accepté de soumettre, notre modeste travail, devant leur appréciable jugement, qu'ils trouvent ici l'expression de mon profond respect.

J'adresse mes remerciements les plus sincères aux personnes ressources (MEZEGHICH Youcef, HETHAT M, OMRANI A, MAZOUZ S, HADJI M et LAOUATI N) et aussi les agriculteurs, pour leurs disponibilités et leurs aides si précieuses sur terrain.

Sans oublier Derderi Alaeddine, Baroud Khadidja, pour m'avoir assisté tout au long de ce travail du point de vue logistique et pour leurs critiques scientifiques. Monsieur et Madame soyez assurés de tout mon attachement et ma reconnaissance.

Une partie de cette thèse a été réalisée dans le cadre d'une dynamique de recherche portée par un projet de recherche international, dont je remercie les membres qui m'ont aidé. L'intitulé de ce projet est : Marchés fonciers et mise en valeur agricole à Doucen : une dynamique inclusive et une dynamique conflictuelle ? Piloté en partenariat entre l'Ecole Nationale Supérieure Agronomique d'Alger (Algérie), le comité technique foncier et développement (CTFD) et l'Institut de recherche pour le développement « IRD » (France).

Nous n'omettrons pas tous ceux qui, durant notre cursus, nous avons éclairé dans les méandres choses, tous nos enseignants de l'école nationale supérieure agronomique d'Alger.

*Je dédie ce travail à l'âme de mon cher papa, mama et mon frère  
Zakaria et à toute ma famille,  
A ma femme Hasna et mes deux petites filles (Nadjet et Chêfa) et  
à tous mes amis*

# Sommaire

<b>INTRODUCTION GENERALE.....</b>	<b>16</b>
Introduction générale.....	17
Organisation du document.....	21
<b>PARTIE 1 : CADRAGE DE LA RECHERCHE.....</b>	<b>22</b>
<b>CHAPITRE 1 : MARCHES FONCIERS ET DEVELOPPEMENT : CADRE CONCEPTUEL ET PROBLEMATIQUE CONTEXTUALISEE.....</b>	<b>23</b>
Introduction .....	24
1.1. La mise en valeur des terres agricoles à travers les différentes réformes foncières en Algérie : procédures, droits et obligations.....	25
1.1.2. L’agriculture au Sahara algérien : de l’espace oasien à l’émergence de la néo-agriculture.....	28
1.2. Un cadre conceptuel pour l’analyse des marchés fonciers agricoles.....	32
1.2.1. Une grille d’analyse des marchés fonciers basée sur l’apport de l’économie néo-institutionnelle	32
1.2.2. Les conditions d’individualisation et de marchandisation des terres : apports de la littérature .	34
1.2.3. La terre «un bien marchand» : entre enchâssement social et transfert complet.....	35
1.2.4. Sécurisation des droits ou sécurisation des transactions foncières : des options différentes en termes de coûts et d’effectivité.....	36
1.2.5. Efficience et équité des mécanismes de marchés fonciers (A/V et FVI).....	38
1.2.6. La régulation des marchés fonciers : approche politique versus apolitique.....	39
1.3. La notion de système en agriculture : diversité, caractéristiques et déterminants de choix .....	40
1.4. Problématique contextualisée et méthodologie de recherche.....	42
1.4.1. Problématique et hypothèses de recherche .....	42
Conclusion.....	46
<b>CHAPITRE 2 : METHODOLOGIE DE RECHERCHE.....</b>	<b>47</b>
Introduction .....	48
2.1. Méthodologie de recherche.....	48

2.1.1. Une démarche comparative – dans l’espace et le temps – pour l’étude du fonctionnement des marchés fonciers ruraux.....	47
2.1.2. Une approche micro-analytique compréhensive.....	49
2.1.3. Evolution de notre questionnement de recherche et son impact sur le déroulement des enquêtes : une approche processuelle et itérative .....	49
2.1.4. Dispositif de production des données : la mobilisation de l’approche spatiale et les réseaux sociaux .....	51
2.1.4.1. Le rôle des réseaux sociaux (au sens relationnel) dans l’introduction dans la société et la collecte de certaines données .....	51
2.1.4.2. La mobilisation de l’approche spatiale .....	51
2.1.4.3. La phase exploratoire à Doucen: objectifs, méthodes de collecte et qualité des personnes ressources .....	52
2.1.4.4. L’enquête systématique à Doucen : une méthode raisonnée basée sur l’approche spatiale.....	55
2.1.4.4.1. Les études de cas à Doucen: approfondissement des connaissances et des questionnements .....	58
2.1.4.5. Méthodes et démarches de production des données pour le cas d’El Ghrous (zone de comparaison).....	62
Conclusion.....	69

**PARTIE 2: LA DYNAMIQUE AGRICOLE AUX ZIBAN..... 70**

**CHAPITRE 3 : LE DEVELOPPEMENT DE LA PHOENICICULTURE A EL GHROUS : LE ROLE DE PROGRES TECHNIQUES, CULTURES DE RENTE, COMMERCIALISATION ET DE L’ACCES A L’EAU DANS LE FAÇONNAGE DU PAYSAGE AGRAIRE ..... 71**

Introduction ..... 72

3.1. La dynamique agraire et foncière dans la région d’El Ghrous : quel rôle des innovations dans le façonnage du paysage agraire ?..... 74

3.1.1. Quid du développement agricole et de dynamique foncière à El Ghrous après le soulèvement d’El-Amri ?..... 76

3.2. Le paysage agraire actuel des différentes zones agricoles à El Ghrous : description et éléments d’analyse..... 83

3.2.1. Le développement agricole actuelle dans les anciennes zones de culture : la présence des eaux peu profondes comme principal facteur de l’extension de la palmeraie .....

3.2.2. La dynamique agraire dans les nouvelles zones de mise en culture (après 1985) : une stagnation de la dynamique phoenicicole .....

Conclusion et discussion ..... 88

**CHAPITRE 4: LE CONTEXTE FONCIER ET PRODUCTIF A DOUCEN : ELEMENTS D’ANALYSE..... 92**

Introduction ..... 93

4.1. Histoire du système agraire et foncier à Doucen..... 94

4.1.1. L’application de la loi de Sénatus-consulte et son impact sur la dynamique foncière au Ziban-Ouest 96

4.1.2. L'émergence de l'agriculture de rente : l'ère du melon et de la citrouille de plein champ des années 1970 .....	100
4.1.3. La dynamique agricole à Doucen à partir des années 80 : L'essor de la plasticulture et l'investissement dans la palmeraie .....	104
4.2. Les statuts fonciers des terres à Doucen aujourd'hui : un pluralisme normatif.....	107
4.2.1. Une structure foncière caractérisée par la petite et moyenne exploitation agricole.....	109
4.3. L'accès à l'eau souterraine : la prolifération des arrangements informels .....	111
4.4. Les modes d'exploitations des terres à Doucen : la richesse de configurations empiriques ...	114
Conclusion.....	123
<b>PARTIE 3 : RADIOGRAPHIE DES MARCHES FONCIERS AU ZIBAN.....</b>	<b>124</b>
<b>CHAPITRE 5 : INDIVIDUALISATION ET MARCHANDISATION DES TERRES AU ZIBAN .....</b>	<b>125</b>
Introduction .....	126
5.1. La marchandisation des terres à El Ghrous : histoire, acteurs et formes de transactions .....	127
5.1.1. Individualisation des anciennes zones à El Ghrous : des implantations spontanées à petite échelle	127
5.1.2. De l'institution du don à l'émergence de phénomène d'individualisation des terres dans les anciennes zones : des pratiques différentes .....	129
5.1.3. L'individualisation de l'ancien oasis d'El Amri : une dynamique assez particulière .....	131
5.1.3. Dynamique spatio-temporelle des marchés de l'eau et de la terre (achat/vente et FVI) à El Ghrous, avant 1985.....	133
5.2. Marchandisation de l'accès à la terre : un processus historiquement différencié à Doucen ...	147
5.2.1. Individualisation et marchandisation des « anciennes » terres de culture à Doucen .....	147
5.2.2. Individualisation et marchandisation de terres récemment mises en valeur à Doucen .....	153
5.3. La dynamique d'individualisation et de marchandisation de l'accès à la terre aux Ziban : mise en perspective comparative entre El Ghrous et Doucen.....	154
Conclusion.....	156
<b>CHAPITRE 6 : FLUIDITE ET DIVERSITE DES FORMES CONTRACTUELLES DANS LES MARCHES FONCIERS ACTUELS AU ZIBAN.....</b>	<b>158</b>
Introduction .....	159
6.1. Cadrage théorique.....	159
6.1.1. Transactions foncières : formes et modes de régulation .....	159
6.1.2. Logiques d'acteurs et choix contractuels entre les différents marchés fonciers .....	161

6.1.3. Dispositifs institutionnels organisant les transactions foncières .....	162
6.2. Résultats empiriques.....	163
6.2.1. Les formes de la marchandisation de l'accès à la terre à Doucen.....	163
6.2.2. La rencontre offre-demande : le rôle des réseaux sociaux, de la confiance et d'effet réputation 193	
6.2.3. Choix contractuels et logiques d'acteurs dans les marchés fonciers (A/V et FVI) à Doucen..	195
6.2.4. Formalisation et sécurisation des droits échangés au Ziban (Doucen et El Ghrous) .....	199
6.2.5. Fonctionnement des marchés fonciers au Ziban : mise en perspective comparative entre Doucen et El Ghrous.....	204
<b>Conclusion</b> .....	207
<b>PARTIE 4 : INCIDENCE DES MECANISMES DES MARCHES FONCIERS.....</b>	<b>210</b>
<b>CHAPITRE 7 : INCLUSION/EXCLUSION DES ACTEURS VIA LES MARCHES FONCIERS ? .....</b>	<b>211</b>
Introduction .....	212
7.1. Des marchés inclusifs à Doucen ?.....	212
7.1.1. Des marchés fonciers fermés aux allogènes à Doucen?.....	212
7.1.2. Les marchés fonciers à Doucen : quelle place pour les petits exploitants ?.....	218
7.1.3. La concentration des terres par les acheteurs au Ziban : méthode de calcul et interprétation .	221
<b>Conclusion</b> .....	226
<b>CHAPITRE 8 : LES EFFETS DU JEU DES MARCHES FONCIERS SUR LES TRAJECTOIRES DES AGRICULTEURS .....</b>	<b>228</b>
Introduction .....	229
8.1. Une dynamique d'« <i>agricultural ladder</i> » facilitant l'accès des jeunes aux ressources productives dans les nouvelles zones à El Ghrous .....	231
8.1.1. L' <i>agricultural ladder</i> dynamisée par l'« effet cluster » pour les acteurs de nouvelles zones à El Ghrous .....	233
8.2. Trajectoire des acteurs des anciennes zones de mise en valeur « AZMV » à El Ghrous .....	237
8.2.1. La combinaison de plusieurs statuts dans la trajectoire à l' <i>agricultural ladder</i> .....	243
8.2.2. La sortie de la trajectoire d' <i>agricultural ladder</i> à El Ghrous : les principaux déterminants ...	243
8.3. Une dynamique d' <i>agricultural ladder</i> à Doucen ?.....	245
8.3.1. La sortie de la trajectoire d' <i>agricultural ladder</i> à Doucen : les principales causes .....	249
<b>Conclusion</b> .....	250

## **CHAPITRE 9 : MARCHES FONCIERS, INVESTISSEMENT, INNOVATIONS TECHNIQUES ET LA TRANSFORMATION DU PAYSAGE AGRAIRE AU ZIBAN..... 253**

<b>Introduction .....</b>	<b>254</b>
9.1. La relation entre marchés fonciers, investissement et innovation technologique dans la littérature .....	255
9.1.1. Tenure foncière et incitation à l'adoption des innovations techniques et des investissements agricoles.....	255
9.1.2. Modes du FVI et leurs impacts sur l'adoption des innovations techniques .....	256
9.1.3. Taille de l'exploitation et adoption des innovations technologiques .....	256
9.1.4. Les stratégies d'adoption et de diffusion des innovations chez les agriculteurs .....	257
9.2. Les innovations techniques et le transfert du savoir-faire dans le système maraîcher (plein champ et plasticulture) .....	258
9.2.1. La spécificité de types d'innovations techniques adoptées dans le maraîchage .....	258
9.2.2. Marchés fonciers et agriculteurs innovants dans le maraîchage : des mécanismes incitateurs	258
9.2.3. Effet d'espace et diffusion des innovations techniques dans le maraîchage .....	261
9.2.4. Nature des innovations techniques dans le maraîchage, impulsées par le jeu des marchés fonciers .....	262
9.2.5. Analyse de comportement d'adoption des innovations techniques chez les locataires dans la plasticulture .....	269
9.3. Marchés fonciers et adoption des innovations techniques et des investissements propre à la phoeniciculture .....	270
9.3.1. Marché foncier à l'achat vente et l'adoption des innovations techniques dans la phoeniciculture.....	270
9.3.2. Divisibilité des parcelles, marché foncier et adoption de la technique d'amendement physique du sol	270
9.3.3. Le contrat de plantation, investissement et l'adoption des innovations techniques dans la phoeniciculture .....	271
Discussion et conclusion .....	272
<b>CONCLUSION GENERALE.....</b>	<b>275</b>
Les apports de la thèse en termes théorique, méthodologique, conceptuel et de retomber de résultats de recherche .....	280
<i>Eléments d'une réflexion à propos de fonctionnement des marchés fonciers en zones de MEV .....</i>	<i>283</i>
Questionnements et perspectives de recherche sur les marchés fonciers agricoles en Algérie .....	289
<b>REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES .....</b>	<b>290</b>

<b>LES ANNAXES .....</b>	<b>306</b>
<b>Résumé de la thèse.....</b>	<b>344</b>

## Liste des figures

Figure 1: Localisation des deux communes d'étude .....	49
Figure 2. Identification des grandes zones agricoles à Doucen.....	55
Figure 3: Différentes configurations d'exploitation des parcelles susceptibles d'être rencontrés dans le terrain au Ziban .....	62
Figure 4 : Zones d'étude dans la commune d'El Ghrous .....	65
Figure 5 : Occupation du sol à El Ghrous par les différents systèmes de production, en 2013 ....	73
Figure 6 : Puits de deux mètres de profondeur ( <i>Birdjemma</i> ) réalisé depuis les années 1940 dans la zone d'El Amri .....	77
Figure 7 : Arrosage de palmiers en même temps par une seule tranchée (messref).....	84
Figure 8 : Arrosage de palmiers par la technique d'arrosage par planche.....	84
Figure 9 : Carte de localisation et d'occupation du sol dans la région d'El Ghrous .....	86
Figure 10 : Importance de la production maraîchère à Doucen.....	93
Figure 11 : Localisation géographique des oueds à Doucen .....	102
Figure 12 : Images Landsat de la commune de Doucen en 1984 et 2016 .....	103
Figure 13: Répartition des exploitations plasticoles à Doucen en 2015 .....	105
Figure 14 : Répartition des exploitations phoenicicoles dans la commune de Doucen 2015.....	106
Figure 15: Les différentes catégories foncières à Doucen, perception des acteurs locaux .....	109
Figure 16: Importance et localisation des exploitations de 10 à 20 hectares à Doucen .....	110
Figure 17: Importance et localisation des exploitations de plus de 20 hectares à Doucen.....	111
Figure 18 : Evolution de la dynamique agricole en lien avec l'accès à l'eau à <i>Doucen</i> .....	112
Figure 19: Evolution de la dynamique agricole en lien avec l'accès à l'eau à El Ghrous.....	113
Figure 20: Importance de terres d'épandage de crue, de bonne qualité, à Doucen .....	114
Figure 21: Répartition spatiale des exploitations en polyculture, situées dans les terres familiales .....	115
Figure 22: Organisation d'une exploitation familiale, dans les anciennes terres mises en culture .....	116
Figure 23: Exploitation individuelle dans les anciennes terres de mise en culture .....	118
Figure 24: Organisation d'une exploitation dans les nouvelles terres de mise en culture (plasticulture et/ou phoeniciculture).....	120
Figure 25: Modalités d'exploitation d'un périmètre de concession à Doucen .....	122
Figure 26: Acte de vente d'un tour d'eau à partir d'un forage individuel situé à El Ghrous .....	144
Figure 27 : Acte de vente d'une part d'eau à partir d'un forage individuel situé dans la zone Bahbouha.....	145
Figure 28: Acte de possession collectif d'un forage situé à El Ghrous .....	146
Figure 29: Evolution de droits foncières d'administration sur les terres anciennement mises en culture à Doucen.....	149
Figure 30: Individualisation des terres familiales, cas d'un <i>maadher</i> .....	150
Figure 31 : Les modes d'acquisition du patrimoine foncier .....	164
Figure 32 : Importance des transactions foncières (surtout achat/ vente) dans un périmètre de concession .....	165
Figure 33 : Différents modes d'acquisition de terres à Doucen .....	166
Figure 34 : Acte de revente d'une petite palmeraie située dans la zone d'El Ghrous Gharbi entre deux propriétaires frères à un acheteur .....	173

Figure 35 : Acte de vente d'un petit jardin situé à El Ghrous Chergui entre une femme héritière et acheteur natif d'El Ghrous.....	174
Figure 36: Acte de revente d'une petite palmeraie situé à El Ghrous (zone aïn Saïd à El Ghrous Chergui à un acheteur local .....	175
Figure 37 : Acte de vente d'une petite palmeraie héritée situé dans la zone dite Ferdja entre deux cousins .....	176
Figure 38: acte de vente d'une petite palmeraie située à El Ghrous Gherbi entre deux locaux ..	177
Figure 39: Les interactions « arrangements » entre les acteurs dans le système maraîcher .....	180
Figure 40: Tours d'eau d'un usager, cas de configuration « yesgui men thelth » .....	186
Figure 41 : Tours d'eau d'un usager, cas de configuration « yesgui men thelth », avec une possibilité d'irrigation pour six jours seulement. ....	186
Figure 42 : Tours d'eau d'un usager, cas de configuration « yesgui men rabea » .....	186
Figure 43. Pancartes d'une annonce de mise en vente d'une terre .....	194
Figure 44 : Caractéristiques des droits échangés dans le marché à l'achat/vente .....	201
Figure 45 Mécanismes <i>d'enforcement</i> des arrangements contractuels.....	203
Figure 46 Mécanismes <i>d'enforcement</i> des engagements contractuels (FVI) .....	204
Figure 47: Répartition de la zone de Kamer entre les grandes familles (Doucen) .....	215
Figure 48. Organisation patrimoniale d'une petite zone agricole à El Ghrous Gherbi occupée par des grandes familles .....	217
Figure 49 : Superficie achetée selon le type d'acteur à Doucen.....	218
Figure 50 : Nombre d'emplacements de serres loués à Doucen.....	220
Figure 51 : La courbe de Lorenz pour le cas de la répartition des salaires au sein d'une population .....	221
Figure 52: La courbe de Lorenz pour les acheteurs de la commune de Doucen .....	223
Figure 53 : La courbe de Lorenz pour les acheteurs de la commune d'El Ghrous.....	225
Figure 54 : Trajectoire des agriculteurs dans les nouvelles zones de mise en valeur à El Ghrous, avec le processus qu'il a permis cette ascension .....	236
Figure 55 : Schématisation participative de l'importance des pratiques foncières et de la mobilisation de l'eau dans le secteur (2-2) à El Ghrous .....	266
Figure 56 : Importance de la mobilisation de l'eau dans le secteur (3-2) à El Ghrous.....	267
Figure 57. Système de mobilisation d'eau à partir d'un forage schématisé par son concepteur	268

## Liste des tableaux

Tableau 1 : Bilan de la mise en valeur par l'APFA en Algérie .....	27
Tableau 2: Total des attributions dans le cadre de la concession .....	28
Tableau 3 : Etat de la concession selon les catégories d'acteurs bénéficiaires.....	28
Tableau 4 : Contribution des wilayas sahariennes dans la production agricole en Algérie.....	31
Tableau 5. Recensement des acteurs dans les dix zones .....	57
Tableau 6. Caractéristiques des quatre zones enquêtées .....	58
Tableau 7. Caractérisation des terres relevant des exploitations enquêtées, par zone de mise en valeur .....	59
Tableau 8 : Statut des terres exploitées ou possédées par les personnes interrogées dans les zones de mise en valeur « NZMV », dans et hors de la commune d'ElGhrous.....	64
Tableau 9 : Récapitulation de principales caractéristiques des anciennes zones et des exploitations enquêtées.....	67
Tableau 10: caractéristiques des différentes sources d'eau à Doucen .....	95
Tableau 11: la répartition des biens fonciers de douar de Doucen selon les catégories foncières (en hectares) .....	97
Tableau 12 : Statistiques agricoles de la commune de Doucen, moyennes sur trois campagnes (1975-76-77) (en hectare).....	101
Tableau 13. Répartition des terres agricoles par statut juridique (ha) .....	107
Tableau 14. Situation de la mise en valeur sur périmètre APFA à Doucen (2013).....	107
Tableau 15. Situation de la mise en valeur par la concession à Doucen (2015).....	108
Tableau 16 : répartition de la population en fonction de mode d'habitat à Doucen.....	115
Tableau 17: Structure des exploitations issues du partage de l'ancien oasis d'El Amri .....	132
Tableau 18: Les principales caractéristiques des contrats de FVI dans les anciennes terres après l'introduction de moteurs d'irrigation .....	139
Tableau 19: Modes d'accès à la terre et contenus de droits .....	160
Tableau 20. Répartition des terres achetées selon le type de terre à Doucen en 2016/2017 .....	169
Tableau 21 : Importance des transactions foncières dans les anciennes terres à El Ghrous.....	171
Tableau 22 : Typologie des contrats de location selon l'objet de transaction à Doucen .....	183
Tableau 23 : Origine des acteurs des achats-ventes à Doucen .....	212
Tableau 24. Origine des acteurs du marché locatif dans notre échantillon à Doucen .....	213
Tableau 25: Caractéristiques des acheteurs à Doucen.....	218
Tableau 26: Types de locataires à Doucen .....	219
Tableau 27 : Paramètres de dispersion pour les acheteurs de la commune de Doucen.....	222
Tableau 28 : calcul de fréquences cumulées et la masse des terres achetées pour tracer la courbe de Lorenz pour les acheteurs de la commune de Doucen.....	222
Tableau 29. Paramètres de dispersion pour les acheteurs de la commune d'El Ghrous.....	224
Tableau 30. Calcul de fréquences cumulées et la masse des terres achetées pour les acheteurs de la commune d'El Ghrous.....	225
Tableau 31. Trajectoires professionnelles des exploitants interrogés dans les NZMV à El Ghrous .....	232
Tableau 32 : Modes d'acquisition des parcelles concernées par l'enquête dans les nouvelles zones de mise en valeur à El Ghrous .....	234
Tableau 33 : Trajectoire à l' <i>agricultural ladder</i> des acteurs des anciennes zones de mise en valeur à El Ghrous.....	237

Tableau 34: Trajectoires professionnelles des exploitants sur les nouvelles terres mises en valeur à Doucen.....	245
Tableau 35 : L'importance de l'acquisition de serres par les locataires (en %) .....	262
Tableau 36 : Les motivations associées à l'innovation des locataires (en %) .....	269

### Liste des encadrés

Encadré 1: Transfert de la terre entre familiale via un don .....	129
Encadré 2: Individualisation d'un patrimoine foncier familial par le don d'un père à ces fils ...	130
Encadré 3 : Donation d'une parcelle entre cousins en contrepartie du travail .....	130
Encadré 4: Histoire foncière et agricole de Mezrâa, ancien oasis d'El Amri, après l'indépendance .....	131
Encadré 5 : Marchandisation entre locaux d'une petite palmeraie dans l'ancien oasis d'El Amri .....	134
Encadré 6: L'accès à terre via le mécanisme de marché à l'achat/vente après la phase pionnière .....	135
Encadré 7: Un propriétaire pionnier qui a occupé une grande superficie puis l'a mise sur le marché .....	136
Encadré 8 : L'émergence d'un marché de l'eau dans un ancien forage collectif réalisé en 1965	141
Encadré 9: Processus d'accumulation de patrimoine foncier d'un agriculteur essentiellement via l'achat des terres dans et hors les terres familiales dite résidentielles.....	167
Encadré 10 : Recueil des témoignages des anciens khammès.....	191
Encadré 11 : L'augmentation de nombre des opérations culturales dans la phoeniculture à El Ghrous .....	192
Encadré 12 : Superposition de trois types de contrats agraires (location, métayage et association) .....	199
Encadré 13 :Un propriétaire local qui combine FVD avec emploi de journaliers et métayers (contrat du travail), prise et aussi cession en location .....	199
Encadré 14 : Profil d'un entrepreneur propriétaire et locataire .....	220
Encadré 15 : L'institution de <i>khares</i> ( ) où achat des dattes sur pieds .....	239
Encadré 19 : Trajectoire d'un propriétaire local qui a commencé comme aide familiale.....	246
Encadré 20 : Trajectoire d'un propriétaire local issu d'une famille d'agropasteur local .....	247
Encadré 21 : Trajectoire d'un propriétaire (entrepreneur agricole) local qui a commencé comme journalier.....	247
Encadré 22 : Trajectoire d'accumulation d'un grand locataire local .....	248
Encadré 23: Trajectoire d'un locataire allogène « de Tipaza » issu d'une famille agricole .....	249



## **INTRODUCTION GENERALE**

## Introduction générale

L'agriculture dans les régions arides a été longtemps considérée comme synonyme d'une agriculture traditionnelle, souvent de subsistance. Cependant, ces dernières décennies, ces zones arides ont connu des processus d'intensification agricole marqués par le développement des cultures irriguées via l'exploitation des eaux souterraines par les forages profonds, the ground water economy (Daoudi et Lejars, 2016 ; Daoudi *et al.*, 2017 ; Lejars *et al.*, 2017 ; Hammamouche *et al.*, 2018).

Cette nouvelle agriculture a été impulsée par différents lois et programmes publics de mise en valeur agricole (loi 83-18 « APFA »<sup>1</sup> et programme des concessions agricoles) qui, en encourageant le développement de l'agriculture irriguée dans les zones steppiques et sahariennes, visaient l'accroissement de la surface agricole utile et de la production agricole. Dans les régions sahariennes, environ 400 000 ha, de terres non cultivées, ont été mis en valeur dans le cadre de la loi 83-18 et de concession, soit près de 75 % des terres concédées à l'échelle nationale (MADRP, 2017). Ces programmes ont permis la création de nouvelles exploitations agricoles et l'accès à la propriété foncière aux anciens usagers de ces terres et aussi à de nouveaux bénéficiaires. Ces nouvelles terres mises en valeur ont permis l'émergence de nouveaux pôles agricoles qui approvisionnent le marché national à plus de 40% de produits maraîchers (MADRP, 2017). Un nouveau programme de mise en valeur de 600 000 hectares a été lancé dans le cadre de la concession dans les zones arides et semi-arides, afin d'atteindre un million d'hectare de terres MEV (MADRP, 2017).

Dans un travail de synthèse sur la néo-agriculture saharienne, Daoudi et Colin (2018) expliquent que : « Detailed local field empirical research shows that the availability of land, water and infrastructure is a necessary but insufficient condition. The gradual combination of four other factors largely explains the positive outcomes in the situations we studied : (i) the choice of high-value crops; (ii) the arrival of agricultural small entrepreneurs from northern wilayas, who helped diffuse their knowledge of intensive vegetable cultivation; (iii) the emergence of local farmers (family- or entrepreneur-types) who adopted and adapted intensive cropping system; (iv) the emergence of local markets and services (wholesale market for vegetables, suppliers of agricultural inputs and equipment, mechanized agricultural services). This dynamic is directly linked to the surge of informal land markets, initially stimulated by the arrival of 'outsider farmers ».

La mise sur le marché de certaines terres, définitivement (vente) ou temporairement (cession en faire valoir indirect-location et association), a engendré une marchandisation croissante de la terre souvent dans l'informel (Daoudi *et al.*, 2015 ; Amichi, 2019). La marchandisation concerne des terres de tous types de statut juridique (privé et public) (Daoudi *et al.*, 2015 ; Daoudi et Colin, 2017 ; Baroud *et al.*, 2018).

La question des marchés fonciers est généralement abordée dans la littérature à travers l'analyse de l'efficience productive et de l'équité des transactions (Deininger et Feder, 2001 ; Otsuka, 2007), et aussi de la sécurisation des transactions (Boué, Colin, 2015 ; Colin *et al.*, 2009 ; Lavigne Delville, 2002, 2018). Le premier registre conduit à s'interroger sur le transfert, ou non, de la ressource foncière, par le jeu du marché, vers les producteurs les plus efficaces, et sur l'existence, ou non, d'incitations à l'investissement du fait de la possibilité ultérieure de céder les investissements ou de valoriser sur le marché les améliorations apportées. Le second registre pose la question des marchés fonciers comme dispositifs de concentration ou de redistribution foncière – avec en particulier, s'agissant du marché du faire-valoir indirect (FVI), l'existence possible de configurations de « tenure inversée » (concentration du foncier d'exploitation par la prise en FVI, par des grands propriétaires ou

<sup>1</sup> Cette loi permet l'accès à la propriété de la terre après cinq de mise en valeur.

des entrepreneurs agricoles, de terres de petits possédants) (Colin, 2014). À l'inverse, le marché du FVI est susceptible d'être le vecteur de dynamiques inclusives, en permettant un accès à la terre plus aisé que l'achat pour des producteurs qui en sont dépourvus, ou encore lorsque les pratiques contractuelles (prise en métayage et en location) correspondent à des étapes dans une trajectoire d'accumulation (agricultural ladder) (Wehrwein, 1958 ; Colin, 2003). Le troisième registre explore les instances formelles ou informelles de sécurisation des droits échangés (et donc la réduction des conflits) par la formalisation préalable des droits échangés et/ou des transactions (transferts de droits). Un autre champ de recherche qui n'est pas assez exploré dans les études sur les marchés fonciers, et qui est développé plutôt par les sociologues et les anthropologues : la recherche dans les conditions de l'émergence et de développement des transactions foncières marchandes dans les zones rurales.

Donc cinq grandes questions de recherche ressortent de cette brève revue de littérature :

- Quelles sont les conditions de l'émergence et du développement des marchés fonciers ruraux ?
- Comment fonctionnent ces marchés fonciers (Achat/vente et FVI) ?
- Quel est l'impact de la formalisation des droits de propriété et de leurs transferts sur l'activation des marchés fonciers et la stimulation des investissements agricoles ?
- Comment les acteurs sécurisent les transactions foncières et rend exécutoire les engagements contractuels ?
- Quelles sont les incidences de ces marchés fonciers en termes d'équité (inclusion/exclusion des acteurs : petits et allogènes) et d'efficience ?

Les travaux de recherche qui ont étudié le développement des transactions foncières dans la néo-agriculture steppique et saharienne au Maghreb, se sont intéressés beaucoup plus au rôle du faire-valoir indirect pour l'accès à la terre et l'eau (Amichi *et al.*, 2015 ; Amichi, 2019 ; Daoudi *et al.*, 2017 ; Derderi *et al.*, 2015 et 2019 ; Gharbi, 2019 et Gharbi *et al.*, 2022 ; Hamamouche *et al.*, 2015 ; Naouri *et al.*, 2015) et dans une moindre importance le développement du marché à l'achat/vente plutôt comme incidence de la formalisation de droits fonciers (Baroud *et al.*, 2018). D'autres études ont étudié le processus de construction et de transfert de la propriété foncière dans les zones de mise en valeur (Daoudi et Colin, 2017) ou le lien entre processus de mise en valeur dans les zones arides et le développement des transactions foncières (Daoudi *et al.*, 2015 ; Colin et Daoudi, 2020 ; Gharbi *et al.*, 2020).

Notre thèse s'inscrit dans ces champs d'étude en poussant l'analyse sur des volets non ou peu abordés antérieurement, par des approches spatiales (au sein même d'un territoire) et micro-analytique compréhensive.

Nos questions principales de recherche consistent à étudier : les conditions de la marchandisation de la terre ? le fonctionnement de ces marchés fonciers dans les zones de mise en valeur dans le Ziban-ouest ? ainsi que les incidences de ces marchés en termes d'efficience et d'équité ?. Des questionnements spécifiques de portées académique et de développement, non ou peu abordés auparavant, ont été abordés en lien avec :

- L'effet espace et sa dotation en ressources naturelles et sociale sur la dynamique productive et aussi les conditions d'émergence et de développement des marchés fonciers.
- L'effet de l'évolution dans la trajectoire des agriculteurs (monté dans les statuts fonciers) sur la dynamique productive, la dynamique de marchés fonciers et aussi le caractère inclusif de ces marchés.
- La durabilité des marchés fonciers en lien avec l'état d'exploitation des ressources naturelles (terre et eau).

- Le lien entre le jeu de mécanismes de marchés fonciers sur l'adoption des innovations techniques et le transfert du savoir-faire
- Le rôle des innovations sociales (institutionnelles) sur l'activation des marchés fonciers et la sécurisation des droits échangés.
- Le rôle des migrants dans la dynamique productif (travail, financement et savoir-faire) et aussi la dynamique des marchés fonciers.
- Le lien entre la rareté relative et absolue de la terre est la dynamique des marchés fonciers (émergence et développement).
- Analyser les liens de connexion et les interactions entre les différentes formes de marchés fonciers et leurs effets d'entraînement sur la dynamique productif et la dynamique elle-même de ces marchés fonciers.

Tous ceci nous permettra de faire une analyse institutionnelle fine des conditions d'émergence et de développement des transactions foncières, de mécanismes de sécurisation/formalisation des transactions (A/V et FVI) et aussi de leurs incidences en termes d'équité (inclusion/exclusion des acteurs, les petits producteurs et les allogènes) et d'efficacités productives.

A travers cette présente étude nous cherchons à analyser ces questions dans le contexte des régions arides (Sahariennes), dans une perspective comparative entre deux régions limitrophes au Ziban-Ouest (El Ghrous et Doucen) dans la wilaya de Biskra. Ces régions sont caractérisées par une forte dynamique agricole et foncière avec une différenciation dans le fonctionnement de marchés fonciers qui sont caractérisés par une fermeture de certains types de terres aux allogènes.

L'étude de jeux croisés entre dynamique agricole, dynamique foncière (surtout à travers les procédures marchandes), l'afflux migratoire (surtout dans un contexte de barrières sociales) et la diffusion des innovations techniques et institutionnelles à travers les mécanismes du marché foncier, est heuristiquement productive en termes de recherche et de développement surtout dans le contexte de front pionnier agricole (espace nouvellement colonisé). Cette configuration de jeux croisés peut être observée dans le développement de la néo-agriculture saharienne au Ziban-Ouest à Biskra.

« Les fronts pionniers donnent l'occasion non seulement d'appréhender l'évolution et les facteurs d'évolution des règles du jeu foncier (apparition de nouveaux arrangements institutionnels, évolution des termes de ces arrangements), mais aussi la « surface du jeu » (extension spatiale des superficies agricoles), « l'objet du jeu » (transfert de contrats d'un type de culture à un autre, ou d'un contexte agro-écologique à un autre), ou encore les « joueurs » (apparition de nouveaux acteurs) » (Colin 2002a).

La présente recherche s'inscrit dans une démarche évolutive et comparative pour l'étude de l'une des composantes de cette dynamique agricole, qui est les marchés fonciers dans les zones de mise en valeur. Evolutive et comparative par rapport au temps d'enquête, à l'approfondissement des questionnements de recherche et aux régions d'étude (Doucen et El Ghrous). Le temps d'enquête, dix ans de recherche, permet d'analyser la dynamique des marchés fonciers en lien avec la dynamique agricole et l'état d'exploitation des ressources (terre et eau). La mise en perspective comparative entre Doucen et El Ghrous portera sur les terres anciennement et nouvellement mises en culture, après 1980. L'objectif de cette démarche comparative- dans le temps et l'espace- est d'étudier les facteurs/raisons de différence dans le fonctionnement des marchés fonciers dans les zones de mise en valeur.

L'approche méthodologique retenue pour l'analyse des transactions foncières est l'approche micro-analytique compréhensive. Il s'agit donc de décrire et d'analyser les pratiques foncières des agriculteurs dans les zones d'études, en prenant en considération leurs conceptions des choses et leurs logiques.

Cette thèse mobilise le cadre conceptuel de l'économie néo-institutionnelle (NIE : New Institutional Economics pour analyser le fonctionnement des marchés (en général), et des marchés fonciers en particulier, tout en faisant recours à d'autres approches (socio-économie, anthropologie économique et économie de l'innovation) pour traiter des questions spécifiques.

En termes de différence dans les configurations sur les marchés fonciers entre El Ghrous et Doucen, nos résultats font ressortir que :

- Le développement des marchés fonciers est lié à une dynamique endogène caractérisée par le poids des rapports sociaux et de l'appartenance à la famille étendue dans les anciennes terres de mise en valeur (terres dites résidentielles, habitées par des grandes familles) et une ouverture aux allogènes (A/V et FVI) dans les terres nouvellement mises en culture. Les barrières à l'entrée des allogènes dans les anciennes terres (avant 1980) ne viennent pas intrinsèquement du marché foncier, mais sont liées à l'organisation du système famille-exploitation : l'exploitation familiale est le lieu d'habitation de la famille.
- Dans les deux régions d'étude nous constatons une divisibilité institutionnelle tant sur le marché locatif (possibilité de location de deux serres) et aussi sur le marché à l'achat/vente avec une possibilité d'achat d'un hectare (hors périmètre). Le marché n'est pas source de concentration foncière via l'achat/vente ou via le FVI par le phénomène de *tenure inverse*. Une dynamique d'agricultural ladder est constatée chez les acteurs, ce qui témoigne d'un caractère relativement inclusif de ces marchés fonciers.
- Le prix de l'achat de la terre, relativement abordable avec de différence selon les zones, n'est pas un facteur d'exclusion des petits agriculteurs dans les nouvelles zones de mise en culture, non encore exploitées et plantées. C'est les coûts d'aménagement des parcelles (creusement des forages profonds et de nivellement de terres accidentés) qui sont les facteurs hors de portée de petits acheteurs moins dotés financièrement.
- Les marchés fonciers sont plus dynamiques à Doucen qu'à El Ghrous surtout dans les nouvelles zones de mise en culture. Jeu ici le facteur temps dans l'histoire de développement agricole et de dynamique foncière entre les deux régions. La dynamique de la plasticulture, facteur dynamiseur des marchés fonciers, était ancienne à El Ghrous et qui a débuté dans les années 80 et a pris son plein vers le milieu des années 2000. Après l'exploitation des terres vierges à El Ghrous, recherchées par les plasticulteurs, et l'accès de plus en plus difficile à l'eau souterraine les plasticulteurs sont partis à la recherche de nouvelles terres dont Doucen est devenu un terrain d'accueil pour les tenanciers et aussi les nouveaux propriétaires.

La thèse que nous défendons à propos de fonctionnement des marchés fonciers (achat/vente et FVI) est que : Ces marchés sont fluides, avec de degré d'importance variable entre ces deux marchés selon les régions. Ils sont à la base du développement agricole dans les nouveaux pôles maraîchers dans le Sahara algérien. Ils participent à l'amélioration de l'efficacité de l'utilisation des facteurs de production dans un contexte d'imperfection ou d'inexistence de certains marchés, de risques de comportements opportunistes ainsi que de risques liés à la production. Une importante innovation institutionnelle dans les contrats sont adoptées par les acteurs de ces marchés fonciers. Ces innovations permettent d'organiser l'accès des agriculteurs à ces marchés à des coûts de transactions acceptables et de s'adapter au changement de l'environnement socio-économique. Du fait de développement des transactions foncières dans l'informel, la minimisation des externalités négatives de certaines pratiques minières peut se faire par la diffusion des innovations techniques et de pratiques agricoles en lien avec la gestion du sol et de l'eau, à travers les acteurs (innovants) de système d'innovation déjà existant. En outre, par le renforcement de l'action collective pour l'accès à l'eau à travers des innovations institutionnelles dans le financement (crédit bancaire) de réalisation des ouvrages hydrauliques.

## Organisation du document

Le document de thèse commence par une introduction générale qui rappelle le contexte général de l'étude, les grandes questions de recherche évoquées dans la littérature en lien avec les marchés fonciers et se termine par notre apport en termes de recherche (terrain d'investigation, questionnements et démarche de recherche par rapport aux études antérieures). La structure des autres sections est la suivante : **Une première partie** divisée en trois chapitres, le **premier chapitre** présente les éléments de débat sur le rôle de marchés fonciers dans le développement, le cadre conceptuel adopté pour analyser les marchés fonciers puis nous présentons la problématique contextualisée. **Le deuxième chapitre** décrit la méthodologie de recherche adoptée et les zones d'étude. **Le troisième chapitre** analyse l'histoire agraire et foncière des anciennes terres mises en culture à El Ghrous. Ces zones sont actuellement à dominante phœnicicole. Une approche socio-hydro historique est adoptée pour décrire la mutation du système agraire dans ces zones phœnicicoles. Une analyse de la dynamique agricole et foncière actuelle des nouvelles zones de culture est appréhendée (dont le fonctionnement des marchés fonciers) dans ces nouvelles espaces par rapport à notre étude antérieure réalisée en 2013 qui a révélé une forte dynamique agricole (essentiellement la plasticulture) avec un marché foncier agricole (A/V et FVI) très actif et inclusif. **Le quatrième chapitre** analyse de manière fine et historique les configurations foncières et la dynamique agricole dans la commune de Doucen, afin de justifier le choix de cette région en tant que terrain d'étude et pour faire ressortir les éléments nécessaires à l'analyse des marchés fonciers. De plus, ce chapitre montre le rôle des acteurs privés et aussi le rôle prépondérant de l'Etat dans la stimulation et la création de la base productive nécessaire au développement agricole dans les nouvelles zones de mise en culture. **La deuxième partie** fait une radiographie des transactions foncières au Ziban (Doucen et El Ghrous) dans une perspective comparative. Cette partie est composée aussi de trois chapitres complémentaires. **Le chapitre 5** analyse en détail les conditions d'individualisation, de marchandisation des terres à El Ghrous en faisant un focus sur les anciennes zones de mise en valeur non étudiées auparavant dans notre première étude conduite en 2012/2013. Il se termine par une analyse comparative de dynamique foncière (individualisation et marchandisation) entre les deux régions de Ziban-ouest. **Le chapitre 6** traite la question de fonctionnement des marchés fonciers (A/V, FVI et contrat de plantation) dans une approche comparative entre El Ghrous et Doucen. Ce chapitre 6 inclut aussi la question de sécurisation et formalisation des terres dans les deux régions. Dans la dernière partie, nous traitons la question de fonctionnement des marchés fonciers dans une perspective comparative entre nouvelles et anciennes zones de mise en culture dans les deux régions d'étude. Dans la **troisième partie**, nous analysons les incidences du fonctionnement des marchés fonciers en termes d'équité et d'efficacité à travers la question d'inclusion/exclusion des acteurs (étrangers et petites) (**Chapitre 7**), la poursuite dans l'échelon agricole (*agricultural ladder*) (**Chapitre 8**), puis les effets du jeu des marchés fonciers sur l'adoption des innovations techniques et le transfert du savoir-faire (**Chapitre 9**). La thèse se termine par une **conclusion générale** qui rappelle les objectifs de l'étude, les principaux résultats de recherche, les apports de la thèse en termes théorique, recherche-développement et aussi de démarche de recherche puis elle se termine par une ouverture générale qui va alimenter le débat sur la place des marchés fonciers dans le modèle de développement agricole à adopter en Algérie.

## **PARTIE 1**

### **CADRAGE DE LA RECHERCHE**

## **CHAPITRE 1**

# **MARCHES FONCIERS ET DEVELOPPEMENT : CADRE CONCEPTUEL ET PROBLEMATIQUE CONTEXTUALISEE**

## Introduction

L'étude du jeu croisé entre dynamique agricole, dynamique foncière (surtout à travers les procédures marchandes), l'afflux migratoire et la diffusion des changements techniques à travers les mécanismes du marché foncier, est heuristiquement productive en termes de recherche et de développement, surtout dans un contexte de front pionnier agricole (espace nouvellement colonisé). La néo-agriculture dans certaines régions sahariennes en Algérie offre des configurations originales de ces jeux croisés.

L'agriculture saharienne en Algérie est ancienne. Elle s'est développée en premier temps dans les oasis autour des points d'eau. Depuis le milieu de 20<sup>ème</sup> siècle ces régions ont connu un processus d'intensification agricole et d'augmentation de la superficie mise en valeur grâce à l'irrigation par les eaux souterraines et l'extension des cultures intensives (phoeniciculture et maraîchage).

Au Sahara jusqu'au milieu du 20<sup>ème</sup> siècle, l'organisation sociale et productive était faite autour des oasis. L'oasis était l'unité économique et sociale dans les régions arides autour de laquelle s'organisait la vie quotidienne de ses habitants. Au fur et à mesure que la famille étendue<sup>2</sup> connaissait une augmentation de ses membres et l'agrandissent de moyens du travail de la terre, l'oasis connaissait une extension de sa superficie à la marge de ses limites (Côte, 2002 ; Marouf, 2013). Durant les dernières décennies du 20<sup>ème</sup> siècle, les superficies mises en valeur ont augmenté considérablement sous l'effet de plusieurs facteurs d'ordre socio-économiques, techniques et politiques : soutien de l'Etat par l'aménagement de territoire et accompagnement de processus de développement à travers les différents programmes de mise en valeur, amélioration des conditions économiques de vie, le développement de l'esprit marchand dans la société, croissance démographique accentuée par le flux migratoire, l'introduction de cultures à haute valeur ajoutée et aussi par l'introduction de nouvelles techniques d'exploitation des eaux souterraines. Tous ces facteurs ont changé la configuration sociale et spatiale dans les régions arides, par l'encouragement à la recherche de nouvelles terres à défricher pour élargir les unités économiques des acteurs et la colonisation des espaces non cultivés auparavant (Daoudi *et al.*, 2015 ; Daoudi et Lejars, 2016 ; Colin et Daoudi, 2020).

Les arrangements institutionnels informels<sup>3</sup> ont accompagné le développement agricole spectaculaire dans les zones de mise en valeur, où ils ont été la source et le moteur des transactions pour l'accès aux différents facteurs de production (terre, eau, capital, savoir-faire) nécessaire à ce dynamisme. Des transactions foncières ont eu lieu depuis plus d'un siècle dans l'ancien espace agricole que sont les oasis (sur les terres *Melk*), sous forme d'achat/vente (A/V) de plantations ou de faire-valoir indirect sous la forme d'association, et elles continuent à se développer dans les espaces récemment mis en valeur avec l'émergence et le développement de nouvelles formes de coordination (Otmane, 2010 ; Marouf, 2013 et 2017 ; Colin et Daoudi, 2020).

Les marchés fonciers, ensembles de transactions foncières marchandes, ont suscité beaucoup d'attention de la part des économistes et de spécialistes de développement. Le débat sur le rôle du marché foncier dans la distribution des terres et sa possibilité de soutenir les actions des réformes agraires, est très riche entre les spécialistes (Colin et Bouquet, 2022).

Ce chapitre propose un cadre d'analyse et une méthodologie de recherche opérationnelle pour étudier le processus d'émergence et de développement des marchés fonciers ruraux en lien avec le

---

<sup>2</sup> « La famille étendue, unité sociale de base, groupe plusieurs familles conjugales fondées par les descendants mâles en ligne directe d'un même ancêtre » (Bourdieu, 1958, 107)

<sup>3</sup> Tels : les contrats agraires (location, association et contrat de travail-métayage et autres), le financement informel des activités agricoles (prestation de services, prêts auprès de particuliers, crédits fournisseurs).

développement de la néo-agriculture saharienne. Il est composé de trois grandes parties, complémentaires. La première partie de ce chapitre analyse la dynamique de mise en valeur dans les régions arides en faisant un bref rappel sur les différentes politiques de mise en valeur depuis les années 70, puis par un récit historique sur le développement de la néo-agriculture saharienne en lien avec la dynamique foncière dans cet espace géographique. Dans la deuxième partie, nous exposons notre cadre conceptuel inspiré de l'économie institutionnelle. A travers la mobilisation des travaux qui traitent du fonctionnement des marchés fonciers dans les pays en développement, nous faisons une présentation succincte des grandes questions qui nous guideront dans notre travail de recherche, à savoir les conditions effectives de l'émergence et de développement des marchés fonciers, l'enchâssement social des transactions foncières, la sécurisation/formalisation des transactions foncières et les moyens *d'enforcement*<sup>4</sup> des engagements contractuels, les questions de l'efficacité et de l'équité de différents dispositifs de transferts de droits sur les marchés fonciers ruraux. Nous évoquerons également les différents courants de pensée qui traitent la question de la nature de l'intervention sur les droits de propriété et les marchés fonciers. La troisième partie de ce chapitre est consacrée à la construction de notre problématique de recherche contextualisée, à la démarche méthodologique et aux dispositifs de collecte des données utilisés pour étudier l'émergence et le développement des marchés fonciers et leurs incidences sur la dynamique agricole dans deux communes voisines de la région du Ziban-Ouest (El Ghrous et Doucen).

### **1.1. La mise en valeur des terres agricoles à travers les différentes réformes foncières en Algérie : procédures, droits et obligations**

Depuis l'indépendance, le foncier agricole a connu une série de réformes foncières. La première réforme a débuté en 1963 par la nationalisation des terres coloniales en créant les domaines autogérés. Puis en 1971, période de l'application de la politique de révolution agraire, une deuxième réforme est engagée par la nationalisation des terres des propriétaires absenteïstes et en touchant aussi les terres dites *arch* (propriété collective, essentiellement située en steppe). Une partie de ces terres a été mise en valeur et distribuée aux agriculteurs sans terres dans le cadre des coopératives agricoles de la révolution agraire. En 1982, les terres mises en valeur dans le cadre de la révolution agricole (celles des coopératives agricoles et celles des domaines autogérés) ont été rassemblées sous une seule entité, les Domaines Agricoles Socialistes (DAS). En 1987, ces domaines ont été partagés entre leurs anciens travailleurs dans le cadre de la loi 87-19, sous deux formes : Exploitation Agricoles Collectives (EAC) et des Exploitation Agricole Individuelles (EAI). Les EAC comptent un nombre de bénéficiaires supérieur à deux personnes ; la gestion collective des biens (terres et équipements) de l'exploitation est censée d'être la règle. Tandis que l'EAI est attribuée à un seul bénéficiaire. En termes de droits sur ces terres (EAC et EAI), l'Etat détient la propriété des terres et les bénéficiaires ne possèdent que le droit d'exploitation de ces terres par une jouissance perpétuelle de 99 ans. Ce mode d'exploitation des anciens domaines en EAC et EAI a été confirmé par la loi 10-03 promulguée en 2010, avec une durée de concession réduite à 40 ans.

En 1983, une loi a été votée afin d'entamer des grandes opérations de mise en valeur des terres situées dans les zones steppiques et sahariennes. Cette loi 83-18, dite Accession à la propriété foncière agricole (APFA) permet l'accession à la propriété des terres relevant du domaine privé de l'Etat après cinq ans de mise en valeur, au sens de mise en culture. Dans le cadre de l'APFA, deux procédures de mise en valeur sont possibles : hors périmètres, l'initiative se fait par l'agriculteur où ce dernier doit posséder un droit de jouissance (hérité ou acheté) qui ne doit pas être contesté localement. Dans ce premier cas de figure, l'aménagement de la parcelle et les autres frais d'investissements sont à la

---

<sup>4</sup> Ce terme signifie « rendre exécutoire ».

charge de l'agriculteur. Tandis que dans les périmètres, ce sont les pouvoirs publics qui se chargent des opérations d'aménagements (ouverture de piste, lotissement, électrification et réalisation de forges collectifs).

En 1997, une deuxième forme d'accès à la terre est instituée, la concession. Ceci dans le cadre de décret exécutif n° 97-483 du 15/12/1997. Cette nouvelle forme ouvre la voie à l'exploitation des terres du domaine privé de l'Etat par un droit de jouissance perpétuelle de 99 ans. Au début, c'est l'entreprise public « Général de concessions Agricoles » qui se chargée de la création de périmètres de mise en valeur dans le cadre de cette loi.

Pour la mise en valeur dans les périmètres (Concession et APFA), c'est l'administration qui s'occupe de la sélection des candidats parmi la liste des candidats ayants soumis leurs dossiers. « Pour ces terres, généralement loties en petites parcelles (1 à 5 ha) dans le cadre de programmes de développement spécifiques, la priorité a été donnée à des bénéficiaires résidants dans les localités limitrophes » (Baroud et *al.*, 2018).

La politique de mise en valeur s'est également appuyée sur l'ensemble des autres instruments des différentes politiques agricoles depuis les années 1980. Elle a particulièrement bénéficié du Plan National de Développement Agricole et Rural (PNDAR) mis en œuvre entre 2000 et 2007, qui a mobilisé d'importantes ressources financières en appui à l'investissement à la ferme (Daoudi et Lejars, 2016).

La loi d'orientation agricole (loi 08-16) de 03 août 2008, a optée pour que la formule de concession devienne la seule forme d'attribution foncière pour les terres publiques. Dans le cadre de cette loi, le droit de concession a été réduit à 40 ans renouvelable et transmissible. Dans les régions sahariennes, l'option de concession est réservée pour les terres aménagées sur fond publique qui se trouvent dans les périmètres. L'accession à la propriété foncière dans le cadre de la loi d'APFA est limitée aux régions sahariennes, exclusivement pour les terres aménagées sur fond propre des propriétaires, situées hors périmètres.

En termes de superficies accordées dans le cadre de mise en valeur, deux formes sont présentes : la petite et la grande mise en valeur. Ce deuxième type est réservé aux grands investisseurs nationaux pour le cas de l'APFA et internationaux seulement pour les terres de concession. Ces grandes attributions ont été accordées dans l'objectif de favoriser l'émergence de grandes exploitations modernes et performantes et récemment pour le développement de produits stratégiques.

Contrairement aux propriétaires bénéficiaires dans le cadre de l'APFA qui obtiennent l'ensemble du faisceau de droits<sup>5</sup> (droit de propriété individuel en pleine propriété qui leur permet de vendre et céder en location ou en association), les concessionnaires n'ont qu'un droit d'exploitation sur les terres attribuées où la propriété des terres reste à l'Etat. Ils ont la possibilité d'hypothéquer leurs droits, de conclure des accords de partenariat avec des investisseurs nationaux et internationaux, renouvelés leurs droits de concession, transmissible aux héritiers. Selon la loi, les droits de concession peuvent être cédés définitivement par vente en passant par l'intermédiation de l'Office Nationale de Terres Agricoles « ONTA ». La location des terres de concession est interdite par la loi. Les textes d'application de l'option de cession du droit de concession par la vente ne sont pas encore en vigueur.

---

<sup>5</sup> Ce concept signifie qu'il existe plusieurs types de droits susceptibles être détenus par un ou plusieurs propriétaires (*cf. infra*).

### 1.1.1. Etat des réalisations

C'est au Sud que le plus grand nombre d'attributions a été effectué ; on y rencontre tous les types d'attribution. Depuis 1983, la superficie attribuée dans les 10 Wilayas<sup>6</sup> du Sud, dans le cadre de l'APFA a été de 605 742 ha (ONTA, 2013). C'est la wilaya de Biskra qui a connu la grande dynamique de mise en valeur, avec 182 288 hectares attribués à 23 887 bénéficiaires (MADR, 2018).

Trois types de mise en valeur dans le cadre de l'APFA sont rencontrés : (i) La petite mise en valeur, nommée paysanne, pour des superficies allant de 02 à 10 ha pour les agriculteurs locaux; (ii) la deuxième est destinée à la catégorie des investisseurs pour la moyenne attribution, de 10 à 50 hectares, et la grande mise en valeur agricole pour des exploitations de plus 50 hectares.

Seuls 263 000 hectares ont été réellement mis en valeur dans le cadre de la concession, 31% du total de superficies attribuées. De plus, l'analyse du tableau 1 pour l'APFA montre que seulement 32,04 % des superficies attribuées ont été réellement mise en valeur. Ce qui peut être expliqué par plusieurs facteurs : critères de choix des bénéficiaires, pour la petite mis en valeur, basés sur des critères sociaux plutôt qu'économiques (des bénéficiaires qui chômeurs ou des jeunes qui n'ont pas les capacités financières pour entamer le processus de mise en valeur) ; critères d'ordre technique qui sont en lien avec le système de culture exigée (culture pérennes) pour avoir des actes de propriété, lenteur des procédures d'aménagement de certains périmètres ou bien de mauvais choix de ces périmètres (Baroud, 2014, Daoudi *et al.*, 2021 ; Derderi, 2014, Otmane, 2010, Ouendeno, 2014 et autres). « Les agriculteurs n'ont d'ailleurs pas toujours eu les moyens matériels, ou le savoir-faire, pour réaliser la mise en valeur prévue, et les cas d'échecs sont nombreux. Ce qui explique le décalage entre superficies attribuées et superficies mises en valeur (Sahara algérien) » (Côte, 2002).

**Tableau 1 : Bilan de la mise en valeur par l'APFA en Algérie<sup>7</sup>**

	Nombre	Superficie (hectares)
Bénéficiaires	157 484	1 293 760
Arrêtés de cession établis	130 728	998 247
Constats établis positifs	56 154	414 560
Arrêtés de levée de la condition résolutoire	36 273	259 467
Actes de propriété définitifs	22 672	167 032

Source : MADR, 2018

Selon les données du MADR (2018), une superficie de 1 259 812 hectares a été attribuée à 36 489bénéficiaires dans le cadre de programme de concession agricole (tableau 2).

<sup>6</sup> Depuis 2021 le découpage administratif du pays a changé et que de nouvelles wilayas ont été créées au sud du pays. Pour des raisons pratiques (cohérences des données utilisées collectées avant 2021), il a été fait le choix de faire référence dans cette thèse à l'ancien découpage administratif.

<sup>7</sup> Il existe des données par catégorie d'attribution, mi je n'ai pas pu l'avoir.

**Tableau 2: Total des attributions dans le cadre de la concession**

	Nombre	Superficie (ha)
Bénéficiaires	36 489	1 259 812
Attestation de présélection	31 306	975 086
Cahiers de charges signés	24 142	763 248
Actes établis	19 734	687353
Concessionnaires installés	20 960	699 578
Concessionnaires ayant entamé les travaux	3166	150 354

Source : MADR, 2018

En termes de répartition de terres des concessions entre les catégories d'acteurs, 12,25% sont attribuées aux jeunes pour des superficies inférieures à 10 hectares à travers les différents programmes de résorption de chômage, jeunes diplômés et les petits agriculteurs. Ces terres attribuées aux jeunes sont situées en majorité dans les périmètres de mise en valeur aménagés par l'Etat.

**Tableau 3 : Etat de la concession selon les catégories d'acteurs bénéficiaires**

	Catégorie des jeunes		Catégorie des investisseurs			
	Inférieure à 10 hectares		de 10 et 100 hectares		Supérieure à 100 ha	
	Nombre	Superficie (ha)	Nombre	Superficie (ha)	Nombre	Superficie (ha)
Bénéficiaires	30 501	154 329	4 778	527 520	1210	577 963
Attestation de présélection	26 674	134 073	3 448	268 360	1184	572 653
Cahiers de charges signés	20 570	97 894	2651	151 359	921	513 995
Actes établis	16 795	75 608	2 121	123 590	818	488 155
Concessionnaires installés	18 268	82 829	1880	131 192	812	485 557
Concessionnaires ayant entamé les travaux	2 657	10 328	314	10 581	195	129 445

Source : MADR, 2018

### 1.1.2. L'agriculture au Sahara algérien : de l'espace oasien à l'émergence de la néo-agriculture

L'agriculture dans le Sahara algérien s'est développée dans deux espaces géographiques, en deux temps. Le premier espace est représenté par les oasis qui se sont développées depuis des siècles et subsistent de nos jours, en remplissant leur fonction mais avec de nouveaux enjeux (Baouziz *et al.*, 2018). Le deuxième espace est localisé dans les zones de mise en valeur « hors oasis » qui s'est développé ces dernières décennies, nommé « néo-agriculture ».

L'espace oasien (ancien) synonyme d'une agriculture traditionnelle basée sur l'exploitation des eaux superficielles à travers les foggaras (au Sud-Ouest) (Idda *et al.*, 2017) ou bien par les eaux de sources et/ou de barrage (cas de l'oasis de Sidi-Okba à Biskra) (Hamamouche *et al.*, 2015) ou avec l'invention d'une technique de plantation qui permis aux palmiers d'être en contact direct avec l'eau de la nappe phréatique (les oasis du *ghout*) à Oued Souf (Côte, 2006). Ces oasis ont une fonction sociale et économique par la fixation de la population et le maintien de la cohésion sociale. Ces espaces ont connu de nombreux problèmes dus à la faible productivité des palmiers (variété locale de faible rendement), au morcellement des terres par l'effet de l'héritage, à la pression démographique et au tarissement de certaines foggaras (Remini et Achour, 2013 ; Remini *et al.*, 2011 ; Otmane, 2010). L'agriculture oasienne a trouvé un nouveau souffle dès les années 2000 à travers le programme du PNDA qui a encouragé la réhabilitation des anciennes palmerais et le fonçage des forages à proximité

des oasis (soit pour alimenter directement les exploitations et les habitants ou bien pour le renforcement des capacités d'irrigation des foggaras) (Idda *et al.*, 2017). Dans certaines zones oasiennes (comme le cas de l'oasis de Sidi Okba à Biskra), le déverrouillage de l'accès à l'eau souterraine et à la terre dès les années 80 a constitué un moyen d'accès à la terre pour la nouvelle génération (issue des oasis) pour pratiquer le maraîchage de plein champ (intensivement) et reconstruire une nouvelle oasis par la plantation des palmiers dattiers dans les zones de mise en valeur, qui se trouvent à la marge des oasis traditionnelles (Hamamouche *et al.*, 2018).

#### - **L'émergence et le développement de la néo-agriculture saharienne**

La croissance démographique dans les oasis, la richesse du Sahara en une importante réserve en eaux souterraines et en terres (avec une faible pression sociale) conjuguée à la croissance de la demande nationale en produits agricoles ont poussé à une importante vague de mise en valeur dans les nouvelles terres non auparavant cultivées. Ces régions sahariennes sont vues par le pouvoir public comme un grand espoir pour assurer la sécurité alimentaire du pays (surtout pour les produits stratégiques) dans un contexte de faible contribution des anciennes régions agricoles (situées au Nord) au remplissage de cet enjeu stratégique. Cette nouvelle forme de mise en valeur est nommée « néo-agriculture saharienne » (Daoudi et Lejars, 2016).

Deux périodes sont à distinguer dans le processus de mise en valeur pour la néo-agriculture saharienne en Algérie. **Une première période**, des années 70 à 1980, caractérisée par une forte implication des pouvoirs publics. L'un des exemples de l'intensification agricole dans les zones sahariennes est la promotion de la tomate primeur à Adrar, pour un objectif d'exportation de ce produit. Au début de cette opération, qui a commencé les années 1970, c'est caractérisé par un fort engagement de l'Etat par son appareil administratif (encadrement technique) et par des aides financières (Salhi, 1997). L'Etat a transféré tout le paquet technique de cette culture à travers ses instituts techniques, et a aussi réalisé des aménagements hydro-agricoles (renforcement des capacités des foggaras et l'utilisation des motopompes) (Salhi, 1997). « Cette première phase a été largement soutenue à l'aval par un puissant système de collecte et de distribution, assuré entièrement par l'office public de commercialisation des fruits et légumes (OFLA) » (Salhi, 1997). Au bout de trois à quatre ans de lancement de ce programme, l'OFLA se trouvait débordé par la surproduction et connaît des problèmes de surcoûts de transport et d'écoulement des produits. De plus, les agriculteurs adhérents à cette opération d'intensification se sont désengagés par la diminution des superficies emblavées suite à la chute des rendements (Salhi, 1997). Dans les années 1980, vient la création d'une usine de transformation de tomate industrielle à Adrar dans une approche d'intégration verticale, afin d'absorber la production locale et encourager les agriculteurs à produire plus avec une garantie d'écoulement. Cependant cette stratégie n'a pas réussi, avec un faible taux d'intégration de la production locale dans le processus de transformation, cette usine ayant cherché à s'approvisionner à partir de triple concentré de tomate importé. Sahli (1997) explique cet échec par « les difficultés à l'amont (financement, approvisionnement en inputs industriels, encadrement-vulgarisation, ...) et les problèmes de débouchés à l'aval (commercialisation, transport, ...) semblent donc être les raisons essentielles d'un échec partiel de la modernisation de l'agriculture dans le Sud saharien ».

**Une deuxième période** de développement de la néo-agriculture est observée à partir des années 80 où deux types de dynamique sont à distinguer en termes de superficie attribuée et de types d'acteurs : (i) la grande mise valeur destinée aux investisseurs à travers l'installation des grandes exploitations céréalières de centaines d'hectares (à Adrar, Ouargla) basés sur l'exploitation des eaux souterraines (de l'Albien) et l'utilisation des grands rompe-pivots (de 30 à 50 hectares) essentiellement importés.

Cette agriculture était labélisée comme une nouvelle Californie installée dans le grand Sud. Les premiers résultats de cette agriculture étaient très encourageants, avec des rendements qui ont atteint 70 à 100 quintaux/hectares pour le blé. Cependant, des problèmes techniques (remonté du sel et des eaux dans certaines zones) et par le rabatement de la nappe et managériaux (entretiens des équipements, écoulement des produits et le lourd investissement où le seuil de rentabilité de ces exploitations a été estimé à 40 q/hectare pour le blé) ont été à la l'origine de limite de l'expansion et la pérennisation de cette forme d'agriculture, nommée agriculture d'agro-business (Côte, 2002, Otmane, 2010 ; Otmane et Kouzmine, 2013 ; Idda, 2018). Une partie de ces exploitations qui ont résisté se sont orientées vers la diversification de leurs activités agricoles par la pratique de la polyculture (en associant la céréaliculture au maraîchage (plein champ et sous serre) toute en pratiquant la phoeniciculture et de l'élevage à petite échelle) (Otmane et Kouzmine, 2013). Ces dernières années nous assistons à la réémergence de ce paradigme dans le grand Sud. Une cellule au niveau de ministère a été mise en place pour faciliter et accompagner les dossiers de grands investissements, qui touchent les filières stratégiques. Dans ce cadre, 300 dossiers d'investissement ont été étudiés, dont 173 acceptés pour une superficie totale de 317 000 hectares pour un montant d'investissement (global) accordées de 242 milliards de dinars (MADRP, 2017). « Ces méga-attributions foncières, réalisées pour l'essentiel entre 2014 et 2019, seraient annulées ou en voie de l'être, sans aucun bilan chiffré et documenté n'ait été établi » (Daoudi, 2021). (ii) La deuxième dynamique est représentée par la petite et moyenne exploitation. Cette période est marquée par l'initiative privée dans le fonctionnement des marchés agricoles (inputs et outputs) et une forte implication de la paysannerie locale (issus de la société oasienne ou des jeunes issus des milieux urbains de ces territoires). Cette agriculture est portée essentiellement par la petite et la moyenne exploitation agricole qui ne dépasse pas 10 à 20 hectares. « Cette seconde forme correspond sensiblement à une seconde phase, celle des décennies 1980-2000, durant lesquelles l'État a tendu à se désengager. Elle crée des paysages de marqueterie, soit que les appropriations aient été spontanées, et régularisées par la suite, soit que les périmètres allotis en soient à des stades variés de mise en valeur. Paysages de front pionnier, reflet d'initiatives individuelles, dans lesquelles réussites et échecs se côtoient » (Côte, 2002).

Certaines régions ont connu une réussite de la mise en culture de terres sahariennes (ex : Biskra, El Oued, Meneaâ à Ghardaïa et dans quelques régions à Adrar et Ouargla). Cette dynamique est allée de pair avec l'introduction et le développement des cultures maraîchères de plein champ et sous serres et aussi la généralisation de la monoculture (palmier dattier de variété *deglet-nour*) dans le Ziban et la vallée de OuledRigh (Belguedj, 1999 ; Bouammar, 2010 ; Lakhdari et Dubost, 2011 ; Benziouch, 2012).

**Tableau 4 : Contribution des wilayas sahariennes dans la production agricole en Algérie**

	Production nationale (millions de quintaux)	Production dans les wilayas sahariennes (millions de quintaux)	% wilayas sahariennes/ production nationale	Production pour les wilayas leaders au Sahara (millions de quintaux)	% de wilayas sahariennes leaders/ production nationale
Céréales	34.8	25.33	7.28	0.96 (Biskra)	2.76
Pomme de terres	46.06	12.98	43.1	11.5 (El Oued)	25.03
Tomate	12.86	55.68	43,29	3.15 (Biskra)	49.05
Oignon	14.20	14.98	10.55	0.46 (El Oued)	3.27

Source : MADR, 2017

L'introduction des cultures irriguées dans ces petits espaces au sein de ces zones arides, a transformé certaines terres désertiques en un nouvel Eldorado agricole. Le boom agricole dans ces régions a permis la prospérité des exploitants et a favorisé la création de marchés de fruits et légumes de portée nationale ; Biskra est l'exemple de cette dynamique agricole (Côte, 2002 ; Daoudi et Lejars, 2016 ; Assasi *et al.*, 2017 ; Amichi, 2018).

La néo-agriculture aux Ziban (Biskra) est devenue très attractive pour des néo-agriculteurs locaux et allogènes (au sens hors wilaya) (Naouri *et al.*, 2015) et aussi pour les entreprises d'agrofouritures soucieuses de profiter de l'expansion de la demande locale en inputs (Ouendeno *et al.*, 2015 ; Daoudi, 2016).

La dynamique de mise en valeur aux Ziban est portée par deux types d'acteurs : les bénéficiaires initiaux et aussi par de nouveaux acteurs (locataires ou acheteurs) qui ont accédés à la terre via les marchés fonciers (Belguedj, 1999 ; Khiari, 2002, 2003 ; Lakhdari et Dubost, 2011 ; Ouendeno, 2014 ; Daoudi *et al.*, 2015 ; Hamamouche *et al.*, 2015 ; Amichi, 2019).

#### **1.1.2.1. Les arrangements informels pour l'accès à la terre : principaux moteurs de la dynamique de mise en valeur au Ziban**

Les arrangements institutionnels informels ont accompagné le développement agricole spectaculaire des Ziban. Ils ont été la source et le moteur des transactions pour l'accès aux différents facteurs de production (terre, eau, capital, savoir-faire) nécessaires à ce dynamisme agricole (Daoudi *et al.*, 2017). Des transactions foncières ont eu lieu depuis plus d'un siècle dans l'ancien espace agricole (oasis, sur les terres *Melk*), sous forme d'achat/vente « A/V » de plantations ou du faire-valoir indirect « sous forme d'association » mais à petites échelles (Daoudi *et al.*, 2015 ; Colin et Daoudi, 2020), et elles continuent à se développer à grande échelle dans les espaces récemment mis en valeur par la vente de terres nues (Ouendeno, 2014 ; Daoudi et Colin, 2017) et l'émergence de nouveaux arrangements contractuels avec une dominance du contrat de location<sup>8</sup> (Amichi, 2018, Amichi, 2019 ; Ouendeno *et al.*, 2015).

Tous ces éléments avancés dans la dynamique de mise en valeur pour la néo-agriculture saharienne et aussi l'accès à la terre via des arrangements institutionnels, vont être mobilisés dans la construction

<sup>8</sup>La dynamique du marché locatif est aussi documentée dans la néo-agriculture steppique (Derderi *et al.*, 2015, 2019).

d'une problématique contextualisée et le choix d'une méthodologie de recherche appropriée pour analyser l'émergence et le développement des transactions foncières, et aussi leurs incidences en termes d'efficacité et d'équité aux Ziban.

## 1.2. Un cadre conceptuel pour l'analyse des marchés fonciers agricoles

### 1.2.1. Une grille d'analyse des marchés fonciers basée sur l'apport de l'économie néo-institutionnelle

Dans un modèle néoclassique, dit Walrassien, le marché est le mode d'organisation qui permet la meilleure allocation des ressources. Le marché dans cette optique est considéré comme parfait. Quatre conditions sont nécessaires pour parler d'un marché parfait : « *objectivité, fluidité, transparence et atomicité* » (Delahaye, 1993). Les acteurs dans ce marché ont une capacité cognitive non limitée et les informations sur les partenaires de l'échange et sur les biens échangés (prix, qualité et quantité) sont parfaites (transparence, libre accès et absence de coût) (Abecassis, 1997). Dans ces conditions de bonne circulation de l'information, la tricherie « *ne présente aucun intérêt financier* » et « *les transferts de droit de propriété ... sont relativement aisés dans la mesure où les échangistes se connaissent* » (Grellet et Grellet, 1999).

Cependant dans la réalité, les marchés sont loin d'être parfaits et les deux hypothèses, bonne circulation de l'information et l'hyper rationalité des acteurs, ont été remises en cause par plusieurs auteurs (Brousseau, 1993 ; Stiglitz *et al.*, 2007). L'hypothèse de l'hyper rationalité des acteurs est critiquée en particulier par Herbert Simon, qui avance plutôt la notion de rationalité limitée des agents, selon laquelle « *l'incapacité des acteurs à être totalement informés et à comprendre et prévoir les réactions des employés, des fournisseurs, des clients et des concurrents. En effet, eux-mêmes ne savent pas forcément à l'avance ce qu'ils vont faire* » (Menard, 2004). La deuxième hypothèse sur la bonne circulation de l'information est remise en cause par l'imperfection de l'information qui « *s'explique, en partie, par l'asymétrie des stocks d'informations dont disposent les agents économiques* » (Daoudi, 2010). L'asymétrie informationnelle induit des risques d'opportunisme des acteurs. L'opportunisme est défini par « *la capacité des êtres humains à tromper les autres en leur cachant de l'information, en trichant ou en transgressant les règles d'équité ou la loi* » (Ghertman, 1994).

Dans ces conditions, « *les acteurs sont supposés intentionnellement rationnels, mais seulement de façon limitée, et opportunistes, ce qui explique l'incomplétude contractuelle et les coûts des transactions associés à l'organisation des échangés* » (Louis et Rousset, 2010).

Le concept des coûts de transactions a été introduit en premier par R. Coase (1937) pour démontrer l'existence des firmes, puis il a été développé et formalisé par Williamson (1985). Les coûts de transaction sont de deux natures : **ex-ante** pour les coûts de la recherche de l'information sur le partenaire et l'objet de transaction, coûts de négociation des termes du contrat et les coûts de conclusion de ce contrat ; **ex-post** par les coûts de renégociation en cas de désaccord, de respect des engagements contractuels et de coût de résolution de conflits en cas de litige. « *Ces coûts de transaction doivent être identifiés et pris en compte, même s'ils ne sont pas toujours mesurables, car ils contribuent à façonner le jeu des marchés fonciers, leur niveau d'activité, la gamme des choix possibles et les logiques d'acteurs pour arbitrer entre les différentes options. Des coûts de transaction trop importants bloqueront l'émergence des marchés fonciers, même en présence d'une offre et d'une demande potentielles. Leur structure compte également. Ainsi, des coûts de transaction fixes (non proportionnels à la superficie des parcelles) inhiberont les échanges portant sur des petites superficies et induiront une segmentation des marchés fonciers, si les grandes exploitations ne sont*

*pas fractionnées, et si les échanges interviennent entre acteurs appartenant à une même classe de superficie foncière* » (Colin et Bouquet, 2022).

D'après Williamson (1985), pour réduire les coûts des transactions et l'incomplétude des contrats, les acteurs sont amenés à créer des institutions et à mettre en place des dispositifs assurant le respect des engagements contractuels, afin d'organiser les transactions.

- **Institution**

Ménard (2004, 9) définit l'institution comme « *un ensemble de règles, stables, abstraites et impersonnelles, inscrites dans la longue durée, encadrées dans les lois, des traditions ou des coutumes, et associées à des mécanismes destinés à asseoir et mettre en œuvre des schémas de comportement gouvernant les relations entre agents ou groupes d'agents* ». Pour North (1990), les institutions représentent « les règles de jeu » « *qui gouvernent les relations entre les individus et/ou les organisations. Les institutions sont créées pour réduire les risques et les incertitudes dans leur environnement en proposant une structure afin de minimiser les coûts de transactions* ».

- **Arrangement institutionnel**

La notion d'arrangement institutionnel renvoie à « *la façon dont les agents structurent leurs activités de production et d'échange dans le cadre des règles définies par les conventions* » (Ménard, 2004). En économie des contrats, « ces arrangements institutionnels sont vus comme le résultat d'un calcul économique, d'une rationalité « calculatoire » des cocontractants, dans le cadre d'une négociation bilatérale » (Colin, 2001). Cependant, cette définition souffre d'une insuffisance, puisqu'elle ne détermine pas « une conceptualisation du contrat agraire comme arrangement institutionnel potentiellement composite, susceptible de comporter différentes dimensions en un temps donné (Colin, 2003, 244). Ces dimensions sont : « *une dimension contractuelle caractérisée par la négociabilité de certaines clauses de l'arrangement ; (ii) une dimension conventionnelle, qui traduit le fait que certaines des règles structurants la relation contractuelle ne sont pas définies de façon bilatérale selon la seule volonté des acteurs impliqués dans le contrat, mais sont considérées par les acteurs comme objectivées, comme données en un temps t, non négociables, « allant de soi » ; (iii) une dimension réglementaire, qui intervient lorsque le cadre légal fixe le contenu de certains termes de l'arrangement* » (Colin, 2002).

- **Droit de propriété : une analyse en termes de faisceau de droits**

Colin (2004b : 55) donne une définition de système de droits de propriété comme « un ensemble de relations économiques et sociales qui définissent les acteurs du jeu économique, arrêtent la position de chaque individu par rapport à l'usage des ressources, et donc circonscrivent les champs d'opportunité, organisent le jeu d'interdépendance entre acteurs, définissent les systèmes d'incitation et affectent la distribution de la richesse dans la société ». Pour Demsetz (1967) les droits de propriété sont « des mécanismes institutionnels incitant à internaliser les externalités ».

Dans cette étude, les droits de propriété seront décrits en termes de « *faisceau de droits* ». Selon Schlager et Ostrom (1992 d'après Colin, 2004 p 7), en application au domaine foncier, ce dernier concept traduit le fait qu'il « n'existe pas un droit sur la terre, mais des droits susceptibles d'être contrôlé par différents individus. Dans le cas des droits sur les terres à usage agricole, on peut distinguer (de façon non limitative) : le droit d'usage, le droit de tirer un revenu de l'usage, le droit d'apporter des améliorations à la ressource foncière (plantation pérenne, aménagements fonciers), le droit de déléguer temporairement l'usage de la terre à titre marchand (location, métayage, rente en

travail, mise en gage) ou non marchand (prêt), le droit d'aliéner à travers un transfert définitif marchand (vente) ou non marchand (donation ou legs), ou encore les droits d'administration, au sens de droit de définir les droits des autres, y compris de les exclure de l'accès à la terre ».

- **Modes de transfert de la terre : un intérêt particulier au transfert marchand**

L'accès à la terre peut être réalisé sous deux voies. La littérature économique sur la question d'accès à la terre évoque l'accès via des transactions marchandes ou non marchandes (Colin, 2004 ; pour plus de détails voir chapitre 5). Le rapport entre les modes d'accès à la terre et le contenu de droits est toujours à contextualiser, il n'y a là rien de mécanique ou systématique.

Dans cette étude nous se focaliserons sur le transfert marchand de la terre via les marchés fonciers (achat/vente et du faire-valoir indirect). Commons (1934) définit une transaction marchande comme un transfert de droits sur la propriété d'un objet. « C'est un engagement réciproque et explicite entre deux agents » (Chaudey, 2014). Dans la sphère foncière, nous adoptons la définition suivante : « une transaction foncière correspond à un transfert de droit sur la terre-« droit » entendu dans une acception de sciences sociales, c'est-à-dire comme les actions socialement autorisées sur un bien » (Colin et Bouquet, 2022).

Dans cette étude, le transfert non marchand va être abordé dans l'analyse de processus de mise en valeur des terres (transfert de droit de propriété ou d'usage de la terre qui appartient au domaine privé de l'Etat aux anciens usagers de ces terres ou à de nouveaux bénéficiaires) et aussi par la transmission de droit de propriété via l'institution de l'héritage.

**1.2.2. Les conditions d'individualisation et de marchandisation des terres : apports de la littérature**

La théorie des droits de propriété interprète l'émergence de droit de propriété individuelle transférable comme conséquence de l'augmentation rapide de la population et/ou de l'accroissement de la commercialisation de produits agricoles (Platteau, 1996). « When the gains of internalization become larger than the cost- due to an increase in the value of land and/or a reduction in measurement or enforcement costs - economic efficiency justifies the replacement of communal by private ownership rights » (Platteau, 1996).

Les travaux empiriques dans différents contextes géographiques, essentiellement en Afrique, font ressortir certains facteurs qui sont à l'origine de l'émergence de transactions foncières marchandes. La raréfaction de la terre et donc l'augmentation de sa valeur, induite par le jeu combiné d'une pression démographique locale accélérée par de flux migratoires ce qui constitue une demande consécutive sur cette ressource (Colin et Ayouz, 2006). Des changements dans les systèmes de culture induits par l'introduction de cultures commerciales à haute valeur ajoutée (Chauveau *et al.*, 2006) ou « l'introduction de la culture attelée ou motorisée (qui augmente les capacités individuelles de mise en culture et donc la demande de terre) » (Colin et Bouquet, 2022, 478) ou plus généralement l'introduction de technologies nouvelles (Lambert et Sindzingere, 1995 ; Colin et Daoudi, 2020), la monétarisation de l'économie locale et l'émergence de marchés de produits agricoles (Feder et Noronha, 1987). Ces facteurs augmentent la valeur de la terre, ce qui pousse à l'ouverture de « faisceaux de droits et la marchandisation de ces droits » (Colin et Ayouz, 2006). Pour la théorie de l'innovation induite développée par Ruttan et Hayami (1994), l'émergence de régulation marchande est expliquée par des changements institutionnels induits par « *des variations des prix relatifs des facteurs (provoquées par le changement technique, une évolution dans les dotations en facteurs, ou un changement des préférences)* ».

Cette marchandisation<sup>9</sup> de la terre « suppose un minimum de différenciation socio-économique entre acteur (en termes de richesse, de systèmes productifs, de dotations en facteurs de production, de préférences), pour qu'une offre et une demande puisse émerger. Elle suppose également un changement dans les systèmes de valeur des acteurs, changement auquel contribuent le renouvellement générationnel, ou encore le retour au village des natifs ayant séjourné en milieu urbain où l'accès à la terre est d'ores et déjà largement « marchandisé » » (Colin et Bouquet, 2022, 479). Dans certains cas, la marchandisation de la terre n'émerge pas d'une rareté absolue de la terre, comme cela est montré par Filipinski *et al.* (2007) à partir d'une étude menée en pays yambassa (Cameroun), qui ont constaté que la marchandisation dans cette région n'émerge pas sur la ressource « la plus rare (trop valorisée) », mais sur une ressource « de rareté intermédiaire ». Une autre étude en Côte d'Ivoire a relevé l'involution (disparition) de marchés fonciers après une phase d'émergence (Colin et Ayouz, 2006).

D'autres facteurs peuvent être aussi source de marchandisation de la terre, indépendamment de toute pression foncière, comme l'arrivée des acteurs urbains à la demande<sup>10</sup> des terres par les procédures marchandes (Colin et Bouquet, 2022), et aussi le rôle des politiques publiques par la mise en valeur de nouvelles terres (cas de la steppe et du Sahara en Algérie)<sup>11</sup> ; ou par la décollectivisation des terres issues de la réforme agraire de type collectiviste (cas du Mexique, Vietnam et en Algérie). Par ce transfert de droit, l'Etat crée les conditions nécessaires à l'individualisation puis à la marchandisation de ces terres (Colin, 2003 ; Imach *et al.*, 2009 ; Amichi *et al.*, 2015 ; Daoudi *et al.*, 2015). Ces études critiquent l'idée d'une relation mécanique entre contrainte foncière et marchandisation conceptualisée par la théorie évolutionniste des droits de propriété.

### 1.2.3. La terre «un bien marchand» : entre enchâssement social et transfert complet

Le foncier a fait l'objet de beaucoup de débats entre les spécialistes de plusieurs disciplines (juristes, anthropologues, sociologues et économistes), notamment à la question de qualification de la terre comme «bien marchand». Selon la doctrine juridique, pour que la terre devienne un bien marchand, elle doit avoir «une valeur pécuniaire et susceptible d'appropriation» (Le Roy *et al.*, 1996). Sa valeur doit être exprimée « dans le standard de la monnaie fiduciaire » (Le Roy, 1997), et le système d'équivalence-«le prix»-doit être déterminé par le marché, en plus les ventes doivent s'inscrire dans un «transfert complet» (Colin, 2005)<sup>12</sup>. Les travaux menés dans plusieurs pays, notamment en Afrique, ont montré que la marchandisation de la terre est loin d'être parfaite, du fait de l'enchâssement social des transactions foncières qui influe sur «les conditions d'exécution de la transaction... ou encore ex post sur le rapport entre acteurs après le transfert» (Colin, 2004).

*« Qualifie un échange de marchand devient une question de degré, qui n'exclut pas un certain niveau d'enchâssement social pouvant se traduire de diverses manières : prix d'ami, sélection des tenanciers*

---

<sup>9</sup> « La marchandisation de la terre désigne les processus conduisant à l'émergence de transactions marchandes comme dispositifs d'accès à la terre, à travers l'incorporation du droit de vendre ou de céder en faire-valoir indirect (FVI) dans le faisceau des droits fonciers » (Colin et Bouquet, 2022).

<sup>10</sup> Dans les zones urbaines, l'action marchande des biens fonciers est instaurée dans la culture sociétale. Les acteurs urbains lorsqu'ils veulent installer dans les zones rurales procèdent à l'achat ou d'entrer dans un contrat agraire (location, association) en induisant un changement de système de valeur dans les sociétés caractérisées par la dominance des transferts non marchands des terres.

<sup>11</sup> Ceci à travers le déverrouillage de l'accès à la terre du domaine privé de l'Etat, ce qui permet la privatisation des terres et encourage en plus la mise en marché de cette ressource.

<sup>12</sup> Nos avons mobilisé cette explication de Colin (2005) juste pour expliciter les différents attribues avancés par les juristes foncieristes pour la qualification d'un bien marchand. Les travaux de Colin montrent l'existence des situations inverse, en PVD, de ce qui a été avancés auparavant.

*dans un réseau social proche, mobilisation de la confiance comme mécanisme de contrôle des arrangements contractuels* » (Colin et Bouquet, 2022, 475)<sup>13</sup> ou plus généralement «le rôle des relations interpersonnelles dans le fonctionnement des marchés» (Granovetter, 1985). « *En amont, d'autres formes d'enchâssement renvoient à la construction cognitive, culturelle et sociale des échanges. Di Maggio (1990) parle à ce propos de scripte normatifs fondant des significations partagées dans les échanges, et définissant les pratiques jugées légitimes en un temps données* » (Colin et Bouquet, 2022, 475).

Des études menées en Côte d'Ivoire et dans d'autres pays de l'Afrique de l'Ouest, par des anthropologues et socio-économistes, sur la problématique de l'accès à la terre, ont montré l'ancrage des transactions foncières dans des rapports sociaux représentés par l'instauration de relations de tutorat entre autochtones et migrants pour l'accès à la terre (Colin, 2017 voir également Chauveau, 1997). Ainsi que le problème de remise en cause des transactions passées par le vendeur ou ses ayants droits (en cas de décès du vendeur) parce que la vente n'est pas vue comme une aliénation définitive du droit de propriété, mais comme un transfert de droit d'usage à long terme (achat du droit de planter) (Chauveau *et al.*, 2006; Colin, 2008). Dans ces conditions, on est devant une situation de marchandisation «imparfaite» de la terre (Colin, 2004, 2008 ; Le Roy *et al.*, 1996). Ces conclusions n'excluent pas l'existence de transactions foncières complètes dans certains contextes, c'est le cas de certains sites en Côte d'Ivoire (Colin et Ayouz, 2005), à El Ghrous (Biskra en Algérie) (Ouendeno, 2014) ou à Madagascar (Boué, 2013 ; Boué et Zombre, 2012) où ces auteurs ont constaté que les ventes de terres « *portent sur des droits biens établis et peuvent être qualifiées de complètes*».

En définitive, une monétarisation de l'accès à la terre ne permet pas de considérer comme acquise l'émergence d'un véritable marché foncier. « *Une étude très attentive des conditions de mise sur le marché de la terre doit donc toujours être menée pour éviter les interprétations superficielles et amputées qui font prendre «les vessies pour des lanternes*», c'est-à-dire des prêts (souvent onéreux) ou des locations avec baux emphytéotiques pour des ventes » (Le Roy, 1997).

#### **1.2.4. Sécurisation des droits ou sécurisation des transactions foncières : des options différentes en termes de coûts et d'effectivité**

Dans un contexte de développement des transactions informelles et de migration (internes), la sécurisation des droits échangés est une question primordiale pour la fluidité des marchés fonciers et la garantie des droits des contractants.

L'objectif de cette partie est d'aborder la question de la sécurisation foncière à travers la question spécifique de la sécurisation des transactions foncières. « La sécurisation de ces transactions — au sens de garantie de non-contestation abusive des transactions et d'existence de recours en cas de contestation... Cette question ne peut évidemment pas ignorer, en amont, celle de l'identification et de la reconnaissance formelle ou informelle des droits fonciers faisant l'objet du transfert et de leurs détenteurs. La sécurisation des droits fonciers est vue par certains comme ne pouvant être apportée que par une reconnaissance légale du droit de propriété privée et par une formalisation de ce droit par le cadastrage et le titre foncier » (Colin, 2010, 52). Cependant, cette approche d'émissions des titres fonciers et de cadastrage exhaustif a été remise en cause dans plusieurs pays, par les énormes coûts de transactions dans la délimitation des parcelles, l'identification des ayants droits et la régulation des conflits dans le cas d'un système coutumier « terres collectives » (Atwood, 1990 ; Place et Hazell,

---

<sup>13</sup>Voir également Burnod (2007) pour une analyse empirique de l'importance de l'enchâssement social et institutionnel dans le fonctionnement des marchés fonciers et du travail à Mayotte.

1993 ; Shipton, 1992). Cette option ne peut être justifiée que dans des situations spécifiques de multiplication des conflits fonciers (Colin *et al.*, 2009 ; Léonard *et al.*, 2022). De plus, certaines études ont montré, à partir des cas documentés dans les pays africains, que le fait d'avoir un droit sur la terre reconnu socialement et non contesté est suffisant pour sécuriser le droit<sup>14</sup> et activer le marché foncier (Colin *et al.*, 2009). La sécurisation des transactions est vue comme une option moins coûteuse et plus pratique.

- **Mécanismes de sécurisation/formalisation des transactions foncières : le jeu du rapport contractuel et la formalisation sommaire par des « petits papiers »**

La question de l'exécution des engagements contractuels (*enforcement*) est d'une grande importance dans l'analyse économique des contrats agraires et dans les débats actuels sur la sécurisation des droits (Colin, 2003). Le respect ou non des engagements détermine le niveau de sécurité d'une transaction, qui se répercute sur le degré de fluidité des contrats agraires et les coûts des transactions engendrés par les coûts de gestion des conflits. En cas de difficultés, les acteurs peuvent avoir recours à différentes institutions pour résoudre leurs conflits.

Bouquet (1999 : 47) explique que « *pour la théorie de l'agence, et plus généralement pour les théories contractuelles orthodoxes, la question de la résolution des conflits ne pose pas problème. Le système judiciaire central y apporte une réponse automatique. À la suite de Williamson (1985 : 29) nous contestons le postulat d'efficacité du système judiciaire pour concentrer notre attention sur les arrangements privés* ». Dans un contexte de développement des transactions foncières hors cadre légal (« formel »), le système judiciaire central est quasi absent de la régulation contractuelle du fait de l'absence des pièces justificatives de droit de propriété sur la terre, mais aussi de coûts de transactions élevés dans le processus de résolution des conflits. Dans cette situation, les acteurs ont été amenés à créer des institutions qui pourraient assurer un bon fonctionnement contractuel : des institutions locales de contrôle et de sanction (Greif, 1997) ou une tierce personne qui assure la bonne exécution des engagements à des coûts faibles.

Dans les pays en développement, certaines études montrent que le caractère informel des transactions foncières marchandes ne se traduit pas par des problèmes majeurs « *d'enforcement* » et ne nuit en rien au dynamisme des marchés fonciers (Colin, 2004). L'analyse fait ressortir que les pratiques foncières mettent en rapport des acteurs qui n'ont pas toujours de forte proximité sociale (Colin, 2004 voir également Colin et Bouquet, 2022). L'*enforcement* des arrangements contractuels est assuré en particulier par le filtrage opéré par les acteurs (par la mobilisation de la confiance et l'effet réputation) dans le choix des partenaires (Daoudi *et al.*, 2011) et, le *design* contractuel (Colin, 2003) et dans certains cas, de l'innovation que représente une formalisation très sommaire de la relation à travers la production d'un petit papier pour le marché d'achat/vente (Lavigne Delville, 2002). Lavigne Delville (2002 : 6) qui a fait de nombreuses études sur cette question dans plusieurs pays africains, explique que « *le recours à des « papiers » est fréquent, et parfois quasiment systématique, pour les « ventes » et autres « cessions » qu'il y ait ou non recours à des agents de l'Etat pour valider les contrats* ».

---

<sup>14</sup> La détention d'un titre de propriété (formalisé) ne garantit en rien la sécurité de droit possédé s'il est contesté socialement (Colin *et al.*, 2022). Dans certains contextes africains, la contestation sociale (locale) de droit de propriété ne permet pas au détenteur de ce droit (formalisé) de réaliser des investissements et parfois même de se lancer dans l'activité agricole.

### 1.2.5. Efficience et équité des mécanismes de marchés fonciers (A/V et FVI)

Dans la littérature économique, le lien entre marché foncier et développement est analysé à travers deux registres : l'efficience et l'équité (Colin, 2001). Selon Colin et Bouquet (2022, 512-13) : « *L'efficience relève globalement d'un registre productif* » en s'interrogeant sur des questions telles : est-ce que le transfert de la terre conduit vers plus d'efficience productive ? Permet-il de constituer des exploitations agricoles plus efficaces ? Induit-il des externalités positives (sur l'emploi et le développement économique en générale) et/ou négative en termes de la durabilité de l'usage des ressources naturelles ?... Le registre d'équité renvoie à des préoccupations d'inclusion/exclusion des acteurs (jeunes, petits, allogènes, etc) et au fonctionnement même de ces marchés fonciers par : l'existence ou non « *des asymétries trop marquées en termes de pouvoir (économique ou politique) ou d'information se matérialisent par des échanges inéquitables* ».

Du point de vue théorique et aussi selon les visions des partisans pour les marchés fonciers : Les mécanismes de ces derniers sont vus comme permettant d'allouer les terres vers ceux qui les valorisent au mieux (Banque mondiale, 2008). Ces marchés permettent « *d'améliorer l'allocation des ressources lorsque les dotations en facteurs de production et en capacité de gestion individuelles sont hétérogènes* » (Deininger et Feder, 2001 ; Otsuka, 2007). Le marché à l'achat-vente permet également d'aller vers plus d'efficience : (i) les producteurs les plus efficaces proposent des prix d'acquisition de la terre plus avantageux que les moins efficaces et incite donc les propriétaires à céder la terre ; (ii) en incitant les détenteurs de droits à apporter des aménagements « investissements » sur les biens qui seront après incorporés dans le prix de vente ; (iii) facilité l'accès au crédit formel par la disposition de la terre comme garantie hypothécaire.

Cependant ces effets positifs du marché à l'achat-vente sont conditionnés par l'existence d'un environnement économique favorable (assurance, crédit formel fluide, bonne circulation de l'information foncière) (Deininger et Feder, 2001 ; Colin et Bouquet, 2022). D'après des résultats d'études empiriques menées dans certains pays d'Afrique, où « *les cessions réalisées par les petits exploitants peuvent relever, en l'absence de dispositif d'assurance et de crédit, de ventes de détresse et non d'une adéquation dans les dotations foncières opérées dans une logique d'efficience accrue* » (Colin et al., 2009). Jouve (2007) a constaté, à partir des études menées en Afrique subsaharienne, que « *la monétarisation croissante de la terre... conduit à un accroissement des disparités au sein des villages* », par l'augmentation de l'inégalité dans la distribution foncière et la concentration de la propriété de terres aux mains de certains individus et l'exclusion de populations pauvres qui n'ont pas les moyens financiers pour acheter une terre de fait de la cherté de cette dernière.

Certaines études montrent que le marché du FVI est susceptible de pallier les imperfections dans les marchés de facteurs de production et de favoriser une dynamique vers plus d'efficience et d'équité (Deininger et al., 2003). Le marché de transfert provisoire peut faciliter l'accès des agriculteurs sans terre à la terre (Colin, 2003, 2004). Ces transferts marchands via le MFVI, peuvent être des moyens d'accès à la terre pour les « *personnes qui étaient exclues de la procédure coutumière de transfert des droits fonciers (migrants et dans certains terroirs, les femmes)* » (Sougnabé et al., 2009) ou d'accès au crédit (Deininger et Feder, 2001). Ainsi, dans une perspective dynamique le marché du FVI peut répondre à l'impératif d'efficience et d'équité, par la plasticité des contrats qui permet aux acteurs d'évoluer d'un statut foncier à un autre plus élevé : du stade d'aide familial au stade de locataire ou de propriétaire, ce qui illustre la dynamique à l'*agricultural ladder*, théorie des échelons agricoles (Spillman, 1919) ou comme le désigne Robertson (1987), « la maturation des contrats ». Selon cette théorie, l'agriculteur au fur et à mesure qu'il passe d'un stade à un autre, accumule un certain savoir-

faire, capital productif et managérial qui lui permet d'accéder jusqu'au stade de propriétaire et de céder à son tour en FVI (Colin, 2014).

Les incidences négatives en termes d'équité enregistrées dans le marché du faire-valoir indirect sont liées au phénomène de (i) tenure inversée (*reverse tenancy*). La tenure inversée désigne « *de telles situations dans lesquelles des petits propriétaires cèdent en FVI une partie ou la totalité de leurs disponibilités foncières à des grands propriétaires fonciers ou à des entrepreneurs agricoles qui, sans posséder de terres, disposent du capital d'exploitation, d'un accès au capital financier et d'expertise techno-économique* » (Colin, 2003 et 2014). La littérature sur l'impact de contrat de location sur la préservation de terre insiste sur le comportement opportuniste du tenancier vis-à-vis de dégradation de la ressource foncière, pratique minière, et le faible investissement en technologie qui améliorent la fertilité du sol (Colin, 2001 ; Dubois, 1999).

### **1.2.6. La régulation des marchés fonciers : approche politique versus apolitique**

Deux courants structurent la pensée sur la question de l'intervention de l'Etat dans les droits de propriété et les marchés fonciers (achat/vente et FVI).

L'approche orthodoxe est en faveur des mesures, prises par l'Etat, qui vont permettre de lever les barrières qui empêchent le développement d'un marché transparent et efficient. Ceci par la sécurisation des droits de propriété en encourageant la propriété individuelle depuis des droits coutumiers/collectifs (McNamara, 1991). Ce courant est soutenu par les économistes néoclassiques, selon lesquels la propriété privée est le système le plus efficace. Selon Feder et Nishio (1998), la propriété privée, si elle est formalisée par un titre, favorise l'accès au crédit par la mise en garantie de ce dernier (avec donc un effet sur l'investissement) et peut dynamiser le marché financier, élément clé du processus de développement. Colin *et al.*, (2009, p :09) résumant la position des tenants de la propriété privée, comme « *assurant la meilleure incitation possible à un usage productif optimal de la terre : la valeur créée par l'usage revient intégralement au titulaire du droit exclusif, qui supporte également les conséquences d'éventuelles pratiques dommageables pour la ressource foncière. La transférabilité de ce droit permet aux producteurs les plus efficaces de contrôler la ressource, car ils sont en mesure de payer l'accès à cette dernière à un meilleur prix que des producteurs peu efficaces. Enfin, les conflits fonciers et les coûts qu'ils induisent sont réduits par une définition claire des droits, rendus par ailleurs exécutoires (enforceable)* ». Cette formalisation permettrait « *la transférabilité marchande de la terre par le jeu des marchés fonciers à l'achat-vente et locatif (réduction des coûts de transactions du fait de la disparition de l'incertitude portant sur les droits et les détenteurs de droits, sécurisation des transferts fonciers)* » (Feder et Nishio, 1998). Elle faciliterait et encouragerait les investissements de long terme en permettant l'accès au crédit par la mise en garantie du titre (Feder et Feeny, 1991).

En revanche, l'approche hétérodoxe critique les hypothèses avancées par le premier courant de pensée. Le Roy *et al.*, (1997) considèrent que la question de la formalisation des droits et des marchés fonciers n'est qu'un « élément de l'idéologie développementaliste néo-libérale » et que ce phénomène a obéi à des raisons politiques et au manque d'autres proposition. L'étude de Shipton (1992) consacrée à l'évaluation de l'efficacité des réformes agraires au Kenya montre l'échec de ce projet. Atwood (1990), Place et Hazell (1993) évoquent les énormes « coûts de transactions engendrés par cette réforme (coûts administratifs pour mesurer toutes les parcelles, décerner les titres de propriété et régler les conflits qui ne manqueront pas de surgir en particulier pour la répartition des terres communales ». Barrows (1974) souligne les facilités accordées par le système traditionnel aux paysans, où « ce système garantit les possibilités d'une production de subsistance, éventuellement effectuée sur une

parcelle communautaire ». D'autres études expliquent que l'existence d'une institution informelle pallie le manque d'accès au crédit par le système formel (Udry, 1990).

Ces différentes critiques adressées aux approches orthodoxes ont impulsé une évolution sensible de la façon dont certains spécialistes de la question foncière abordent l'intervention dans la question des droits fonciers et des marchés fonciers :

*«Un programme de cadastrage systématique et de délivrance de titre est maintenant considéré comme inapproprié. La mise en œuvre d'un tel programme ne se justifie que sous des conditions spécifiques, en particulier dans les régions où les conflits fonciers sont nombreux. L'évolution en cours allant "dans la bonne direction", il est fondamental que les gouvernements n'imposent pas des restrictions légales sur les ventes et sur les pratiques de faire-valoir indirect. Une attention majeure doit être portée aux changements progressifs du système foncier local, « coutumier », et à leur suivi » (Colin et al., 2009 ; voir également Colin, 2004).*

Relativement à la régulation des pratiques contractuelles agraires visant à favoriser des transferts fonciers efficaces et équitables, sauf situations conflictuelles, l'intervention pourrait se faire par les actions suivantes :

*«Reconnaître l'existence de ces pratiques ; (ii) ne pas codifier le contenu des arrangements, afin de leur conserver leur souplesse ; (iii) aider à négocier localement, sur la base de principes discutés et partagés, des normes contractuelles jugées légitimes ; (iv) sur cette base, favoriser la production de contrats écrits explicitant les engagements des parties ; (v) favoriser la validation des contrats sous seings privés par les autorités locales et leur donner une existence juridique ; (vi) aider à négocier localement et à rendre explicites les principes et les règles qui seront mobilisés pour arbitrer les différends, ainsi que les autorités compétentes en la matière » (Colin, 2004 ; voir également Lavigne Delville, 2010).*

Merlet (2015, p : 3-4) explique qu'un « libre accès au foncier aurait pour conséquence la concentration des terres agricoles entre les mains des plus puissants. Accepter l'existence de marchés fonciers tout en les régulant permet de trouver des solutions, qui relèvent toujours d'un choix politique fort...Il conviendra donc de tester de nouveaux systèmes de contrôle. L'intervention sur les marchés fonciers y jouera un rôle important, mais seul un ensemble cohérent de politiques répondant à un projet de société clairement défini permettra une évolution harmonieuse des structures agricoles dans l'intérêt du plus grand nombre et un développement durable, économique, écologique et social».

### **1.3. La notion de système en agriculture : diversité, caractéristiques et déterminants de choix**

**Le système agraire** correspond au fonctionnement d'une agriculture en rapport avec société rurale dans un environnement (naturel, matériel et socio-économique) donnée (Cochet, 2011 d'après Colley, 1946).

Dans une acception sociale, **le système foncier** correspond aux règles, normes, instances et clauses qui régissent l'accès à la terre et les ressources qu'elle contient. Deux types de systèmes fonciers existent : un système foncier coutumier dite traditionnelle et un système moderne. Le premier est en rapport avec les règles traditionnelles locales qui régissent l'action des membres d'un groupe de société pour l'accès à la terre autrefois collectives ou en indivise « terres familiales ». En revanche, le système foncier moderne se réfère aux normes et règles instaurés par le droit positif pour organiser l'accès des individus aux ressources foncières.

**Le système de production** « se rapporte aux combinaisons des ressources productives mises en œuvre, aux dosages opérés par les producteurs entre les principaux facteurs de production : ressources

naturelles, travail, consommations intermédiaires et biens d'équipement » (Badouin, 1987). « Analyser le fonctionnement global du système de production consiste alors à mettre en lumière les relations de complémentarité et de concurrence pour l'affectation des ressources, notamment en repérant les périodes difficiles grâce à l'établissement de différents calendriers : calendrier de travail, calendrier des besoins et des disponibilités fourragères, calendrier de trésorerie... » (Devienne et Wybrecht, 2002 cité par Cochet et Devienne, 2006).

**Le système de culture** est définie comme étant la « combinaison des cultures dans le temps et dans l'espace (rotations, assolements, associations) » adoptée par l'agriculteur (Colin, 1992). C'est « l'ensemble plus ou moins structuré des productions végétales et animales retenues par eux » (Badouin, 1987). Ce concept « s'applique à l'échelle de la parcelle ou du groupe de parcelles traitées de manière homogène, c'est-à-dire caractérisées par une succession de cultures et des associations éventuelles de cultures, et par l'ensemble des techniques qui leur sont appliquées suivant un ordonnancement précis -l'itinéraire technique » (Sébillotte, 1977 d'après Cochet et Devienne, 2006).

Plusieurs déterminants affectent le choix cultural de l'agriculture.

Selon Colin (1992), « peuvent intervenir les caractéristiques agro-techniques des cultures telles :

- Le cycle cultural (intervalle entre plantation et récolte ; durée de vie de la plantation, dans le cas des cultures pérennes ; complémentarité ou concurrence des cycles culturaux, etc.) ;
- Les contraintes culturales, jouant sur la plasticité des différentes cultures (caractéristiques pédologiques requises, durée de jachère éventuelle, sensibilité aux aléas climatiques, etc.) ;
- Les besoins en travail et la pénibilité de ce travail ;
- Les besoins en intrants ;
- La rigidité des plans de production, variable selon les moyens à mettre œuvre, la technicité requise, la durée des cycles culturaux ; la différence entre les cultures arborées (qui engagent l'avenir et donc l'entrée en production est différée de plusieurs années) et les autres spéculations est à cet égard fondamentale.

D'autres facteurs interviennent sur le choix cultural au niveau de l'exploitation : le bon fonctionnement des marchés des facteurs et des produits, la fonction économique du produit : vente et/ou autoconsommation, l'attitude du producteur face au risque agronomique (aléa climatique ou phytosanitaire), économique (baisse du prix du produit, hausse du coût de production, impossibilité d'écouler une production sur un marché saturé) ».

De même, le choix cultural peut aussi lier aux « conditions d'accès aux ressources (mode d'accès au foncier (propriétaire, locataire, dépendant familial, etc.), marché du travail, accès au crédit...) et aux subventions publiques » (Cochet et Devienne, 2006).

### **1.3.1. L'innovation (technique et institutionnelle) comme source d'intensification : quelle définition ?**

Une innovation consiste à apporter une nouveauté dans un domaine ou un territoire donné. Cette nouveauté peut correspondre à l'invention d'un nouveau produit ou dans les procédures et les méthodes de son fabrication, dans la combinaison (allocation) des facteurs de production, la commercialisation de ce produit et/ou de l'organisation même de l'activité de production ou dans l'émergence d'un nouveau mode de coordination entre les acteurs. L'innovation ne se résume pas à l'action de création (invention) originale, elle inclut aussi l'introduction d'une nouveauté déjà existante « produite et/ou arrangement » dans d'autres domaines ou territoires et que son adoption puis diffusion implique des changements dans les modes et l'organisation de production antérieure. Elle implique aussi l'augmentation de la surface exploitée suite à l'introduction massive de ce nouveau produit/arrangement, ainsi que la diversité et l'importance de profil des acteurs impliqués dans la production.

## 1.4. Problématique contextualisée et méthodologie de recherche

### 1.4.1. Problématique et hypothèses de recherche

Le développement agricole spectaculaire dans les zones de mise en valeur a suscité beaucoup d'attention et nous pousse à s'interroger sur les facteurs et les acteurs à l'origine de cette dynamique. Cette néo-agriculture qui s'est développée ces dernières décennies a contribué à la prospérité des acteurs de la filière, à l'essor et à la dynamique des économies locales et parfois régionales.

L'une des wilayas sahariennes qui a connu une forte dynamique agricole et foncière est la wilaya de Biskra, considérée comme un nouveau pôle agricole en termes de production maraîchère (fruits et légume) et de dattes.

Des études récentes conduites dans la commune d'El Ghrous (wilaya de Biskra) sur la dynamique agricole et ses déterminants ont révélé l'existence d'un environnement institutionnel propice au développement d'une agriculture performante (Bouammar, 2010 ; Amichi *et al.*, 2015 ; Daoudi, 2016, Daoudi *et al.*, 2017, Assassi *et al.*, 2017). Parmi les composantes de cet environnement institutionnel, les marchés fonciers sont à la base des échanges des facteurs de production (terre, eau, capital et savoir-faire) entre les acteurs (Ouendeno *et al.*, 2015 ; Daoudi *et al.*, 2017).

L'analyse du fonctionnement de ces marchés fonciers (A/V et FVI) à El Ghrous (Ouendeno, 2014) a révélé que les transactions foncières sont très fluides et sans barrières à l'entrée. Parmi les enseignements tirés de l'analyse du fonctionnement de ces marchés fonciers, citons :

- Les facteurs qui sont à l'origine de l'individualisation et de la marchandisation des terres : (i) les différents programmes de mise en valeur « APFA et concession » qui ont été à l'origine de l'individualisation puis à la valorisation des terres marginales par l'aménagement des périmètres. (ii) les changements techniques par l'accès à l'eau profond via les forages et l'introduction des cultures intensives très rémunératrices (maraîchage sous serre). (iii) L'émergence de néo-agriculteurs locaux et l'arrivée des agriculteurs allogènes (au sens de non originaires de la wilaya) porteurs de savoir-faire et des innovations techniques, qui ont stimulé la demande sur le marché locatif et à son tour sur le marché à l'achat/vente.
- Le caractère informel des marchés fonciers ne se traduit pas par des problèmes majeurs et ne nuit en rien à leur dynamisme. La relative inaccessibilité à la procédure de titrage n'implique pas l'absence de sécurisation des droits et des transferts marchands. Le recours à l'écrit par des actes sous seing privé est une pratique courante pour sécuriser les achats de terres.
- Les transactions foncières concernent des terres sur lesquelles les droits sont bien définis (même s'ils ne sont pas reconnus légalement) et peuvent être qualifiées de complètes. Une caractéristique majeure des transactions est l'absence de barrières contraignant l'entrée sur ces marchés. Ces trois éléments (droit sur la terre bien définie, transfert complet de droits et l'absence de barrières à l'entrée sur ces marchés) réduisent largement les coûts de transactions.
- De plus, les mécanismes de ces marchés fonciers ne sont pas source d'exclusion des acteurs :
  - Absence de phénomène de concentration foncière (concentration par l'exploitation via le marché FVI « phénomène de *tenure inversée* » ou bien concentration par la propriété via le marché à l'achat/vente). Les transactions foncières à El Ghrous portent sur des petites superficies : 72% des terres échangées dans le marché A/V sont de moins de cinq hectares, de plus le nombre moyen des serres louées est de 8 à 10 serres, avec une possibilité de location de deux serres et l'achat d'un hectare dans les

## Chapitre 1 : Marchés fonciers et développement : cadre conceptuel et problématique contextualisée

zones hors périmètres (ce qui crée une divisibilité institutionnelle dans ces marchés fonciers, ce qui témoigne d'un caractère inclusive de petits producteurs).

- Sur ce marché foncier, il n'y a pas le phénomène d'enchâssement social des transactions induit par le rapport entre autochtones et allogènes ; une contrainte majeure à la marchandisation "parfaite" de la terre se trouve ainsi neutralisée.
- Le marché foncier locatif, puis, lorsque le niveau d'accumulation le permet, le marché de l'achat-vente, assurent l'existence de deux étapes clés de la trajectoire des exploitants. La plasticité et la diversité des arrangements contractuels dans ces marchés fonciers ont permis aux acteurs, dans une perspective évolutive, d'accumuler un certain savoir-faire, capital productif, managérial et social à chaque statut parcouru de stade d'ouvrier jusqu'au stade de locataire ou de propriétaire, ce qui illustre la trajectoire à l'*agricultural ladder* (ascension sociale).

La présente recherche vise à mettre à l'épreuve cette lecture positive du fonctionnement des marchés fonciers à El Ghrous, en conduisant une investigation dans un contexte (la commune de Doucen limitrophe d'El Ghrous) où de premières explorations sur le terrain montraient que l'on y retrouve le même type de dynamiques productives qu'à El Ghrous (développement du maraîchage sous serres) mais une différenciation dans le fonctionnement des marchés fonciers par l'existence des barrières sociales envers les allogènes pour l'accès à la terre.

La commune de Doucen présente des caractères spécifiques, par rapport au contexte général des zones rurales, et plus spécifiquement sahariennes. En premier lieu, la dynamique de mise en valeur a été entamée en deux temps : (i) avant les années 1980, sur les anciennes terres de culture appropriée privativement par des familles étendues. Cette mise en valeur a été impulsée par des acteurs locaux grâce à l'utilisation des eaux superficielles et par la généralisation des puits et l'utilisation des motopompes. Ces anciennes terres de cultures sont caractérisées par une organisation familiale des exploitations agricoles. (ii) Une dynamique engagée après les années 1980, sur les terres de parcours autrefois collectives, grâce à l'introduction de la technique du forage, la politique de l'APFA et de concession et aussi aux différents programmes d'aide publique par l'Etat (PNDA et FNRDA). En second lieu, l'économie agricole dans la commune a connu une augmentation assez remarquable de production maraîchère de plein champ, débutée vers la fin des années 60, et un renouvellement et une extension du patrimoine phoenicicole, en partie grâce à l'argent gagné du maraîchage de plein champ et aussi de la « plasticulture ». En troisième lieu, l'agriculture est portée essentiellement par les acteurs locaux.

Les questions de recherche suivantes ont guidé la recherche :

### **La question principale est la suivante :**

Quelles sont les conditions de la marchandisation de la terre et comment fonctionnent les marchés fonciers dans les zones de mise en valeur dans le Ziban-ouest ?

### **Questions spécifiques**

- Notre première étude était concentrée sur les zones de mise en valeur. Qu'en est-t-il du fonctionnement des marchés fonciers dans les anciennes zones de mise en valeur à El Ghrous ?
- Retrouve-t-on à Doucen les mêmes facteurs de marchandisation de la terre qu'à El Ghrous ?

## Chapitre 1 : Marchés fonciers et développement : cadre conceptuel et problématique contextualisée

- Les marchés fonciers à El Ghrous sont dynamisés par les allogènes : retrouve-t-on ce constat dans le cas de Doucen ? Si les marchés fonciers sont fermés aux allogènes comment l'interpréter ?
- Des problèmes de sécurisation des transactions se posent-ils et dans l'affirmative, sous quelles formes et comment expliquer cette différence avec le cas d'El Ghrous ?
- Par quels mécanismes les acteurs assurent-ils le respect « *enforcement* » des engagements contractuels dans ces marchés fonciers ?
- Les marchés fonciers ne sont pas source de concentration foncière à El Ghrous ; qu'en est-il à Doucen ?
- Peut-on y documenter une dynamique similaire d'*agricultural ladder*, qui témoignerait ici également du caractère relativement inclusif du marché du FVI ?
- Quels sont les effets du fonctionnement des marchés fonciers sur l'adoption des innovations techniques ? Par quel jeu (mécanisme) les marchés fonciers permettent-ils l'adoption des innovations techniques et le transfert de savoir-faire ?

**Hypothèses de travail :** pour répondre aux questions de recherche nous formulons les hypothèses suivantes.

### Hypothèses 1

La pression démographique sur les terres, le développement de cultures de rente et la facilité d'accès individuel à l'eau ont contribué au changement du système de valeur pour les ayants droit des terres gérées collectivement et au déclin de l'ancien système de partage périodique des anciennes terres pour le cas de Doucen. Tous ces facteurs ont participé à l'accélération du processus d'individualisation des terres et à leur marchandisation par la suite. Dans les nouvelles zones de mise en culture, le changement institutionnel, par l'application de la loi d'APFA puis de la Concession agricole, a contribué aussi au déverrouillage de l'accès aux terres collectives autrefois de parcours et leur individualisation puis leur marchandisation.

### Hypothèse 2

Les marchés fonciers (A/V et FVI) sont fluides où plusieurs offreurs et demandeurs activent dans ces marchés, parmi des (petits, grands, natifs de la région et aussi des allogènes). Les allogènes sont plus actives dans le marché locatif dans une logique d'itinérance, afin de maximiser la rente de fertilité. Plusieurs facteurs peuvent être avancés pour expliquer cette fluidité des marchés fonciers : conventionnalisation des termes des contrats, formalisation à faible coûts des transactions d'achat/vente, logiques de concertation en cas de litige, divisibilité technique (exploitation modulable) et institutionnelle, plusieurs formes de coordination dans le marché locatif (contrat lié terre et eau, mobilisation de l'eau à distance). La dynamique de ces marchés fonciers est tributaire de la fertilité des sols (terre vierge non infestée) et de l'accès aisé à l'eau dont dépende ce modèle d'agriculture itinérante.

### Hypothèse 3

Les marchés fonciers ne sont pas source de conflits majeurs. Plusieurs mécanismes sont localement mobilisés par les acteurs pour l'*enforcement* des engagements contractuels, nous soulignons : la sélection *ex ante* des partenaires pour minimiser le risque d'opportunisme, conventionnalisation des termes des contrats de date à date, spécificité de l'actif (serres comme garantie), formalisation

sommaire des transactions d'achat/vente sous seing privé et une logique de concertation en cas de litige.

#### **Hypothèse 4**

Les marchés d'achat/vente et de FVI ne sont pas une grande source de concentration foncière et d'exclusion des acteurs (petits et allogènes). Les innovations institutionnelles dans les arrangements contractuels témoignent d'un caractère relativement inclusif «équité», ceci par : (i) Une divisibilité institutionnelle<sup>15</sup> dans les deux marchés fonciers (locatif et d'achat/vente). (ii) Les barrières à l'entrée des allogènes dans les anciennes terres (avant 1980) ne vient pas intrinsèquement du marché foncier, mais est liée à l'organisation du système famille-exploitation dans certaines terres (l'exploitation familiale est le lieu d'habitation de la grande famille).

#### **Hypothèse 5**

La fluidité des marchés fonciers permet, dans une perspective évolutive d'échelon agricole (« *agricultural ladder* »), à certains travailleurs sans terre « faiblement dotés » de devenir des chefs d'exploitation (locataire et aussi propriétaire). Durant cette trajectoire les agriculteurs accumulent certains savoir-faire, capital social, productif et aussi managériale nécessaire au passage d'un statut d'acteur au plus haut.

#### **Hypothèse 6**

La fluidité des marchés fonciers, et aussi l'existence d'un environnement institutionnel favorable (possibilité d'accès aux intrants par le recours au crédit fournisseur), permettent aux agriculteurs (grands et petits) d'adopter des innovations techniques liées au système de production et dans certains cas des innovations qui nécessitent des investissements importants. De plus, le jeu des marchés fonciers peut contribuer à l'alimentation de réseau de transfert du savoir-faire via l'établissement de contrats de contrats agraires (location, association et de métayage).

---

<sup>15</sup> Facteur de production accessible à des unités élémentaires réduites.

## Conclusion

Les approches institutionnalistes ont explorés deux grands champs en termes des études foncières : (i) elles sont intéressées aux droits fonciers, avec l'analyse de la question de l'accès aux biens communs et de l'appropriation de la ressource foncière, de la sécurisation des droits garantissant cette appropriation (législation foncière, programme d'immatriculation des terres et de délivrance de titres fonciers), des relations entre les conditions d'appropriation foncière et l'efficacité dans l'allocation des facteurs de production (Ostrom, 1990 ; Platteau, 1992 ; Bruce et Migot-Adholla, 1994 ; Deininger et Feder, 2001 ; Colin *et al.*, 2009 ; Colin *et al.*, 2022). (ii) D'autre part, ces approches institutionnalistes s'intéressent à la gestion de la ressource foncière à travers des dispositifs contractuels, en s'interrogeant sur la logique de ces arrangements institutionnels et sur leurs impacts en termes d'efficacité productive et d'équité (Otuska *et al.*, 1992 ; Colin, 1995, 2001 ; 2003, 2004).

Dans la présente recherche, nous nous focaliserons sur le deuxième volet, les modes d'accès à la terre à travers les transferts marchands, tout en traitant la question de droits fonciers et de leur sécurisation, pour alimenter l'analyse du fonctionnement des marchés fonciers agricoles. Nous nous intéressons dans cette thèse qu'à deux questions, en lien avec les effets des marchés fonciers sur l'équité : l'inclusion/exclusion des petits producteurs et des allogènes à travers le marché foncier, la possible progression des acteurs (surtout les jeunes et les sans terres) dans l'ascension sociale, ce qui témoignerait d'un caractère relativement inclusif de ces marchés fonciers. Un autre élément analysé dans cette étude, rarement exploré, est le jeu des mécanismes de marchés fonciers sur le transfert du savoir-faire et l'adoption des innovations technologiques, ce qui peut témoigner de l'efficacité (relative) de certains arrangements institutionnels pour l'accès à la terre.

Le chapitre suivant décrit les zones d'étude et la méthodologie de recherche adoptée pour répondre à la problématique de recherche.

**CHAPITRE 2 :**  
**METHODOLOGIE DE RECHERCHE**

## **Introduction**

Ce chapitre est consacré à la description de nos zones d'étude, à la démarche méthodologique et aux dispositifs de collecte des données utilisés pour étudier l'émergence et le développement des marchés fonciers et leurs incidences sur la dynamique agricole dans deux communes voisines de la région du Ziban-Ouest (El Ghrous et Doucen).

La démarche méthodologique est inspirée de l'approche micro-analytique compréhensive dans une vision wébérienne, c'est-à-dire appréhender les actions des individus dans leur propre perspective (Colin, 2003). Ainsi que, nous adoptons l'approche comparative -dans l'espace et le temps- entre les deux régions d'étude pour mettre à l'épreuve nos résultats de recherche. Cette approche comparative est largement mobilisée dans les sciences sociales pour une éventuelle confrontation et généralisation des résultats obtenus dans une région à d'autres contextes d'étude.

La production des données d'enquête est faite par le recours à une approche spatiale qui nous permet de surmonter le biais de la représentativité de l'échantillon dans un contexte de la non existence d'une liste exhaustive et actualisée des agriculteurs de fait : de la mobilité des acteurs (surtout les locataires et métayers), de changement continu de la structure des exploitations (partage ou remembrement via les marchés fonciers), diversité des systèmes de production entre les anciennes et les nouvelles terres de mise en cultures, la localisation géographique des exploitations des allogènes<sup>16</sup>, de la différenciation dans les dotations naturelles entre les zones agricoles et la temporalité (gradient d'ancienneté) dans la dynamique de mise en valeur entre les zones agricoles.

## **2.2.Méthodologie de recherche**

### **2.2.1. Une démarche comparative – dans l'espace et le temps – pour l'étude du fonctionnement des marchés fonciers ruraux**

Il faut rappeler que notre recherche s'inscrit dans une démarche évolutive et comparative. Evolutive et comparative par rapport au temps et aux sites d'étude. Le premier site, la commune d'El Ghrous, a été étudié en deux phases, la première dans le cadre de ma thèse de magister entre 2012/2013, s'est limitée uniquement aux nouvelles zones de mise en culture cultivées après les années 1980 ; et la deuxième en 2023 pour les anciennes zones de mise en valeur à El Ghrous (avant 1980). Cette deuxième phase d'étude avait aussi comme objectif la réactualisation de nos données sur la dynamique agricole dans les nouvelles zones et éventuellement l'évolution du mode de fonctionnement des marchés fonciers dans ces zones.

Le deuxième site de l'étude a concerné la commune de Doucen, qui a été étudiée entre 2016 et 2017. L'étude de Doucen avait comme objectif la caractérisation de la dynamique agricole dans cette commune, dans les anciennes et les nouvelles zones de culture, ainsi que l'analyse du mode de fonctionnement des marchés fonciers dans ces zones. L'étude des marchés fonciers à Doucen, comme le retour sur El Ghrous de 2023, avaient pour objectifs d'infirmer ou de confirmer les résultats tirés de la première étude d'El Ghrous.

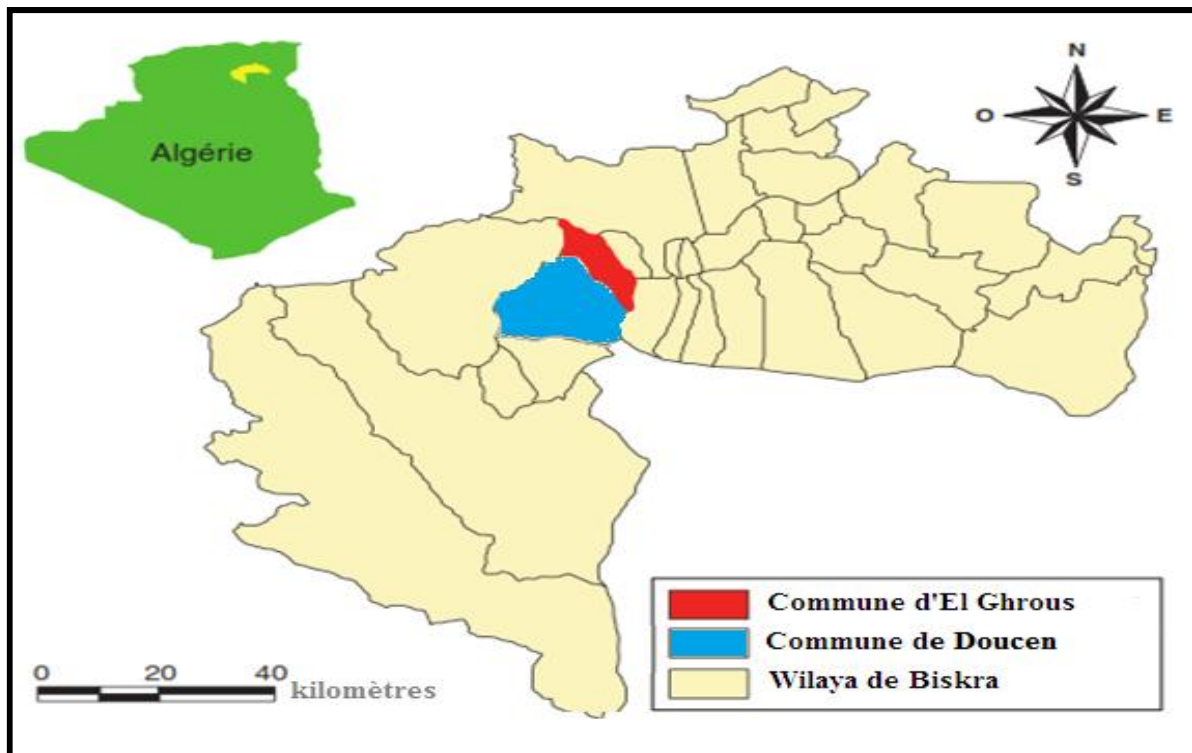
Le choix de la commune de Doucen n'est pas fortuit ; des investigations préliminaires, réalisées en début de thèse, en 2015, montraient que les marchés fonciers fonctionnent différemment de ceux d'El Ghrous, avec l'existence de barrières à l'entrée des allogènes et une dynamique d'individualisation et

de marchandisation antérieure à la loi de l'APFA. La dynamique foncière à Doucen semble différente de ce qui est documenté dans les autres zones de mise en valeur (en steppe et au Sahara) ; le processus d'individualisation et de marchandisation y sont plus anciens, le changement institutionnel qu'a apporté la promulgation de la loi d'APFA n'aurait fait qu'accélérer cette dynamique endogène. L'existence des barrières à l'entrée questionne sur l'origine de ses barrières et le caractère inclusif de ces marchés fonciers. Si ces premiers éléments de constats sont confirmés, les résultats de l'étude de cas d'El Ghrous, sur le fonctionnement des marchés fonciers dans les zones de mise en valeur, montrant des fonciers dynamiques, ouverts et inclusifs, seraient à relativiser et ne sauraient prétendre à la généralisation.

Selon Colin et al., (2022) « *l'intérêt de la méthode comparative (dans l'espace et dans le temps) est largement reconnu en sciences sociales, que ce soit pour la conceptualisation de la recherche, la problématisation et la théorisation, puis pour mieux apprécier les éléments relevant du contexte et pour mettre à l'épreuve, dans d'autres contextes géographiques ou temporels, des interprétations produites sur un terrain spécifique, ou pour la montée en généralité des interprétations*<sup>17</sup>. C'est tout particulièrement la démarche comparative qui permet aux recherches localisées (qualitatives ou quantitatives) d'éviter l'enfermement de la réflexion à cette échelle locale (Burawoy 2003, Céfai 2003)».

La mise en perspective comparative entre Doucen et El Ghrous portera sur les anciennes et nouvelles terres de mises en culture, après 1980.

**Figure 1: Localisation des deux communes d'étude**



Source : établi par nous-mêmes

<sup>17</sup> On peut même avancer que « *la comparaison est consubstantielle à l'épistémologie des sciences empiriques évoluant dans un univers historique, comme une large part des sciences sociales, et qu'elle représente l'équivalent structurel du travail de laboratoire dans les sciences expérimentales* » (Colin et al., 2022, 375).

### 2.2.2. Une approche micro-analytique compréhensive

L'approche dominante dans l'analyse économique qui traite des contrats agraires, et plus généralement du marché foncier, consiste à définir à partir d'hypothèses et à tester ces dernières avec des données quantitatives. Cette démarche se caractérise par la production de modèles théoriques formalisés postulant la logique et les pratiques des acteurs et qui cherchent à produire des théories standards « générales » (Colin, 2003).

Dans l'optique d'orienter notre travail de recherche vers des méthodes d'analyse en rapport fort avec le terrain (contexte local des contrats), nous avons adopté une démarche d'analyse micro analytique qui vise principalement la compréhension du fonctionnement du marché foncier, en portant une attention particulière à l'attitude des acteurs face au risque, à la question des incitations et des comportements opportunistes, à l'imperfection ou à l'inexistence des marchés et aux coûts de transaction sur ces marchés. Selon Colin (2002), cette démarche micro analytique est « *construite en combinant les apports théoriques de l'économie contemporaine des contrats agraires et des principes méthodologiques relevant d'approches économiques plus hétérodoxes* ». Le recours à l'approche micro analytique compréhensive est justifié par le fait que « *les pratiques foncières des acteurs ne peuvent être étudiées qu'à une échelle locale : l'analyse économique des institutions agraires, dans la conception de cette recherche, s'appuie sur des recherches contextualisées par un environnement économique et social spécifique, et sur l'observation des situations concrètes, dans leur diversité et leur complexité* » (Colin, 2003).

Colin (2002), en s'inspirant de la vision wébérienne, explique que : « *dès lors que le principe de rationalité substantielle est rejeté, comprendre les pratiques d'acteurs nécessite de prendre en compte la perception que ces derniers ont de leur situation et des options qui leur sont offertes* ». L'approche compréhensive consiste « *à appréhender les actions des individus dans leur propre perspective, en explicitant leurs objectifs, leurs logiques, leurs motivations, les valeurs auxquelles ils se réfèrent pour légitimer leurs actions* » (Colin, 2002).

Il s'agit donc de décrire et d'analyser les pratiques foncières des agriculteurs dans les zones d'études, en prenant en considération leurs conceptions des choses et leurs logiques.

### 2.2.3. Evolution de notre questionnement de recherche et son impact sur le déroulement des enquêtes : une approche processuelle et itérative

Notre projet de thèse de doctorat s'inscrit dans la continuité du travail de recherche engagé durant notre thèse de magister qui a porté sur les marchés fonciers dans les zones de mise en valeur dans la commune d'El Ghrous. Les résultats de cette première recherche à El Ghrous, a révélé de questionnements sur le fonctionnement des marchés fonciers dans les zones de mise en valeur?

La première question que nous avons posée est la durabilité de l'activité de plasticulture à El Ghrous en lien avec l'accès à la terre qui devient de plus en plus difficile. Ce souci est soulevé suite au changement de contexte de production dans la région après des années du travail et de compétition accrue dans la colonisation de ces nouvelles zones de mise en culture (après 1980) à El Ghrous qui a provoqué une saturation foncière de l'espace (cf. annexe 40) dû à deux facteurs. (i) Le changement de la vocation des terres par la dynamique phœnicicole sur les nouvelles ou les anciennes terres cultivées auparavant par la plasticulture. (ii) La diminution des espaces (accessibles<sup>18</sup> et vierges) pour pratiquer

---

<sup>18</sup> Il existe à El Ghrous des espaces non encore cultivés (Ain Skhouna, périmètre Rahfêt et une partie au Nord de la route nationale) mais qui sont difficilement accessibles : ces espaces bien qu'ils aient été distribués aux

la plasticulture du fait de la forte exigence de ce système de production et aussi les locataires (les plus adoptant de ce système de production) qui la pratiquent, de terres non infestées par les maladies et économiquement rentables (les serres sont déplacées chaque trois ans par la chute de la production).

Ce nouveau contexte foncier et agricole a poussé les demandeurs (acheteurs ou tenanciers) à chercher ailleurs des terres vierges et à des coûts d'accès acceptables. Certains se sont déplacés à BirNaam, Lioua et timidement vers la région la plus proche qui est Doucen. La réticence des acteurs pour le déplacement vers cette dernière région est expliquée par l'existence des barrières à l'entrée dans cette société, qui sont résumés par la phrase redit par plusieurs d'entre eux : Doucen est un espace fermé et les allogènes ne peuvent ni acheter ni louer dans cette commune.

L'appartenance à la tribu était avancée par les enquêtés comme élément d'interprétation de l'exclusion des allogènes à l'accès aux terres à Doucen. Pour tester cette thèse et approfondir l'analyse, nous avons enquêtés des acteurs qui habitent à El Ghrous et qui appartiennent à la même tribu. Ces Ghrouciens (natifs d'El Ghrous) enquêtés, dont certains ont accédé à la terre à Doucen (achat ou prise en location) ont aussi ressortir cette barrière sociale mais pas dans toute la commune. Ils ont soulevé que cette contrainte se pose seulement pour les zones qui se trouvent à l'intérieur de la commune sans donnés des éléments d'explications « argumentés » pour justifier cette segmentation de marché foncier entre zones centres et limitrophes.

Cette situation nous a poussée à rechercher une méthode appropriée pour produire des indicateurs de mesure de la notion d'allogène (catégorisation selon la perception des acteurs locaux). Cette étape n'a pu être aboutie qu'après une catégorisation initiale des terres agricoles de toute la commune d'après la perception des acteurs locaux.

Après le traçage de la dynamique agricole et foncière des différentes zones agricoles et la localisation géographique des acteurs (allogènes), nous avons produit des indicateurs de mesure d'une éventuelle exclusion des allogènes aux marchés fonciers. La région d'étude est caractérisée par la présence de deux types de terres selon leurs histoires agraires : anciennes terres, exploitées avant 1980 et nouvelles terres de mise en culture. La date 1980 est prise par rapport à la dynamique de mise en valeur dans la région : une dynamique agricole endogène (accélééré par le développement du maraîchage de plein champ) a été vécue avant la promulgation de la loi sur l'APFA (en 1983) sur les anciennes terres dites collectives de cultures, et une deuxième dynamique engagée après les années 80 dans les terres autrefois de parcours (que nous qualifions terres de mise en valeur). Au sein même des anciennes terres de cultures une distinction est apparue dans le mode de fonctionnement des marchés fonciers qui est lié à la vocation résidentielle de ces terres (habitées par une grande famille-étendu- ou non) où les transactions foncières sont exclusivement intrafamiliales pour le cas des terres qui présentent cette organisation familiale. Toute cette catégorisation nous a permis de bien cerner la notion d'allogène et par rapport à quel type de terres. Pour confirmer cette thèse, nous avons choisi quatre zones en fonction de ces critères pour analyser le fonctionnement des marchés fonciers dans chaque zone et les incidences possibles (en termes d'équité) sur les acteurs (allogènes au départ puis nous avons élargie cette question aux petits agriculteurs). Pour confirmer notre thèse sur le poids de la fonction résidentielle dans les anciennes terres sur l'inclusion/exclusion des acteurs à El Ghrous nous avons mené une étude détaillée sur cette question dans ces anciennes zones qui sont actuellement à dominante phœnicicole.

---

bénéficiaires dans le cadre de l'APFA, n'ont pas été exploités du fait de déclenchement des conflits entre les agriculteurs, les ayants droit et les nouveaux bénéficiaires. Un de ces périmètres est considéré par les agriculteurs comme non apte pour l'agriculture du fait des caractéristiques de l'eau du forage.

Des allers-retours entre la littérature, le terrain et l'écriture ont été permis d'approfondir les questionnements et de poser un regard réflexif et critique sur les résultats obtenus et les questions de recherche posées au départ. Cette méthode itérative a nécessité de retours sur le terrain pour répondre à ces préoccupations.

### **2.2.4. Dispositif de production des données : la mobilisation de l'approche spatiale et les réseaux sociaux**

Notre recherche a été conduite entre 2014 et 2023 aux Ziban-ouest (Doucen et El Ghrous). La première étude a été réalisée en 2012/2013 à El Ghrous dans les zones de mise en valeur, la deuxième étude ayant été réalisée entre 2016 et 2017 à Doucen (anciennes et nouvelles zones) et la troisième partie en 2023 pour les anciennes zones de mise en culture à El Ghrous.

Pour les deux régions d'étude nous avons combinés deux méthodes d'enquêtes : qualitative et quantitative. Nous avons eu recours à plusieurs dispositifs de production des données : questionnaires, entretiens semi-directifs, études de cas, focus groupes et de l'observation directe. La durée totale de la recherche était de dix ans pour huit mois des enquêtes sur terrain, répartis entre deux mois pour la première étude à El Ghrous et six mois pour la deuxième (Doucen) et troisième étude (El Ghrous).

#### **2.2.4.1. Le rôle des réseaux sociaux (au sens relationnel) dans l'introduction dans la société et la collecte de certaines données**

L'introduction dans une société qui n'est pas celle du chercheur nécessite le recours à des intermédiaires et à un séjour long pour que la confiance avec les acteurs s'établisse. Pour s'introduire dans la société, surtout dans les espaces qui se trouvent à l'intérieur de la commune caractérisés par une organisation familiale où l'unité économique est imbriquée à l'unité sociale (lieu de résidence), nous avons fait appel à plusieurs acteurs : notables de la région, élus communaux, cadres des services agricoles, anciens agriculteurs, grenetiers et notre propre réseau (des amis qui habitent dans la région). Chacun de ces acteurs avait une utilité spécifique dont certains étaient mobilisés comme des guides utilisés à plusieurs reprises. Certains acteurs ont été consultés pour acquérir de la simple information sur l'histoire agricole, à l'accès aux archives foncières de la mise en valeur au niveau de la commune (APC, Direction Délégué Agricole de Ouled Djelel), de données générales sur les transactions foncières chez les écrivains publics (El Ghrous et Doucen). D'autres personnes ont été mobilisées dans le déroulement des enquêtes exploratoires.

#### **2.2.4.2. La mobilisation de l'approche spatiale**

L'échantillonnage et le choix des zones d'enquêtes ont été basés sur une approche spatiale. Pourquoi le recours à l'approche spatiale et ne pas se limiter aux méthodes classiques d'échantillonnage (basées sur les listes d'agriculteurs) ?

Les transactions foncières, et plus généralement la question foncière en milieu rural en pleine mutation (cas des fronts pionniers), ne peuvent être appréhendées que par l'analyse de l'espace géographique dans lequel elles se développent (dynamique agricole et sociale). Cette complexité rend toute analyse simple, statique et non spatialisée, réductionniste de la complexité des interactions entre le milieu (foncier), le temps (l'histoire) et les acteurs (acteurs de changement). D'autres considérations justifient notre méthode spatiale, qui sont : la non existence d'une liste exhaustive et actualisée des agriculteurs de fait du flux migratoire, de changement continu de la structure des exploitations (partage et/ou remembrement) et de leurs propriétaires via les mécanismes des marchés fonciers, de mobilité continue de certains types d'acteurs (locataires et métayers), de diversité des systèmes de production dans l'espace (entre les anciennes et les nouvelles terres de mise en cultures) et de leurs changements à

un rythme assez rapide dans l'occupation du sol (des serres qui se déplacent tous les trois ans et leurs remplacement par la phoeniciculture), de processus de mise en valeur des terres différentes dans l'espace et le temps (la temporalité -gradient d'ancienneté- dans la dynamique agricoles), la localisation géographique des exploitations des allogènes, de la différenciation dans les dotations naturelles entre les zones agricoles.

Tous ces paramètres rendent difficile le captage d'informations avec les outils classiques d'enquêtes basées sur les listes administratives des propriétaires (bénéficiaires de la mise en valeur) qui sont difficilement actualisées par les organismes qui fournissent ces statistiques (Ouendeno, 2014). Toutes ces raisons nous ont poussé à penser à des méthodes innovantes pour saisir le maximum d'informations et réduire la marge d'erreur dans l'interprétation des facteurs d'accès aux ressources foncières.

La production de données au niveau de chaque région s'est faite en trois phases complémentaires : la phase exploratoire puis les enquêtes systématiques et les études de cas.

### **2.2.4.3. La phase exploratoire à Doucen: objectifs, méthodes de collecte et qualité des personnes ressources**

#### **a) Les objectifs de la phase exploratoire**

Les enquêtes exploratoires avaient pour objet d'analyser les caractéristiques agro-économiques, les structures foncières et les systèmes de production, afin de construire une base pour la conduite de l'enquête systématique. Les objectifs opérationnels sont déclinés ainsi :

- La cartographie élémentaire de l'ensemble des zones agricoles irriguées de Doucen, y compris les périmètres de concessions et APFA.
- La reconstitution de l'histoire agraire et foncière de chaque zone.
- La reconstitution de l'histoire d'une exploitation agricole, pour chaque modèle d'exploitation (familiale, individuel, GCA).
- La délimitation de la notion d'allogène par rapport à la perception des acteurs locaux.
- La production d'indicateurs objectifs pour le choix des zones où conduire l'enquête systématique, en lien avec le fonctionnement des marchés, la dynamique agricole et l'exclusion/inclusion des allogènes.

#### **b) La production de données préliminaires : la combinaison de plusieurs sources et des méthodes de collecte**

Pour avoir une information complète, nous avons fait recours à plusieurs sources de données pour comprendre, analyser et enfin tracer la dynamique agricole et foncière de la commune :

- Carte du Sénatus consulte : cette carte nous a permis de voir la répartition de différents types de terres (privées, collectives, domaniales), de leur localisation et leur importance en termes de superficies, afin de nous servir dans l'interprétation de changement dans l'espace et de comprendre l'encrage social des acteurs à ces terres et les modes de régulation foncière.
- Des données de l'Agence du Bassin Hydraulique Saharien (Biskra) qui contient des informations sur la géo-localisation des exploitations agricoles avec leurs caractéristiques (forage et puits, système de culture, position spatiale de l'exploitation et de ses points d'eau, etc.). Ces données nous ont permis de spatialiser l'information agricole et hydraulique (comme une première étape de cartographie) et de les combiner avec les statuts fonciers des

## Chapitre 2 : Zones d'étude et méthodologie de recherche

zones agricoles pour en ressortir certains éléments de la compréhension sur les stratégies des acteurs.

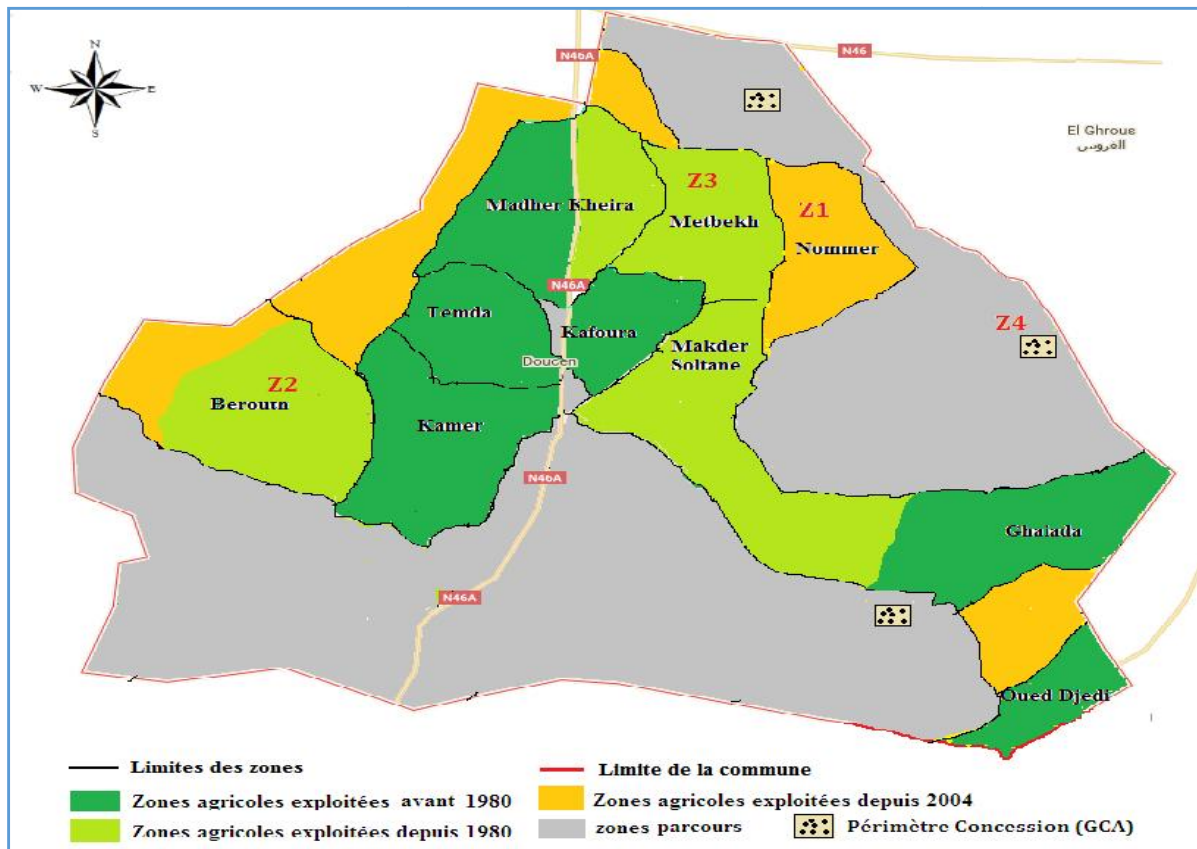
- Carte topographique réalisée par la commune
- Cartes et données sur les périmètres de mise en valeur (APFA et concession)
- Cartographie participative, avec les personnes ressources, pour délimiter les zones agricoles, la localisation de différents types d'acteurs (surtout les allogènes), la dynamique de mise en valeur et de l'agriculture (phoeniculture, maraîchage de plein champ et sous serres), la configuration foncière au sein de chaque zone agricole (statut, famille, acteurs et histoire) (voir annexes).

Nous avons défini, en collaboration avec les acteurs locaux (agriculteurs, administration), dix grandes zones agricoles irrigables au niveau de la commune (figure 2).

Chacune de ces zones a connu une histoire agraire particulière et a donc une structure foncière différente :

- oasis de Doucen, au centre : terres *melk* et terres dite *arch* appropriées privativement par des familles ;
- six zones correspondent à des terres familiales et individuelles, mises en valeur avant les années 1980, irriguées par les eaux de puits et d'épandage de crue. Les terres familiales sont habitées par des groupes familiaux (familles étendues), et ont été appropriées historiquement par ces familles, en étant issues de l'individualisation de terres *arch* de culture. Les terres individuelles étaient possédées par la famille étendue, mais non encore mises en valeur faute de moyens. Ces terres individuelles sont moins fertiles et moins irriguées que dans les terres familiales. Ce sont des terres non résidentielles.
- les terres des trois autres zones relèvent du domaine privé de l'Etat (y compris les anciennes terres communales) qui ont été récemment mises en valeur (après les années 80) dans le cadre de l'APFA et de la politique de concessions GCA. Ces périmètres ont été créés sur des terres autrefois de parcours collectifs.

Figure 2. Identification des grandes zones agricoles à Doucen<sup>19</sup>



Source : établi par nous

○ **La notion d'allogène : qualification objective et lien avec la question d'exclusion**

Le travail de catégorisation des terres et de profil social des preneurs (acheteurs ou tenanciers) dans les transactions foncières au niveau de différentes zones agricoles à Doucen nous a permis de bien saisir la notion d'allogène et l'ère de son application.

Dans le langage local, la notion d'allogène « berani en arabe » est mobilisé à trois niveaux différents : (i) allogène à la commune ; (ii) allogène au *arch* du Bouazid, dans ce cas-là les habitants d'El Ghrous membre du *arch* sont inclus ; (iii) étranger à la famille étendue : une personne peut être natif de la région et membre du *arch* mais il est considéré comme allogène. L'allogène à la famille est mobilisé seulement dans les transactions foncières qui sont exclusivement intrafamiliales dans les terres familiales (dite résidentielles).

Cette catégorisation nous a permis de comprendre la logique d'acteurs dans le fonctionnement des marchés fonciers au niveau de différents types de terres, et aussi d'analyser l'incidence de cette catégorisation sur l'inclusion/exclusion des acteurs pour l'accès à la terre.

<sup>19</sup>Cette carte a été réalisée en mobilisant plusieurs sources : la carte de Sénatus consulte, la carte topographique (qui contient la localisation « noms » des zones) de Doucen réalisé par l'APC, l'image satellite de Google Earth, les données de l'ABHS (qui contient des informations « géolocalisation » sur la localisation des exploitations enquêtes en fonction des zones agricoles) en plus la cartographie participative avec les personnes ressources pour déterminer les zones agricoles et leur développement. Les limites des zones ne sont pas bien précises, elles sont des approximations de la réalité. La finalité de cette carte est de nous aider à localiser les zones agricoles, leurs dynamiques agricoles et foncières et pour constituer une carte interactive avec les acteurs pour faciliter les échanges et stimuler leurs réactivités et aussi spatialiser l'information agro-foncière.

**2.2.4.4. L'enquête systématique à Doucen : une méthode raisonnée basée sur l'approche spatiale**

Après validation avec les personnes ressources et superposition de différentes cartes, nous avons reconstitué l'histoire agraire et foncière de chaque zone. Pour estimer le nombre et le volume des transactions foncières dans les dix grandes zones agricoles identifiées avec les enquêtes, nous avons mobilisé 30 personnes durant cette phase, réparties entre 2 à 3 personnes par zone. Nous nous sommes limités aux transactions foncières sur ces dix dernières années dans les dix zones. Les études portant ensuite sur les quatre zones retenues ne se sont pas limitées à ce pas de temps de 10 ans. Les transactions d'achat-vente (A/V) ont concerné 1.200 hectares pour 230 parcelles vendues. Nous avons également recensé exhaustivement tous les acteurs allogènes présents actuellement à Doucen (acheteurs, locataires et métayers)<sup>20</sup> (Tableau 5).

---

<sup>20</sup>Allogène au sens de non habitant des communes de Doucen ou d'El Ghrous (nous verrons qu'historiquement il s'agit du même *arch* (tribu) et que des habitants d'El Ghrous possèdent des terres à Doucen), et non membre du *arch*.

**Tableau 5. Recensement des acteurs dans les dix zones**

	Zone 1		Zone 2		Zone 3		Zone 4		Zone 5	Zone 6	Zone 7	Zone 8	Zone 9	Zone 10
	Total	dont enquêtés	Total	dont enquêtés	Total	dont enquêtés	Total	dont enquêtés						
Nombre de parcelles	36	33	80	24	45	39	25	14	47	34	36	96	85	9
<i>dont non exploitées 2017</i>	6	-	20	-	9	-	25	-						
Superficie totale (ha)	415	330	450	360	320	256	100	46	137	100	421	789	453	30
Exploitants en FVD	16	12	65	17	34	32	20	9	47	30	33	91	81	9
Propriétaires <sup>21</sup> cédant en FVI	20	17	15	5	8	3	5	5	0	4	3	5	4	0
Parcelles vendues	35	26	30	16	43	32	25	6	10	8	14	24	30	5
Nombre d'acheteurs	35		30		43		25	6	10	8	14	24	28	5
<i>...dont allogènes</i>	15	2	5	0	6	6	3	2	0	0	3	0	0	2
Nombre de locataires	30	26	25	11	17	8	9	7	0	4	3	5	4	0
<i>...dont allogènes</i>	18	7	2	0	8	2	6	2	0	0	2	4	0	0
Nombre d'associés	2	1	3	1	2	0	1	0	0	1	1	0	0	0
<i>...dont allogènes</i>	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Nombre de métayers	8	2	5	1	5	1	2	2	0	0	0	0	0	0
<i>...dont allogènes</i>	6	1	2	0	2	1	2	0						

Sources : notre recensement

Un tel investissement nous a permis de nous approprier l'espace, son histoire, ses acteurs et de nous servir à faciliter l'engagement et le contact avec les agriculteurs durant la deuxième phase d'enquête par questionnaire.

<sup>21</sup> Nous utilisons le terme de « propriétaire » par commodité, y compris pour désigner des acteurs qui n'ont formellement qu'un droit d'usage (terres dites *arch* appropriées privativement, bénéficiaires de concessions sur des terres du domaine privé de l'Etat).

Après avoir des informations générales sur les transactions foncières, la dynamique agricole et foncière de chaque zone en les combinant avec le statut des terres et le degré d'ouverture de ses zones aux allogènes, nous avons choisis quatre zones représentatives pour effectuer l'enquête systématique.

Les critères retenus dans le choix de ces quatre zones (Tableau 6), sont :

- du degré d'ancienneté et de l'importance de la mise en valeur ;
- de l'importance des marchés fonciers en A/V et FVI, sur la base du nombre et du volume des transactions dans chaque zone ;
- de la diversité des statuts fonciers (voir infra) ;
- du degré d'ouverture de ces marchés aux allogènes, apprécié à partir des dires d'acteurs.

**Tableau 6. Caractéristiques des quatre zones enquêtées**

	Importance de la mise en valeur	Ancienneté de la mise en valeur	Importance des marchés fonciers		Statuts fonciers*	Degré d'ouverture de l'accès à la terre aux allogènes
			A/V	FVI		
<b>Zone 1</b>	+++	Depuis 2009	+++	+++	Nouvelles terres de culture (hors APFA) relevant formellement du domaine privé de l'Etat	Ouvert
<b>Zone 2</b>	++	Une partie avant 1980, une partie depuis les années 90	++	+	Terres individuelles ou familiales (non inscrites dans l'APFA) relevant formellement du domaine privé de l'Etat. Terres privées (APFA titrées ou <i>melk</i> )	En partie fermé
<b>Zone 3</b>	+++	Une partie avant 1980, une partie au début des années 2000	+++	+	Terres privées (APFA titrées). Terres individuelles ou familiales (non inscrites dans l'APFA).	En partie fermé
<b>Zone 4</b>	++	Périmètre créé en 2004, effectivement mis en valeur à partir de 2011	+++	+	Concession (GCA)	Ouvert

\* APFA titrées contient des terres titrées ou en cours de procédure de titrage

(+) : faible ; (++) : moyen ; (+++) : important

Nous avons identifié, pour les quatre zones, les exploitants allogènes qui y étaient installés au moment des enquêtes : 29 acheteurs (sur 133 au total) et 34 locataires (sur 79 au total) ; nous avons également recensé 2 « associés » (forme de métayage avec implication du propriétaire) allogènes (sur 8 au total), et 12 métayers allogènes (sur 20 au total) (le métayage correspondant ici à une forme de rémunération du travail, en part de production) (Tableau 3).

Un exploitant<sup>22</sup> par parcelle foncière<sup>23</sup> a été enquêté. Lorsque la parcelle était exploitée par un locataire ou un métayer, le propriétaire cédant en FVI était enquêté. Les données mobilisées pour caractériser les marchés de l'A/V et du FVI sont issues de notre enquête auprès de 75 exploitants propriétaires, 15 exploitants locataires (outre des informations partielles sur les 37 locataires qui sont installés sur la même parcelle), 15 propriétaires non exploitants cédant en location, 10 vendeurs. Notre projet était d'enquêter de façon exhaustive tous les propriétaires et/ou exploitants de chaque zone. Dans les faits cela n'a pas été possible, du fait de refus, d'absence ou de contrainte de temps (en particulier pour la zone 2).

Nos enquêtes n'ont concerné que les terres irriguées dans la commune de Doucen (Tableau 7).

**Tableau 7. Caractérisation des terres relevant des exploitations enquêtées, par zone de mise en valeur**

	Anciennes terres de culture					Nouvelles terres de culture			Total
	Terres privées <i>melk</i>	Terres « résidentielles »		Terres « non résidentielles »		Hors APFA	APFA	Concession (GCA)	
		APFA *	Non APFA	APFA	Non APFA				
Zones	2	2 et 3	2 et 3	2 et 3	2 et 3	1	2	4	-
Nombre d'exploitations	4	8	10	8	10	33	23	14	110
Superficie totale (ha)	20	35	48	92	138	330	265	56	994

\*Terres titrée ou en cours de procédure de titrage Source : nos enquêtes

#### 2.2.4.4.1. Les études de cas à Doucen : approfondissement des connaissances et des questionnements

Le simple passage avec un questionnaire lors de l'enquête systématique ne suffit pas pour capter toutes les informations socio-économiques concernant les acteurs, surtout dans une perspective compréhensive et processuelle. Les études de cas détaillés comblent cette lacune et nous ont permis, par un choix raisonné des acteurs (sur la base de typologie des acteurs faite après l'enquête systématique), d'approfondir certaines questions de recherche et de questionner l'histoire de l'acteur dans l'agriculture en lien avec l'accès à la terre. Un autre intérêt des études de cas réside dans la

<sup>22</sup>L'exploitant est défini comme étant la personne possédant une partie (cas des associés) ou la totalité du pouvoir de décision au niveau de l'exploitation (propriétaire de la terre ou locataire). Dans ces deux cas de figure, les acteurs participent en totalité ou en partie au financement des charges de l'exploitation. Dans notre terrain d'étude, le métayer n'est pas considéré comme exploitant puisque il ne détienne aucun pouvoir de décision dans la conduite de l'exploitation (sauf dans des cas spécifiques) et ne participe pas aux coûts de production. Le contrat de métayage, selon nos analyses, n'est qu'une forme de contrat du travail avec un mode de rémunération spécifique.

<sup>23</sup>Dans le domaine foncier, différentes unités d'analyse sont à distinguer : « La *parcelle foncière d'appropriation* correspond à une portion d'espace appropriée par un individu ou un groupe, obtenue selon des règles ou un arrangement donnés, et sur laquelle il exerce un ensemble donné de droits d'administration, liés à l'origine des droits détenus. Le *patrimoine foncier* correspond à l'ensemble des parcelles d'appropriation de l'individu ou du groupe. La *parcelle foncière d'exploitation* correspond à l'unité spatiale élémentaire exploitée par un individu ou un groupe pour son propre usage. Elle peut comporter plusieurs *parcelles de culture* (parcelles occupées par une même culture ou association culturale). Cette parcelle peut relever de son patrimoine foncier propre, de celui de sa famille, ou encore être prise en faire-valoir indirect (FVI) auprès d'un tiers. (Colin, Lavigne-Delville et Jacob., 2022).

mobilisation de ces acteurs pour répondre à des questions (parfois nouvelles ou des cas particuliers, comme des arrangements institutionnels non documentés auparavant) venant de l'enquête systématique, afin d'apprécier d'une manière approximative leur importance et leur impact (en son basant sur l'expérience, l'avis personnel et la connaissance du milieu de l'enquêté).

Sept études de cas pour *l'agricultural ladder* ont été conduites pour avoir des informations détaillées sur la trajectoire socio-professionnelle des acteurs, le processus d'accumulation du savoir-faire technique, managérial et du capital financier et social et aussi sur l'accès à la terre via les transactions marchandes. Les profils de ces acteurs sont les suivants : un locataire (et grenetier, i.e. vendeur de produits phytosanitaires) de Doucen qui possède plus de 60 serres installées sur une terre familiale ; un propriétaire de Doucen (également propriétaire d'une petite entreprise de réalisation de forages) qui cède en FVI et qui a « suivi » toute la trajectoire ; un ancien métayer et un ancien locataire allogènes ; un propriétaire allogène ; un propriétaire d'El Ghrous qui a suivi toute la trajectoire ; et un vendeur qui est sorti de l'agriculture. Durant ces études de cas, nous avons été amené à réaliser une cartographie élémentaire du parcellaire de chaque exploitant (avec leur histoire foncière).

De l'échelle de la parcelle foncière à un niveau plus générale de la zone nous étions appelés à réaliser une cartographie élémentaire pour chaque modèle d'exploitation agricole (3 modèles retenus) ou périmètre de mise en valeur (un seul retenu) afin d'avoir une vue plus globale de la formation de la question foncière et spécifiquement les modes d'accès à ce foncier via des transactions marchandes. Nous avons aussi réalisé une cartographie (plus générale) de types de configurations foncières dans les zones agricoles où trois zones agricoles ont été décryptées : une zone caractérisée par des terres familiales (dite résidentielles), une zone caractérisée par des terres individuelles (non résidentielles) et enfin une nouvelle zone de mise en culture (voir annexes). Cette cartographie nous a permis de comprendre le processus d'individualisation et de marchandisation des terres à une échelle plus large que la parcelle. Pour réaliser ces cartes, nous avons fait recours à la cartographie participative avec des individus ou via deux focus groupes. Nous avons profité des moments de rassemblement des enquêtées (fête et au niveau des cafés) pour réaliser ces focus groupes avec le maximum d'acteurs. Le premier focus groupe a été réalisé avec huit agriculteurs durant une fête familiale au sein d'une anciennes zones de cultures, et le deuxième avec trois agriculteurs au niveau d'une cafétéria située au centre de la commune.

### **a) Parcellaires et trajectoire à *l'agricultural ladder* de l'acteur : une complexité prise en compte lors des études de cas**

A Biskra, sur une même parcelle foncière, le propriétaire de la terre peut gérer son exploitation sous deux modes de faire valoir : le faire-valoir direct (FVD) (avec emploi le cas échéant des salariés ou des métayers qui n'apportent que leur force du travail) pour la production maraîchère, mais aussi, le cas échéant, phœnicicole, et le faire-valoir indirect (FVI) (location et/ou association).

Pour capter l'information foncière et agricole pour chaque exploitant, nous avons raisonné en termes de parcellaire. Un propriétaire peut posséder et travailler plus d'une parcelle « de culture » dans des endroits différents. L'exploitation des parcelles possédées peuvent se faire en FVD ou en cession en FVI. Quatre cas de figure peuvent se présenter sur le terrain (voir figure 3).

Pour le cas de locataire, deux cas de figure peuvent exister : (i) ne travailler qu'une parcelle (cas n°5) ; (ii) Exploiter plusieurs parcelles dans des endroits différents avec un possible établissement d'un contrat d'association avec un autre acteur dans une de ces parcelles (cas n°6). Dans le cas où nous enquêtons un acteur comme étant un locataire dans la parcelle foncière qui se trouve dans le lieu-dit

## Chapitre 2 : Zones d'étude et méthodologie de recherche

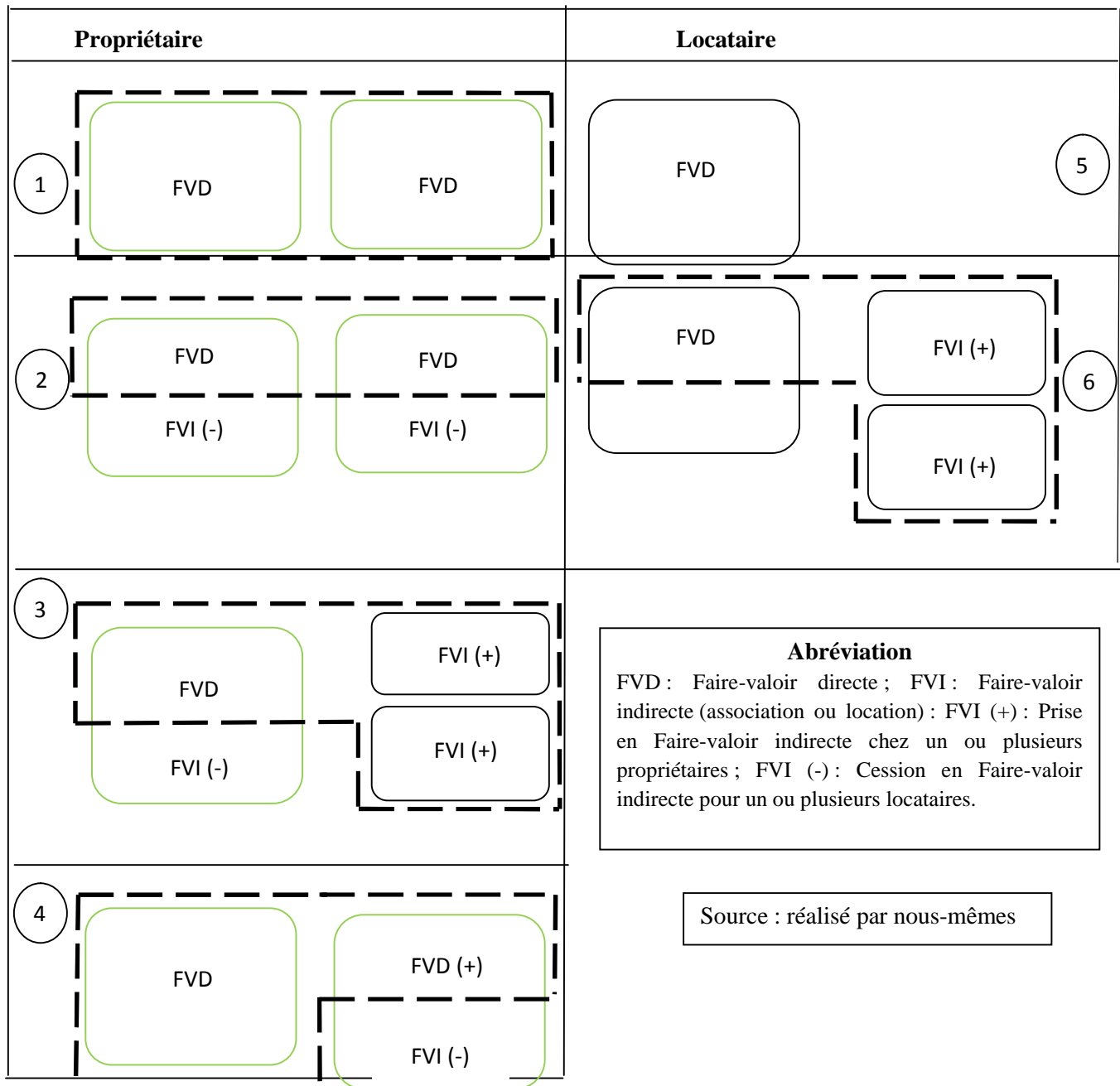
d'enquête, mais qui possède une parcelle en pleine propriété dans un autre endroit, le statut de cet acteur étant considéré comme propriétaire et non pas comme locataire.

Sur le terrain, nous pouvons trouver des exploitants qui prennent en location ou en association une parcelle et en même temps travaillent comme métayer chez d'autres exploitants (propriétaire ou locataire) voisins.

Au moment de déroulement de nos études de cas, nous avons pris toutes ces considérations en compte en les inscrivant dans un processus historique de l'accès à la terre pour chaque enquêté (voir encadrés dans le chapitre 4, 5 et 7).

Dans le schéma qui suit (figure 3), le terme de "parcelle" est mobilisé à deux niveaux : celui de la parcelle en propriété, et celui, sur cette parcelle en propriété, des parcelles de culture relevant d'exploitations différentes (cédées en locations ou en associations).

**Figure 3: Différentes configurations d'exploitation des parcelles susceptibles d'être rencontrés dans le terrain au Ziban**



Parcelle possédée par le propriétaire enquêté Parcelle prise en FVI par l'enquêté ;

Les limites de l'exploitation de l'enquêté. L'exploitation est liée au travail effectif et non pas à la possession, une exploitation cédée en FVI n'est pas comptabilisée comme étant incluse dans l'exploitation de l'enquêté. L'exploitation peut contenir une ou des parcelles prises en FVI en dehors de celles qu'il possède.

Source : nos enquêtes

#### **2.2.4.5. Méthodes et démarches de production des données pour le cas d'El Ghrous (zone de comparaison)**

Ces trente dernières années, la commune d'El Ghrous (wilaya de Biskra), retenue pour notre étude, a connu une importante dynamique de reconversion à l'agriculture irriguée de terres de parcours relevant formellement du domaine privé de l'Etat (voir Khiari, 2002 pour la présentation de cette commune). El Ghrous compte six périmètres de mise en valeur, créés par l'Etat à différentes périodes, pour une superficie totale de 1461.5 hectares. Quatre périmètres APFA et deux périmètres de concessions. Le tableau 08 présente le statut foncier des parcelles exploitées par les enquêtés en FVD ou en FVI (ou cédées en FVI) en zone de mise en valeur, à El Ghrous ou hors de la commune, faisant apparaître l'importance des superficies attribuées dans le cadre de l'APFA, notamment hors périmètres. L'irrigation dans la région mobilise exclusivement les eaux souterraines.

Deux types de cultures sont pratiqués, en forte expansion, la phoeniculture (culture du palmier-dattier) hors oasis et les cultures maraîchères sous serres. La dynamique créée par ces dernières a rendu la commune très attractive pour des migrants venant de nombreuses wilayas du pays (Khiari, 2002 ; Amichi *et al.*, 2015). Cette attractivité est à mettre en rapport avec la forte rentabilité économique de la plasticulture ; une serre de tomate de 400 m<sup>2</sup> rapporte en moyenne, en 2013, un revenu net de 300 000 DA par campagne.

La même démarche de production de données a été adoptée dans la région d'El Ghrous. La première vague des enquêtes réalisées durant la période 2012/2013, dans le cadre de thèse de magister (Ouendeno, 2014), s'est déroulée en deux phases complémentaires : (i) Dans l'exploration, nous avons enquêtés 20 personnes réparties entre : personnels de l'administration, des personnes ressources et des agriculteurs. (ii) Dans l'enquête systématique, le nombre des personnes enquêtés était de 100 agriculteurs exploitants (62 locataires et 38 propriétaires), 15 métayers et 3 grenetiers (à l'origine des agriculteurs). La même approche d'échantillonnage mobilisé à Doucen a été adoptée à El Ghrous en privilégiant une entrée spatiale pour collecter les données, mais avec une méthode différente. Pour identifier les zones à enquêter à El Ghrous, nous avons procédé d'abord par la délimitation des zones de mise en valeur sur la commune. Des personnes ressources ont également été mobilisées et des images satellitaires de Google Earth 2013 utilisées, avec ensuite une validation par recours à la cartographie participative. Nous avons pu ainsi cartographier l'ensemble de la zone de production de la « plasticulture », puis identifier sept secteurs représentatifs d'un gradient d'ancienneté des périmètres irrigués, dans lesquels nous avons conduit des enquêtes auprès de ces 100 exploitants, cités supra, tirés aléatoirement (indépendamment de leur statut : propriétaire exploitant ou locataire). (iii) En plus, nous avons réalisé sept études de cas parmi les 100 exploitants enquêtés afin d'étudier le phénomène d'*agricultural ladder*.

**Tableau 8 : Statut des terres exploitées ou possédées par les personnes interrogées dans les zones de mise en valeur « NZMV », dans et hors de la commune d'ElGhrous.**

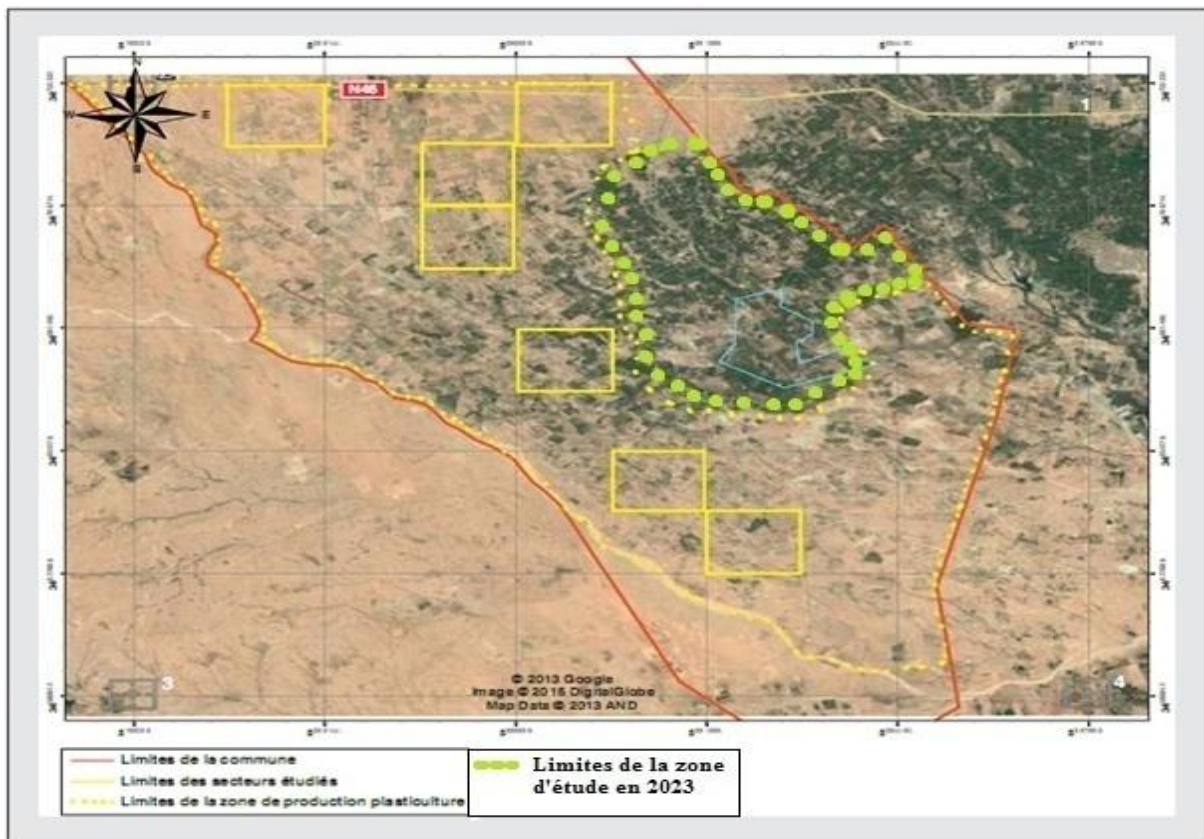
Hors périmètre		Sur périmètre			
Propriété privée ou en voie d'accession à la propriété privée (APFA)		Propriété privée ou en voie d'accession à la propriété privée (APFA)		Concession (GCA)	
Nombre de parcelles	Superficie (ha)	Nombre de parcelles	Superficie (ha)	Nombre de parcelles	Superficie (ha)
52	440	51	204	26	130

APFA : Accès à la propriété foncière agricole ; GCA : Générale des concessions agricoles, organisme d'État.

Source : Ouedneno, 2014

Ces enquêtes se sont focalisées essentiellement sur les nouvelles zones de mise en culture. Les terres mises en valeur avant 1985, qui sont actuellement à dominante phoenicicole, sont localisées dans huit zones agricoles. Pour analyser le processus de mise en valeur et de marchandisation des terres dans les anciennes zones (ancienne palmeraie) à El Gours, nous avons eu recours à plusieurs sources et méthodes pour collecter des informations sur l'histoire de ces zones. Nous avons premièrement travaillé sur des archives historiques sur la zone d'El-Amri (actuellement El Ghrous), essentiellement collectés de la base de données numériques venant de Gallica Bibliothèque Nationale Française (BNF), et aussi sur d'autres statistiques socio-économiques disséminées dans des productions scientifiques et administratives. Nous avons également réalisé un séjour de dix jours à El Ghrous en 2015 dans le cadre d'un encadrement sur le terrain d'un Master sur le fonctionnement de marché de l'eau dans la région d'El Ghrous où les anciennes palmeraies étaient enquêtées, ce qui nous a permis d'établir le contact avec les exploitants et de nous interroger sur l'histoire foncière et agricole de ladite zones. Un autre séjour a été effectué à El Ghrous fin 2016 et début 2017, dans le cadre de réalisation de nos enquêtes sur Doucen où nous étions logés au centre d'El Ghrous, ce qui nous a donné l'occasion de nous approcher de nouveau de nos personnes ressources et de certains agriculteurs de ces anciennes palmeraies, afin de répondre à certaines questions non traitées auparavant. De plus, nous avons profité de nos séjours à El Ghrous pour rencontrer l'écrivain public (le seul dans la commune), pour avoir son avis sur la question d'ouverture/fermeture de ces zones aux allogènes et de collecter certains actes de ventes sur ces zones, après avoir obtenu son accord pour une éventuelle exploitation scientifique de ces actes de ventes de terres/palmiers et de tours d'eau. Au total, quatorze agriculteurs ont été enquêtés (dont trois sont des personnes ressources, un écrivain public et un entrepreneur foreur qui possède une exploitation agricole dans ces anciennes zones) durant cette deuxième phase.

Figure 4 : Zones d'étude dans la commune d'El Ghrous



Source : Image Google Earth 2012, en plus nos manipulations pour la détermination des zones

Ces différents séjours ont révélé certaines questions de recherche<sup>24</sup> à propos de la dynamique foncière et agraire dans les anciennes zones qui nécessitaient un autre retour pour compléter notre compréhension de ces phénomènes, afin de permettre une comparaison avec les autres zones de Doucen et aussi avec dans les s zones d'El Ghrous. Pour cela, nous avons effectué un séjour au mois de Février 2023. Les anciennes zones sont au nombre de huit (El-Amri, Bahbouha, El Ghrous chergui et gharbi, El Bour, Ghayadha une partie de Belbessibis et Ferdja).

Trois outils de collecte de données ont été mobilisés (en 2023) afin d'avoir une image plus complète de cette dynamique agricole et foncière à dire d'acteurs et par l'observation empirique de différents éléments constituant cette dynamique et son organisation socio-hydro-économique.

- **Entretiens détaillés** qui ont traités les questionnaires de (trajectoires socioprofessionnelles, processus d'accumulation de facteurs de production, histoire agraire (système de culture, accès au foncier et à l'eau, innovations techniques en termes d'accès à l'eau et de pratiques agricoles)) propre à l'individu enquêté, à sa famille élargie puis pour toute la zones où il est installé. Le nombre total était de 35 entretiens semi-ouverts. La superficie totale des exploitations enquêtées est de 305 hectares, y a compris les exploitations possédées par ces propriétaires dans les nouvelles zones de mise en culture. Ces entretiens étaient longs, entre deux heures et demie et cinq heures par personne. Certains agriculteurs ont été consultés plus

<sup>24</sup>Une dynamique d'individualisation spontanée et sur des petites superficies et un processus de marchandisation ancienne des terres, différentes de celles documentées à Doucen.

## Chapitre 2 : Zones d'étude et méthodologie de recherche

d'une fois pour compléter l'information manquante et aussi pour expliciter certaines pratiques agricoles évoquées par eux ou d'autres agriculteurs.

- **Focus groupe** : deux rencontres ont été faites avec une communauté d'agriculteurs dont certaines sont aussi des personnes ressources. Un focus groupe avec quatre agriculteurs et un autre avec trois. Les thèmes discutés étaient l'histoire agricole de toute la région, les innovations techniques en termes d'accès à l'eau, les différents arrangements contractuels pour l'accès à l'eau, foncier et travail et écoulement de produits agricoles.
- **Des visites de prospection**, d'actualisation de certaines informations sur la dynamique de mise en valeur dans les nouvelles zones de mise en culture ont été aussi réalisées. En plus de ces visites, des entretiens ciblés avec des propriétaires fonciers et personnes ressources pour ces nouvelles zones où nous avons discuté les facteurs d'évolution et/ou de stagnation dans le processus de reconversion vers la phoeniciculture (thèse longuement avancée dans des travaux de recherches antérieurs).

Toutes ces informations recueillies ont été regroupées et structurées de manière cohérente dans les chapitres deux, cinq, sept et huit.

**Tableau 9 : Récapitulation de principales caractéristiques des anciennes zones et des exploitations enquêtées**

Zone	Nombre d'agriculteurs enquêtés	Age des enquêtés	Superficie	Début de pratique de la phoeniculture	Caractéristiques naturelles		Modalité d'accès à l'eau	Statut foncier
					pédologique	hydro		
El Amri	7	56 à 80 ans	31 hectares (1)	Avant 1800	Terre fertile	Existence d'une nappe artésienne exploitable à deux mètres	Part d'eau à partir d'un ancien Forage 1972, Puits artésiens et forage peu profond	Concession (ancien EAC et EAI), concession, APFA
Bahbouha	2	60 à 70 ans	5 hectares	Début 1960	Terre fertile	Eau superficielle exploitable de 10 à 15 mètres	Tour d'eau à partir d'un ancien Forage 1972, Puits artésiens et forage peu profond	
Ghrous chergui	8	40 à 95 ans	10,5 hectares et 20 palmiers hectares (2)	Depuis 1920	Terre moyennement fertile, apte pour la phoeniculture	Existence d'une nappe artésienne exploitable à quelque mètres	part d'eau à partir d'un ancien Forage 1948, 1965 Puits artésiens et forage profond	Terre communale, concession
Ghrous Gharbi	5	53 à 80 ans	11 hectares (3)	Depuis 1920	Terre moyennement fertile, apte pour la phoeniculture	Puits réalisé à dix mètres et la nappe phréatique à ....	part d'eau à partir d'un ancien Forage profond 1948 et 1970, Puits artésiens et forage profond de 150 mètres	Terre communale, concession
Belbessibis	5	56 à 80 ans	22 hectares (4)	Depuis 1950 dont la grande partie depuis 1980	La grande partie sont des terres très pauvres à l'exception de quelques bas fonds , apte pour la phoeniculture et la plasticulture	Nappe superficiel à vingt mètre dans certains endroits, nappe phréatique à 150 mètres	Puits de 20 à 40 mètres et forages individuel ou collectives	APFA, Terre domaniale, concession
Ferdja	2	60 à 74	5 hectares	Depuis 1920 dont certains endroits depuis 1980	La grande partie sont des terres très pauvres à l'exception de quelques bas fonds , apte pour la phoeniculture et la plasticulture	Nappe superficielle exploitable à dix mètres et nappe phréatique exploitable à 60 mètres	Puits à un dizain de mètres et forages individuels et collectifs	APFA, concession et terre domaniale
El Bour	2	54 à 78 ans	11,5 hectares	Depuis 1960	Terres fertiles, aptes que pour la phoeniculture et de maraîchage de plein champs	Nappe superficielle exploitable à cinq mètres, la nappe phréatique exploitable à 50 mètres	part d'eau à partir d'un ancien Forage 1972, Puits artésiens et forage peu profond (collectifs et/ou individuels)	APFA, concession et terres communales

## Chapitre 2 : Zones d'étude et méthodologie de recherche

Ghayadha	4 (trois ont travaillé comme métayers dans cette zone en 1940 et 1970) zones enquêtés *	60 à 80 ans	7 hectares	Depuis fin 1950	Terres fertiles, aptes pour la phoeniciculture et de maraîchage de plein champs et plasticulture	Nappe superficielle exploitable à trente mètres, et la nappe phréatique à plus de 100 mètres	Forages collectifs ou individuels	APFA, concession et terre domaniale
----------	---	-------------	------------	-----------------	--	--	-----------------------------------	-------------------------------------

\*Ces anciens métayers sont actuellement des propriétaires fonciers dans d'autres zones et qui ont été aussi mobilisé pour décrire l'histoire agraire de ladite zone. C'est pour cette raison que nous n'avons pas comptabilisé leurs exploitations pour cette zone (Ghayada)

(1) : dont deux agriculteurs ont une autre exploitation = 3 hectares en totale ; (2) : dont quatre agriculteurs ont d'autres exploitations égale à 54 hectares en totale ; (3) : dont deux exploitants ont une exploitation ailleurs = 27,5 hectares en totale ; (4) : dont un propriétaire a acheté 100 hectares en association ailleurs (Doucen, commune limitrophe)

Source : nos enquêtes, 2023

### **Conclusion**

Le déverrouillage de l'accès à l'eau et à la terre en Algérie, depuis les années 80, a stimulé la demande sur la terre mise en valeur, par le développement des transactions foncières qui ont à leur tour accéléré le processus de mise en valeur des terres désertiques. Cette nouvelle dynamique est portée essentiellement par les acteurs privés (petites et grands agriculteurs, commerçants, entrepreneurs, etc.). Ces acteurs sont en interactions à travers plusieurs arrangements contractuels. Ces arrangements ont aussi contribué à la fluidification des marchés des autres facteurs de production et à l'amélioration de la performance productive.

A travers la présente étude nous cherchons à analyser l'émergence et le développement de ces transactions foncières et leurs incidences dans le contexte des régions arides (sahariennes), dans une perspective comparative entre deux régions voisines (El Ghrous et Doucen) au Ziban, dans la wilaya de Biskra, qui sont caractérisées par une forte dynamique agricole et foncière.

L'espace en tant qu'unité de mesure géographique et les sous-espaces en tant que diversité topographique et pédo-hydrologique sont des échelles d'analyse importante à prendre en considération dans l'étude de la dynamique agricole en lien avec l'accès aux ressources naturelles (eau, sol). C'est ce que nous permet l'approche spatiale (zonage) dans la lecture de paysage agraire et de son transition. C'est à travers ce point d'entrée que nous avons conduit notre étude sur la formation de l'agriculture dans une région saharienne au Ziban-ouest de Biskra en lien avec l'évolution des modes d'accès à l'eau et la spécificité de chaque zone agro-écologique au sein même de la région d'étude. L'approche spatiale nous a permis de mieux analyser et caractériser les jeux croisés entre la dynamique foncière, dynamique agricole et aussi la dynamique sociale dans les régions d'étude.

Les chapitres suivant (3 et 4) décryptent les configurations foncières et la dynamique agricole dans le Ziban-Ouest (Doucen et El Ghrous). Ces données de terrain et aussi issues de différents organismes étatiques (DSA, ANRH et APC), vont nous servir comme base pour la compréhension du fonctionnement des marchés fonciers et la mise en perspective comparative avec les résultats antérieurs produites dans la région d'El Ghrous.

**PARTIE 2**

**LA DYNAMIQUE AGRICOLE AUX ZIBAN**

## **CHAPITRE 3**

# **LE DEVELOPPEMENT DE LA PHOENICICULTURE A EL GHROUS : LE ROLE DE PROGRES TECHNIQUES, CULTURES DE RENTE, COMMERCIALISATION ET DE L'ACCES A L'EAU DANS LE FAÇONNAGE DU PAYSAGE AGRAIRE**

## Introduction

Le processus d'individualisation et de marchandisation des terres ne peut se comprendre sans le décryptage de système agraire et de la dynamique agricole qui ont structuré, au fil du temps, l'histoire d'un territoire donné.

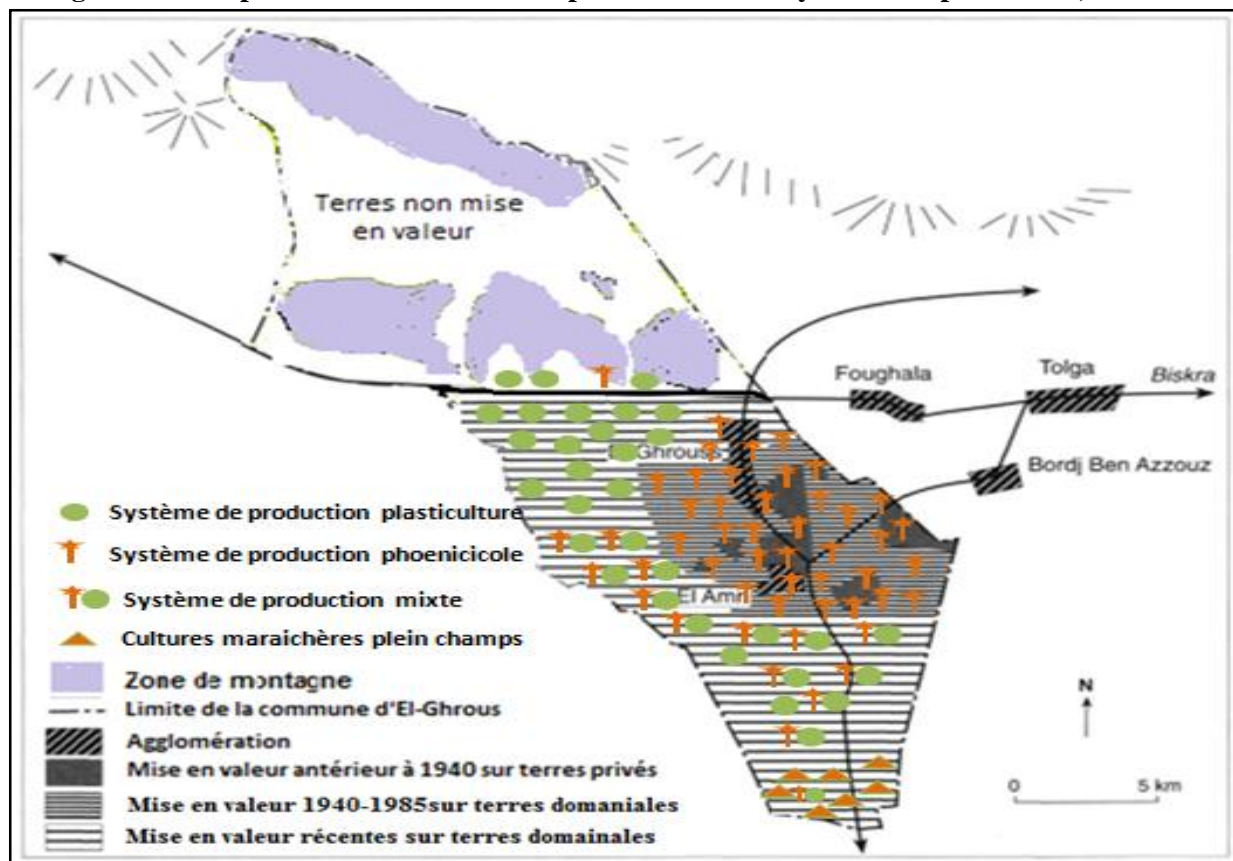
La région d'El Ghrous est située à 80 km de Biskra. C'est une zone saharienne qui s'étend sur une superficie totale de 23 760 hectares, dont 7 030 de superficie agricole utile (DSA, 2016). Cette commune a connu deux grandes phases de développement agricole : un premier stade de développement sur les anciennes zones de cultures qui a commencé avant le 17<sup>ème</sup> siècle jusqu'aux 1980, premièrement dans l'ancienne oasis d'El Amri (située au centre du chef-lieu de la commune) (Rolland, 1895 ; Ouennoughi, 2007 ; Hasnaoui, 2013) et depuis le début du 20<sup>ème</sup> siècle dans les autres anciennes zones (Khiari, 2002). Ces anciennes zones sont au nombre de huit (El-Amri, Bahbouha, El Ghrous Chergui et Gharbi, El Bour, Ghayadha, une partie de Belbessibis et Ferdja). La développement agricole dans ces anciennes zones était basée essentiellement sur la plantation du palmier dattier et la pratique de cultures maraichères de plein-champ à petite échelle par l'exploitation des eaux des nappes phréatiques peu profonde via des puits traditionnels, par des techniques d'élévation d'eau traditionnelles et l'accès à une part d'eau à partir des forages collectifs profonds qui ont vus le jour dans ces zones depuis les années 1940.

Une deuxième dynamique agricole entamée dans les zones de mise en valeur après les années 80 vient de l'application de la loi 83-18 d'Accession à la propriété foncière Agricole «APFA » par la mise en valeur, mise en œuvre dans la région en 1985 (Khiari, 2002 ; Bouammar, 2010 ; Amichi *et al.*, 2015 ; Naouri *et al.*, 2015 ; Ouendeno *et al.*, 2015 ; Daoudi et Lejars, 2016). La dynamique agraire dans ces zones était synonyme d'un processus de mise en valeur des terres dans et hors périmètres créés par l'Etat, avec un accès à l'eau essentiellement via des forages profonds, et la pratique de la plasticulture (culture de rente) par les propriétaires eux-mêmes ou par des locataires (accès jumelé à la terre et à l'eau<sup>25</sup>) (Daoudi *et al.*, 2015 ; Ouendeno *et al.*, 2015 ; Ouendeno, 2022). Ce contrat de location était le mode d'exploitation des terres le plus pratiqué dans ces nouvelles zones. Il a constitué une source importante d'accumulation de capital pour les cédants, ce qui leur a permis un retour sur investissement (montant d'achat de la terre cédée, creusement de forage et installation de réseaux d'irrigation) et d'entamer la plantation de palmiers en mobilisant le fonds monétaire accumulé durant la phase de cession en location de leurs terres (Ouendeno *et al.*, 2015).

---

<sup>25</sup>L'accès des locataires à l'eau se fait selon un mode de rationnement appelé le tour d'eau. Il correspond au nombre de jours entre deux irrigations ainsi qu'au nombre d'heures par irrigation.

Figure 5 : Occupation du sol à El Ghrous par les différents systèmes de production, en 2013



Source : d'après Khiari 2002 et nos enquêtes en 2013<sup>26</sup>

Dans ce chapitre nous reconstruisons l'histoire agraire et foncière des anciennes zones de cultures avant 1985. Nous avons fait le choix d'adopter une approche qualitative de collecte des données et le recours à l'approche spatiale (zonage). Ceci par l'identification des anciennes zones à enquêter de manière à faire un diagnostic total sur ces différentes zones en identifiant les exploitants à enquêter avec l'aide des personnes ressources. Le nombre d'individus enquêtés est de 35 personnes, réparti sur les huit anciennes zones agricoles (cf. chapitre 2). Différents profils des agriculteurs ont été ciblés : superficie possédée (grand, moyen ou petit agriculteur) ; âge des enquêtés (de plus de 40 ans), pratiques agricoles et modes d'accès à l'eau, via l'entretien avec des fils des anciens propriétaires fonciers pionniers dans chaque zone. Une approche socio-hydro historique<sup>27</sup> dans la collecte des données s'est imposée dans nos échanges avec les enquêtées, afin de reconstruire le processus de développement agricole dans ces zones. Cette dimension socio-hydro historique de l'analyse est justifiée par le fait que l'évolution des modes d'accès à l'eau était structurante dans l'explication des choix des agriculteurs et éventuellement les dimensions structurelles de leurs exploitations agricoles (superficie cultivée et le système de culture pratiqué).

Les champs de variables qui vont être traités pour analyser la dynamique phoenicicole dans la région sont : l'évolution des modes d'accès à l'eau (individuel ou collectif, type d'ouvrage : puits et/ou forage, etc.), le changement dans les modes d'exploitation du milieu (extension ou réduction de la

<sup>26</sup> Cette carte de la dynamique agricole a été superposée à la carte réalisée par Khiari (2002) qui donne seulement l'évolution de la mise en valeur en fonction de statuts des terres. Nous avons aussi actualisé l'état de la mise en valeur des terres domaniales situées dans la partie ouest de la commune.

<sup>27</sup> Cette approche consiste à analyser les pratiques et les modes d'accès à l'eau par la mobilisation des sciences sociales et de l'histoire, afin d'étudier le processus de leurs changements à travers le temps.

superficie cultivée), la croissance démographique, l'adoption et la diffusion des innovations techniques, l'écoulement de produits agricole et l'effort dans l'investissement productif (plantation, hydro-agricole, etc.). Ces champs de variables s'influencent mutuellement, mais le sens et la nature des interactions n'est pas mécanique n'est linéaire et peut se différencier du fait du changement de l'environnement socioéconomique et naturel. **Le message clé** de ce chapitre est de montrer leurs rôles dans le façonnage des paysages agraires par une approche micro-analytique et spatiale, tout en mobilisant l'histoire sociale de la région. Le centre névralgique dans ce processus de développement phoenicicole et d'interaction entre ses champs de variables, est l'accès à l'eau.

### **3.1. La dynamique agraire et foncière dans la région d'El Ghrous : quel rôle des innovations dans le façonnage du paysage agraire ?**

La dynamique du système agraire actuel de la commune d'El Ghrous ne peut être appréhendée sans remonter dans l'histoire de cette société rurale.

Historiquement, la région était peuplée par la tribu Bouazid. Cette dernière s'est installée dans le Zab-occidental (Foughala, El-Amri -actuellement El Ghrous- et Doucen)<sup>28</sup> avant le 17<sup>ème</sup> siècle. L'activité économique de cette tribu était basée sur l'élevage pastoral transhumant et la pratique de l'agriculture vivrière dans l'oasis d'El-Amri (actuellement El Ghrous), constituée d'une palmeraie et d'un petit ksar d'une dizaine de petites maisons traditionnelles, avec des toits en branches de palmiers. Plusieurs sources historiques montrent l'ingéniosité de ce mode d'installation dans le Sahara algérien à cette époque « Ils y élevèrent un village d'une cinquantaine de feux, donnant ainsi le premier exemple de nomades disposés à se fixer définitivement dans le Sahara, à lâcher latente pour le gourbi » (Gouvernement Général de l'Algérie, 1931). Ces maisons ont été construites par les membres de quatre fractions de la tribu : OuledSaoud, Ouled Driss, OuledYoub, OuledJebabras. Elles abritaient les métayers (khammès) de ces nomades qui se chargeaient de l'entretien de leurs jardins. Elles étaient aussi utilisées comme un endroit de stockage de récoltes (orge, dattes) et leurs provisions (Ouennoughi, 2007). Le nombre de palmiers dattiers plantés dans cette oasis en 1833, étaient de 12041 pieds (Cosson et Jamin, 1855 d'après la déclaration du chef du bureau arabe de Biskra à cette époque)<sup>29</sup>. La récolte de dattes était répartie entre l'autoconsommation, la vente dans la région de Foughala (Hasnaoui, 2013) ou utilisée comme matière d'échange (en troc) contre d'autres produits agricoles durant leur transhumance.

En matière d'irrigation, l'oasis d'El-Amri bénéficiait de ressources hydriques favorables au développement de l'agriculture dans un espace aussi hostile. Les différentes parties de l'oasis d'El-Amri n'étaient pas irriguées de la même manière (Rolland, 1895), ce qui explique la différence dans les modes de gestion de l'eau (accès individualisé ou via un tour d'eau à partir d'une source collective organisé par la Djemaâ). La partie nord-Ouest de l'oasis était caractérisé par la présence de trois sources d'eau jaillissantes : (i) Ain Mita-Dahraouia avec un débit de 50 litres/minute, (ii) Bas-el Ain Guebli avec un débit de 500 litres/minute, (iii) BirDjedia avec un débit de 30 litres/minute. Ces trois sources n'irriguaient qu'une partie de la palmeraie. Des agriculteurs n'ayant pas accès à ces sources d'eau ont profité de la faible profondeur de la nappe artésienne pour « planter dans des trous des palmiers qui boivent directement par le pied dans la nappe artésienne »<sup>30</sup>. Existaient aussi, dans cette

<sup>28</sup> Nous nous concentrons sur El-Amri et Doucen, objets de notre étude.

<sup>29</sup> Si nous faisons un petit calcul de la superficie cultivée durant cette période (en 1833) : avec un hectare planté en moyenne par 120 palmiers (plusieurs sources attestent que les anciens palmiers étaient à distances très faibles),  $12041/120 = 100,34$  hectares plantés. La pratique des autres cultures (maraichères ou arboricoles) étaient en sous-étages des palmiers.

<sup>30</sup> C'est le même principe de création des palmiers dans les ghouts à Oued-Souf (Côte, 2006). Cependant, il existe entre les deux régions une différence dans l'importance du nombre de palmiers dans la cavité creusée: les

partie, quatre puits artésiens jaillissants qui débitaient ensemble à 3,245 litres. La partie basse de cette oasis située « au Nord-Est à environ 5 mètres de contre-bas de la partie haute, est irriguée à l'eau courante : elle reçoit d'abord l'eau des sources situées en amont, qui lui est amenée par une tranchée profonde » nommée *segua*. La répartition des tours d'eau entre les exploitants était gérée par le conseil de Djemaâ. Ce mode de fonctionnement, un droit de propriété individuel sur la terre, les palmiers et les cultures sous-étages avec un accès à un droit d'usage sur les eaux de sources gérés collectivement par le Djemaâ montre la possibilité de détachement de droits sur de facteurs (terre et eau) entièrement liée en milieu oasienne. Ce principe de superposition de droits est un cas général dans les milieux oasiens, qui a été réintroduit par l'administration française dans le cas de gestion des eaux des sources et de rivières à Doucen (cf. *infra*). Dans la partie centrale de l'oasis, nous retrouvons les 120 puits traditionnels à bascule, appelé localement *Khottara*<sup>31</sup> et aussi *Louria*, qui permettaient d'irriguer aussi les terrains contigus (Jus, 1882 d'après Rolland, 1895). La profondeur où se trouve le plan d'eau nécessite, suivant le cas, l'emploi de tel ou tel appareil élévateur : «Khottara» s'il s'agit de moins de 5 mètres, *naourra* pour les profondeurs de plus de 5 mètres » (Direction de territoire de Sud, 1931).

Concernant les autres parties de la région d'El-Amri, la coupe hydrogéologique au niveau des nappes montrait qu'à « l'Ouest, on connaît le prolongement de la nappe d'El-Amri jusqu'à 6 kilomètres. Mais au-delà il faudrait aller à une profondeur plus grande pour trouver l'eau. Au Sud d'El-Amri, la surface est en pente, le *Debdeb*<sup>32</sup> disparaît, et l'eau se trouve partout alors à 1 mètre de profondeur, sous un terrain sableux de chott » (Rolland, 1895).

L'évènement majeur dans l'histoire agraire et foncière dans la région d'El Ghrous a été l'insurrection d'El Amri en 1876. Après la fin de cette révolte, le territoire du Zab-occidental était mis sous séquestre<sup>33</sup>. L'oasis et les ksars d'El-Amri et de Foughala, qui appartenaient à la tribu Bouazid ont été mis sous séquestre. Ainsi, la tribu a été dépossédée d'une grande partie du cheptel et l'obligation de paiement d'un impôt de guerre. Les quatre fractions de la tribu étaient sanctionnées par leur internement dans diverses régions de l'Algérie (Gouvernement Général de l'Algérie, 1931). En 1879, une partie de la population de Bouazid, qui ne s'était pas impliquée dans le soulèvement, reçurent l'autorisation de revenir à El-Amri (Chebli, 2009).

Ainsi, l'oasis d'El-Amri, qui contenaient 15000 palmiers, était réparti entre trois types de propriétaires : 2.500 palmiers appartenaient aux familles Bouazid qui ne s'étaient pas engagées dans la révolte, 12.000 palmiers ont été vendus en 1879 par l'administration française à deux français (Mme Forciolle Treille et Mr Sarradia), ouvrant ainsi la voie vers la marchandisation de la terre dans ces régions. Le reste de l'oasis (500 palmiers) était accordé à l'Etat (Rolland, 1895 d'après le recensement détaillé des oasis du Bas Sahara en 1882).

---

ghouts sont creusés sur des superficies qui contiennent plusieurs palmiers, alors que dans la région d'étude le trou ne contient qu'un seul arbre.

<sup>31</sup> Le khottara consistant en levier à bras inégaux pivotant autour d'une traverse fixée à deux montants. « L'ouvrier qui manœuvre les khottarat puise, en moyenne, 50 litres d'eau à la minute : soit 3000 litres par heure. Ce mode d'irrigation n'est guère employé, dans le Zab, qu'à El-Amri, à Foughala et dans le groupe des oasis de M'Mlili et d'Ourlal : on s'en sert surtout pour arroser les cultures sous les palmiers, ainsi que les jeunes palmiers pendant les premières années de leur croissance» (Rolland, 1895).

<sup>32</sup> Crotte calcaire.

<sup>33</sup> Une partie du Ksar d'El-Amri était détruite.

### **3.1.1. Quid du développement agricole et de dynamique foncière à El Ghrous après le soulèvement d'El-Amri ?**

Entre 1881 et 1891, des travaux de fonçage de puits ont été entrepris dans la partie haute de l'oasis d'El-Amri par l'administration française. « Au total onze puits jaillissants ont été obtenus ainsi à El-Amri : ils ont augmenté de 3 245 litres par minute le volume des eaux d'irrigation dans la partie basse de l'oasis» (Rolland, 1895). Ces ouvrages hydrauliques ont été réalisés dans le but de renforcer la capacité d'irrigation des palmeraies nouvellement acquises par des investisseurs français et aussi pour explorer la profondeur de la nappe artésienne dans différents endroits à El-Amri, pour une éventuelle utilisation soit pour le quotidien des habitants ou pour la création de nouvelles palmeraies.

En 1890, les autres familles des Bouazid qui avaient été expulsées ont été autorisées à revenir au Ziban. Elles ont été orientées pour s'installer dans l'actuelle commune de Doucen, où l'administration française les a cantonnés sur des terres de labour et de pacage dans cette région qui leur appartenaient auparavant.

A plusieurs reprises, en 1906, 1910 et 1917, la Djemaâ de Bouazid de Doucen avait demandé à l'administration française le rachat de leur oasis d'El-Amri et de Foughala qui ont été séquestrées, mais ils n'ont pas pu les racheter à cause de l'incapacité de versement du montant d'achat de palmiers, évalué à 150.000 francs, alors que les Bouazid n'ont pu rassembler que 100.000 francs du fait de leur décapitalisation (cheptel, paiement d'impôt) suite au soulèvement de 1876 (Chelbi, 2009).

Après la dépossession des palmeraies par l'administration française, certaines familles revenues à El Ghrous et qui ont été dépossédées de leurs palmiers situés dans l'oasis d'El-Amri, se sont implantées dans les différentes zones hors du périmètre délimité par l'administration française qui contenait l'ancien oasis d'El-Amri et des terres vierges aux alentours de cette dernière.

L'histoire agraire de ces nouvelles zones agricoles cultivées par ces familles, après leur dépossession de leur ancienne oasis, peut être divisée en deux phases distinctes : du début du 20<sup>ème</sup> siècle au milieu des années 1940 et une deuxième phase qui s'étale de cette dernière date aux années 1985. La distinction de ces deux phases est faite en fonction de l'importance du développement de l'agriculture (essentiellement la phoeniciculture) et le développement de techniques d'accès à l'eau qui ont déterminé en grande partie le processus de mise en cultures des terres dans ces anciennes zones.

#### **3.1.1.1. La phase d'un développement agricole timide et localisé : du début du 20<sup>ème</sup> siècle au milieu des années 1940**

Durant cette première période, l'implantation des familles dans ces anciennes zones était spontanée et la superficie qu'elles ont accaparée était réduite à leurs moyens de travail et de pacage de leurs petits cheptels (cas des familles sédentaires), à l'exception d'une petite minorité qui a procédé à une mise en culture relativement grande à cette époque. Trois cas seulement de grandes acquisitions ont été signalés par les enquêtés : un propriétaire dans un *Madher* qui avait déjà travaillé de 30 à 40 hectares, un deuxième pionnier qui a après partagé en morceaux sa terre avec d'autres familles (*cf. infra*) et un grand éleveur qui a planté des centaines de palmiers dattiers et qui possédait à cette époque-là la moitié du cheptel de la commune d'El Ghrous.

L'irrigation était assurée par le fonçage de puits (inférieur à 10 mètres), essentiellement par l'utilisation de la force humaine par l'emploi des pioches où le creusement pouvait durer plusieurs jours et voir plusieurs semaines dans certaines zones où le terrain est difficile. Ces puits se vidaient après le prélèvement d'une grande quantité d'eau et se remplissait le lendemain, d'où l'appellation locale ce de type de puits artésiens (*Birdjemma*).

**Figure 6 : Puits de deux mètres de profondeur (*Birdjemma*) réalisé depuis les années 1940 dans la zone d'El Amri**



Source : prise par nous-mêmes

Pour l'extraction de l'eau des puits, les agriculteurs utilisaient trois dispositifs: *Eldelou* (Bidon fabriqué de peaux de chèvre), le *khottara* (cf. *supra*) ou le *senia* (appareil élévateur qui tiré par un animal). Deux facteurs déterminent le mode d'emploi de ces dispositifs : la profondeur d'eau (selon les zones) et les moyens matériels et financiers de l'agriculteur. *El Delou* et *Khotarra* étaient utilisés dans les endroits où les puits sont peu profonds (inférieur à 5 mètres), où l'homme se charge du fonctionnement de cet appareil. Cette particularité et la pénibilité de ce mode d'extraction d'eau a fait que ces deux techniques n'étaient adoptées que par les petits agriculteurs faiblement dotés financièrement. La pratique de ces techniques était localisée essentiellement dans les zones d'El Bour, El-Amri et El Ghrous Chergui. Le *Senia* était le moyen utilisé pour exploiter des puits de profondeur de plus de cinq mètres.

Chaque technique a sa répercussion sur la quantité d'eau extraite et donc sur la superficie mise en culture (palmiers ou maraîchage) : *El delou* ne permettait d'extraire qu'une petite quantité d'eau inférieure à 5 litres à la fois, le *khottara* permet une élévation d'eau évalué à 50 litres par extraction. En revanche, la technique de *Senia* est extrait un volume deux fois supérieur à celui extrait par le *khottara*.

L'eau extraite des puits est déversée dans un petit bassin d'accumulation (appelait *Djabia*)<sup>34</sup>, situé près du puits, qui est de 50 cm<sup>3</sup> pour le *khottara* et un peu plus grand pour le *Senia*. Le bassin est relié aux parcelles de culture par une *segua* construite en sable bien tassé. La technique de *Senia* était employée par les agriculteurs possédant plus de 50 palmiers ou cultivant une superficie de plus d'un quart d'hectare pour les cultures maraîchères.

Une autre technique d'irrigation spécifique au palmier était pratiquée par certains agriculteurs et dans des endroits où l'eau est très proche de la surface, à moins de deux mètres de profondeur (zone El Amri et El Ghrous Chergui). Cette technique consistait à creuser un trou cubique jusqu'à atteindre

<sup>34</sup> Ce bassin était construit à partir de brulement manuel des pierres (tif) tirées du creusement des terres compactées puis brulées et mélangées avec de la cendre.

### Chapitre 3 : Le développement de la phoeniciculture a El Ghrous : le rôle de progrès techniques, cultures de rente, commercialisation et de l'accès a l'eau dans le façonnage du paysage agraire

l'eau puis à construire un mur à partir de pierres collectées lors du creusement, pour laisser une surface rectangulaire pour que l'eau s'accumule, puis le pied du palmier est planté après tarissement du sable dans la partie restante. Ce trou rectangulaire qui contient de l'eau servait à l'irrigation du palmier à partir d'un bidon, deux bidons une fois par jour jusqu'à ce que le jeune palmier ait plus d'un an. Cette technique est appelée *nougra*. Elle n'était utilisée que pour au moins 6 palmiers par producteur du fait de la quantité de travail nécessaire pour le creusement de trou et aussi pour l'irrigation de ces palmiers.

Un autre appareil élévateur d'eau a émergé vers la fin des années 1930 dans la région, la « Louria », mais qui n'était utilisé que par des minorités de fait de son coût. Selon les anciens agriculteurs, seulement cinq à six personnes en disposaient à cette époque. Cette technique d'extraction d'eau est mécanique avec une roue en fer à laquelle des bidons sont reliés à un pignon (roue dentée) attaché à un animal qui se charge de son fonctionnement. Chaque bidon permettait l'extraction de dix litres par tournée, ce qui a fait que la quantité d'eau est nettement plus importante que celle extraite par le *Senia*. Un autre type de Louria est signalé par les agriculteurs qui s'appelle (*tambou* ou *louria Djeâab*<sup>35</sup>(tuyaux)), mais qui était plus rare de fait de ça cherté que le *Louria* par *bidon*. La quantité d'eau extraite ne diffère pas beaucoup mais la différence réside dans la légèreté de son poids, qui permet à l'animal de faire moins d'effort dans l'extraction de l'eau et donc de faire tourner l'appareil en moins de temps que la *Louria* de *bidon*. Le temps gagné dans la rapidité de fonctionnement de *Louria Tambou* est perdu dans la quantité d'eau extraite dans chaque opération par rapport au volume plus important par le *louria par bidon*, ce qui a fait qu'il n'existe pas une grande différence en termes de volume d'eau accumulé.

La phoeniciculture a connu un essor timide durant cette phase, où selon les fils des anciens propriétaires et les personnes ressources n'ont guère possédé plus de 20 palmiers dattiers (houzettes, petite palmeraie) par famille. La pratique de la phoeniciculture était concentrée dans des zones précises (El Ghrous chergui et gharbi, El-Amri) et des plantations (maximum trois houzettes) dans les autres zones (El Bour, Marhoum, Ferdja et Belbessibis). Seulement quatre cas de plantation d'une palmeraie de plus de 20 pieds ont été signalés par les enquêtés (deux familles pour 80 palmiers chacune, une autre pour 160 palmiers et la quatrième pour plus de deux cents palmiers possédés) qui ne recourait qu'à la technique d'irrigation par *Senia*. Le creusement des trous de palmiers (*birzomera*)<sup>36</sup> était réalisé par la force humaine par l'utilisation de la pioche et la pelle, soit en le faisant par eux même (le plus général) ou par le recours à une main-d'œuvre journalière, dans le cas spécifique des agriculteurs bien dotés. Ce trou (*birzomera*) à une dimension de douze pieds par côté et une profondeur de trois à quatre bras. Plusieurs variétés de dattes ont été cultivées : *mech deglet*, *hamraia*, *safra*, *buzien*, *houra*, *gharesse* et une plantation timide de *degletnour*.

La plantation des palmiers était faite de manière progressive, les agriculteurs ne plantaient que cinq à dix palmiers par an au plus. Les moyens de creusement des trous, le faible temps consacré à cette opération dans la journée<sup>37</sup> et aussi la difficulté d'avoir des jeunes palmiers pour les planter ont constitué les principaux facteurs de cet échelonnement des plantations dans le temps. A titre d'illustration, les jeunes pieds de palmiers étaient acquis soit par autoproduction (le plus souvent) à partir de rejets de palmiers mères après plusieurs années (plus de quatre ans), un don d'autres

---

<sup>35</sup>C'est deux noms sont attribués au Louria par tuyaux.

<sup>36</sup>Ce trou est appelé localement birzomera (puits de jeune palmiers). En parallèle le trou d'eau est appelé Bir fehal eli traba 3lih nekhlâ (puits d'eau à partir duquel le palmier est élevé). Le troisième type de trou est celui de *nougra* évoqué en supra.

<sup>37</sup>Souvent les agriculteurs travaillaient comme journaliers dans les fermes coloniales (oasis El Amri ou à Foughala) ou dans les travaux public, comme pour la réalisation du chemin de fer ou de routes. Ceci durant toute la journée. Ils ne procédaient au creusement de trous que le soir, avec l'utilisation des pioches.

agriculteurs<sup>38</sup> ou par achat auprès d'agriculteurs d'oasis limitrophes (Tolga, foughala) ou lointaines dans la région de OuledRigh. Le transport des pieds achetés était fait exclusivement par les chameaux, l'animal ne pouvant transporter que deux jeunes palmiers en un voyage. Selon les enquêtes, l'introduction des camions dans la région n'a commencé que les années 1930. Entre 1940 et 1945, la tribu Bouazid ne possédait que trois camions utilisés essentiellement par les nomades pour leurs déplacements. Cette contrainte de transport de palmiers, les coûts d'achat et aussi de paiement de frais de transport pesaient lourdement dans la stratégie d'extension du patrimoine phoenicicoles de ces agriculteurs.

En revanche, les zones de Bahbouha et Ghayada ont connu plus tôt la pratique des cultures maraîchères vivrières et la céréaliculture pluviale, du fait de la présence de terres aptes à la pratique de ces cultures. Le labour de la surface réservée à ces cultures se faisait soit par l'utilisation d'animaux de trait ou manuellement (pioche) pour les agriculteurs qui ne possédant pas ou ne pouvant par se procurer des animaux. Pour les cultures maraîchères, la houe est ensuite utilisée, après le premier labour, pour réaliser de petites parcelles (appelées localement *fedana*) de dimensions variables selon la quantité d'eau disponible mais qui ne dépasse pas dix mètres de longueur et de largeur. Cette deuxième opération est appelée localement *teskab*. Les techniques d'irrigation, les moyens de labour, les quantités de semences disponibles (généralement autoproduite) et surtout la disponibilité financière ne permettaient pas de cultiver une grande superficie (un demi-hectare pour le maraîchage et un hectare pour les céréales au maximum).

**Figure 6: Exemple de *fedana* en sous-étage (zone El Bour) qui montre le même type d'organisation pratiquée anciennement pour les cultures maraîchères en plein champs ou sous-étage**



Source : prise par nous-mêmes durant nos enquêtes en 2023

<sup>38</sup>Pour illustrer l'importance de cette pratique sociale durant cette période, les agriculteurs rappellent que les bénéficiaires de ces dons retiennent le nom de chaque palmier au nom de son donneur. Quand ils procédaient à dénombrer les palmiers que leurs parents avait plantés, ils se souvenaient par le nom de chaque palmier.

### 3.1.1.2. La phase de l'essor de la phoeniciculture et l'amélioration de l'accès à l'eau souterraine : du milieu des années 1940 aux années 1985

L'innovation technique dans l'accès à l'eau est toujours considérée comme un facteur essentiel dans l'équation de développement agricole. La réalisation de deux forages jaillissants dans la région en 1948 par l'administration française au compte des agriculteurs locaux, a constitué un événement majeur dans l'accélération du processus de mise en culture durant cette période. Chacun de ces forages irriguait une partie de la région. *Ain Said*, réalisé dans la zone d'El Ghrous chergui, permettait d'irriguer cette zone et d'acheminer l'eau jusqu'à la zone d'El Amri, sur une distance de sept kilomètres. *Ain Said* cumulait 900 heures d'irrigation<sup>39</sup> réparties entre 30 à 40 agriculteurs. *Ain Bâadech* réalisé, 180 mètres de profondeur, avait 700 heures de tours d'eau, localisée dans la zone d'El Ghrous Gharbi, et qui s'étale aussi à plus de cinq kilomètres jusqu'à atteindre la zone de Bahbouha. L'eau de ce forage était répartie entre 150 agriculteurs. Il faut noter que la trajectoire de seguia de ces deux forages suivait la pente puisque au début ces deux forages fonctionnaient avec la pression naturelle (jaillissant), sans pompe et moteur d'irrigation « motopompe ». Cette particularité a fait que les exploitations qui étaient alimentées par ces forages se trouvaient dans la dépression et que la mise en culture des endroits hauts (*drâa*) n'était possible que par le recours aux eaux de puits individuels. Pour illustrer l'importance de l'un des deux ouvrages hydrauliques dans la dynamique agricole de ces zones, avant la réalisation d'Ain Sid ils n'y avaient que sept à huit familles qui possédaient chacune 10 à 20 palmiers en propriété. Après la réalisation de ce forage, le nombre de propriétaires installés a augmenté pour atteindre plus de 30 familles.

Au début, les eaux étaient acheminées à partir de ces deux forages grâce à l'utilisation des seguias construites en sable tassé<sup>40</sup>, la conduite principale étant réalisée collectivement (*touiza*<sup>41</sup>) par les bénéficiaires. L'acheminement depuis le canal principal vers la parcelle était à la charge du bénéficiaire. La part de chaque bénéficiaire dans ces forages était calculée selon le nombre de palmiers possédés (cinq à six minutes/palmier) ou en perspective de plantation. Les coûts de réalisation de ces deux forages étaient supportés par les habitants de la région (chacun selon sa capacité financière) pour pouvoir transférer la propriété des ouvrages hydrauliques de l'administration française aux bénéficiaires. L'accès sécurisé et en quantités suffisantes à faible effort a eu un effet considérable dans la disparition des anciennes techniques d'irrigation (*nougra*, *Khottara*, *Senia* et aussi *Louria*). Le recours aux puits n'était fait que pour les exploitations qui se trouvaient en dehors de la sphère d'irrigation des seguias de ces deux forages. Cette tendance au délaissement des anciens moyens d'extraction de l'eau a été aussi encouragée par l'introduction des moteurs d'irrigation à partir des années 1940. Le moteur d'irrigation utilisait durant cette période était de marque Bernard (2.5 et 5 CV). Selon les anciens agriculteurs et les anciens réparateurs de ce moteur, la simplicité de son mode de fonctionnement et aussi d'entretien combiné à la disponibilité (quantité et coût<sup>42</sup>) de la source d'énergie pour le faire fonctionner ont constitué les éléments majeurs de son adoption et diffusion auprès des agriculteurs.

L'accès aux eaux souterraines a été multiplié à partir des années 1960. Un forage a vu le jour en 1964 (*Ain Zitouna*) et deux autres forages profonds (*Ain Mauris* et *Ain Sfra*)<sup>43</sup> ont été réalisés en 1965, tous

---

<sup>39</sup>Nombre total d'heures de tours d'eau réparti entre les bénéficiaires.

<sup>40</sup> A partir de la fin des années 1980, ces seguias ont été bétonnées.

<sup>41</sup>Travail mutuel sans contrepartie monétaire.

<sup>42</sup> Un ancien agriculteur et réparateur nous donne une valeur sur le coût d'achat de gasoil (12 dourou franc français) et 2000 franc français pour l'huile.

<sup>43</sup>L'objectif initial de la Djemâa de la tribu (qui a rassemblé l'argent à partir de cotisations des habitants) était de réaliser un forage à une profondeur de 180 mètres (équivalent au montant rassemblé). Avoir de l'eau dans le

### Chapitre 3 : Le développement de la phoeniciculture a El Ghrous : le rôle de progrès techniques, cultures de rente, commercialisation et de l'accès a l'eau dans le façonnage du paysage agraire

les deux par des foreurs privés. *Ain Zitouna* a été foré à une profondeur de 140 mètres, dans la zone d'El Ghrous Gharbi, pour un nombre total de 300 heures de tours d'eau réparties entre 30 personnes. La facilité de paiement, par tranche, du coût de la réalisation de ce forage, a été signalée comme un élément important dans l'engagement dans cet investissement considérable à cette époque. *Ain Mauris* et *Ain Safra* ont été réalisés dans la zone d'El Ghrous Chergui, où le premier forage a été foré à une profondeur de 105 mètres et le deuxième à 75 mètres. Pour le forage *d'Ain Zitouna*, le nombre d'heures (tour d'eau) propre à chaque bénéficiaire était fonction de sa contribution au paiement des frais de réalisation du forage. En revanche, dans les deux autres forages la répartition des tours d'eau était fonction du nombre de palmiers (5 min/palmiers), puisque les frais de réalisation de forage était assuré par la Djemâa de la tribu à partir de la cotisation des habitants, ce qui a fait que tous les agriculteurs avait droit à l'eau non pas en rapport à leur cotisation mais par rapport à leurs besoins en irrigation.

L'accès à l'eau a été renforcé par la possibilité d'accès à un lot de terrain distribué par l'Etat dans la zone d'El Ghrous Gharbi et El Bour, aux années soixante dans le cadre de la politique d'autogestion. La superficie des lots distribués variait entre 0,5 et 1 hectare. Les bénéficiaires étaient essentiellement des personnes sans terre.

Les autres zones qui ne bénéficiaient pas d'un accès à l'eau, ont connu la réalisation de deux forages étatiques au début des années 1970. Le premier forage (*Ain chaouaha*) a été réalisé en 1970, dans la zone de Nord d'El Ghrous Gherbi, réparti entre 30 et 40 agriculteurs. La répartition de l'eau entre les bénéficiaires était régie par le principe suivant : deux heures pour la terre nue et cinq à sept minutes/palmiers dattiers. Le deuxième forage a été réalisé en 1972 dans la zone d'El Amri (150 mètres de profondeur pour 530 heures de tours d'eau au total), ce qui a permis d'irriguer cette zone en plus de la zone de Bahbouha et El Bour. La répartition des tours d'eau se faisait comme suit : une semaine consacrée pour l'irrigation de la ferme socialiste d'El Amri et la deuxième semaine répartie entre les agriculteurs (au nombre de 45) installés dans les deux autres zones (Bahbouha et El Bour). Le nombre de minutes dont bénéficiait chaque agriculteur était aussi calculé en fonction du nombre de palmiers plantés (six minute/pieds), ou du nombre de trous réalisés pour la plantation de nouveaux palmiers ; aussi une quantité a été réservée pour les terres nues. Ces différents forages ont été réalisés dans le cadre de la révolution agraire ; l'APC se chargeait de la mise en gestion des forages, l'opération de fonçage et d'aménagement des forages ayant été confiée à l'entreprise publique SonaRiah.

Avant les années 60, la commercialisation des produits agricoles était limitée du fait de l'inexistence de grands moyens de transport. Les agriculteurs écoulaient leurs produits sur le marché local ou dans les communes voisines (Bordj benazouze, Tolga et Fhoughala). La faible rémunération des produits agricoles sur ces marchés, conjuguée à un faible accès à l'eau (puits traditionnels), expliquent la faible superficie cultivée à cette époque.

L'essor des cultures maraîchères de plein champ a commencé à partir de la fin années 1960 et s'est accélérée à partir des années 1980. La superficie moyenne cultivée par producteur a augmenté pour atteindre plus d'un hectare. Cette dynamique est intervenue seulement dans certaines anciennes zones (Ghayada, Bahbouha, El Bour et quelques endroits à Belbessibis et Ferdja). Les éléments avancés par les agriculteurs pour expliquer cette dynamique est d'abord l'introduction du moteur d'irrigation qui a augmenté le débit d'irrigation des puits surtout pour les zones (Ghayadha, Belbessibis) en dehors de

---

premier forage (*Ain Mauris*) à 105 mètres les a permis de réserver le montant restant dans la réalisation de deuxième forage (*Ain Safra*) pour valoriser ce qui leur restait.

### Chapitre 3 : Le développement de la phoeniciculture a El Ghrous : le rôle de progrès techniques, cultures de rente, commercialisation et de l'accès a l'eau dans le façonnage du paysage agraire

l'aire d'irrigation des forages collectifs et aussi la possibilité d'accès à l'eau à partir des eaux des forages collectifs pour les agriculteurs de la zone de Bahbouha et El Bour à partir des années 1970.

Les années 1960 avaient été marquées par une succession de bonnes années pluvieuses, ce qui a permis d'augmenter la superficie emblavée en céréales et aussi en maraîchage. Ces années ont également été marquées par des changements techniques et institutionnels, importés de la commune voisine Doucen par les jeunes qui partaient vendre leur force de travail dans les champs de maraîchage. Ces travailleurs agricoles ont aussi permis le transfert des capitaux accumulés et réinvestis dans l'agriculture à El Ghrous. La production était écoulee sur les marchés limitrophes (Tolga, Foughala et Biskra) pour les cultures de pastèque, melon et citrouille, ou transportée vers les usines de transformation à Rouiba pour le piment, et dans certains cas, vendue sur pieds au niveau de l'exploitation à des commerçants qui venaient de la région d'Oued Souf.

Pour donner un ordre de grandeur de l'impact de l'amélioration de l'accès à l'eau (moteurs d'irrigation et forages collectifs profonds)<sup>44</sup> et aussi de la mécanisation (tracteur agricole, petits engins (de type trax) de creusement de trous de palmiers) dans ces anciennes zones, la région est passée de quelques dizaines d'hectares travaillés aux années cinquante à 600 ha cultivés (palmiers et maraîchage) en 1980 (Khiari, 2002). Selon nos propres données, en 1980, la commune ne comptait que l'équivalent de 1 hectare de cultures maraîchères sous serre ; 28 serres installées dans une ferme pilote étatique et deux autres serres installées chez un agriculteur privé.

A partir de la fin des années 1970, les forages artésiens cessent d'être ; les agriculteurs sont obligés d'introduire des pompes pour extraire l'eau et augmenter le débit d'irrigation.

La phoeniciculture a battu son plein essor à partir de la décennie 1980, puisque l'on comptait 68 000 palmiers (567 hectares) en 1993 (Khiari, 2001) et 120 000 (1005 hectares) en 2000 (DSA Biskra, 2004). Cette expansion de la superficie cultivée en palmiers dattiers est reliée à plusieurs facteurs complémentaires. Le rôle prépondérant de la dynamique de la plasticulture (550 hectares cultivées qui correspondent à 11550 serres en 2000), ce qui a constitué une grande source de capitalisation financière à court terme tant pour les propriétaires fonciers et pour les agriculteurs preneurs en FVI. La création d'un marché de gros de portée nationale, en 1991, qui a garanti l'écoulement de la production à faible coût de transport et avec un prix de commercialisation rentable. La prolifération des forages profonds (20 forages étatiques ont été réalisés jusqu'à 1993 (DSA Biskra, 1994), puis une augmentation de ce nombre à 17 forages étatiques et 58 forages privés avec 151 demandes d'autorisation de fonçage des forages profonds en l'an 2000 (DSA, 2001) et la réduction des coûts de ce fonçage par l'augmentation du nombre des entrepreneurs foreurs. L'arrivée de l'électrification rurale qui a accompagné l'introduction des pompes d'irrigation émergées à grande profondeur a réduit la pénibilité de surveillance des moteurs d'irrigation et a permis l'exploitation des eaux plus profondes<sup>45</sup>. La disponibilité et la réduction de coûts de la mécanisation, par l'introduction des grands engins d'aménagement (creusement et décompactage du sol) qui ont donné aux agriculteurs la possibilité de plantation des terres dures (dalles calcaires).

Dès le début de l'émergence de l'activité de fonçage des forages par les entrepreneurs privés, à partir des années 60, les facilités accordées par ces entrepreneurs<sup>46</sup> dans les modalités de paiement des frais

---

<sup>44</sup> Entre 1960 et 1980, 15 ouvrages privés de plus de 70 mètres de profondeurs ont été réalisés (ABHS, 2016) et huit anciens forages collectifs (publiques et privés) forés avant 1972. Le dénombrement des forages individuels n'est pas exhaustif.

<sup>45</sup> Les anciens moteurs ne fonctionnaient que cinq heures chaque jour.

<sup>46</sup> qui étaient au nombre de quatre d'origine d'Ouled Djellal

de réalisation des forages était un élément central de propagation des forages dans la région. Cette facilité a commencé par la possibilité de creuser et aussi d'équiper le forage ou puits (pompe) avec un paiement échelonné, parfois sur plus de deux ans. Après l'augmentation du nombre de demandes de fonçage de forages, le paiement d'une partie de coût (1/3 ou le 1/2) de fonçage est obligatoire au début de contrat et le montant restant est versé avec un délai de deux ans au maximum. La période de paiement est ajustée aux saisons de vente de productions agricoles dans la région : le mois de mars qui correspond à la fin de la vente de la première campagne de la plasticulture et aussi au début de la vente (déstockage) de dattes conservées dans des chambres frigorifiques (installées au début des années 2000), la période d'automne (octobre et novembre) qui s'accommode avec le début de vente de la récolte de dattes.

### **3.2. Le paysage agraire actuel des différentes zones agricoles à El Ghrous : description et éléments d'analyse**

L'occupation du sol dans les différentes zones à El Ghrous peut être analysée séparément entre les anciennes et les nouvelles zones de mise en culture, avec une diversité constatée au sein même de ces nouvelles zones de mise en culture en matière de dynamique de reconversion vers la phoeniciculture.

#### **3.2.1. Le développement agricole actuelle dans les anciennes zones de culture : la présence des eaux peu profondes comme principal facteur de l'extension de la palmeraie**

Aujourd'hui les anciennes zones de mise en culture sont occupées exclusivement par des palmiers dattiers.

Le vieillissement des palmiers (plus de 70 ans), dans ces zones, et aussi le désintéressement pour les variétés de dattes hors *DegletNour* ont poussé à une grande opération de renouvellement de ces anciennes exploitations phoenicoles, afin de replanter des jeunes palmiers de variété *Degletnour* très appréciée sur le marché national et international.

Actuellement, l'exploitation des eaux des forages dans ces anciennes zones se fait généralement collectivement (que ce soit pour les anciens forages réalisés avant 1980 et aussi pour certains nouveaux) ou bien individuellement. Pour les forages collectifs, les tours d'eau sont réglementés informellement par les ayants droit et parfois formalisés par un petit papier chez l'écrivain public. Dans le cas d'un forage exploité collectivement, les bénéficiaires d'eau désignent une personne parmi eux ou bien ils emploient un salarié (aiguadier) pour s'occuper du partage de l'eau, rémunéré mensuellement. La gestion de trésorerie propre aux charges de fonctionnement de forage (énergie, entretien de réseau d'irrigation, paiement de l'aiguadier, renouvellement ou remplacement de pompes émergées en pannes, frais d'augmentation de profondeur de forage, etc.) est prise par l'un des ayants droit sur le forage. Si cette personne s'occupe de la gestion des tours d'eau, elle est rémunérée au même titre qu'un aiguadier. Le montant de la participation à la caisse collective se fait en proportion du nombre total d'heures du tour d'eau. La cotisation est payée après la vente de la récolte de dattes, en automne.

La présence d'un puits dans l'exploitation est signalée dans les différentes exploitations situées dans ces anciennes zones. Ces puits sont considérés comme une source supplémentaire pour augmenter la superficie irriguée puisque le tour d'eau dans les forages collectifs peut se retourner à plus de dix jours.

En termes de système d'irrigation, dès la fin des années 1990 la région a connu l'introduction du goutte-à-goutte et sa pleine diffusion à partir des années 2000. Actuellement, la grande majorité des anciennes exploitations phoenicoles utilisent le système goutte-à-goutte. Cependant, certains anciens

agriculteurs continuent à utiliser les anciennes techniques d'irrigations (messref et par planche). Dans le système messref, l'eau se déverse dans une seguia (construite avec du sable tassé) et est acheminée vers les palmiers en irrigant plusieurs pieds qui se trouvent dans une seule tranchée. L'inconvénient de ce système d'irrigation est l'exigence d'une grande quantité d'eau nécessaire pour arroser les palmiers (dont certaines quantités s'évaporent ou sont lessivées sans que la plante puisse en bénéficier) et aussi la propagation des mauvaises herbes dans tous le messref, ce qui nécessite un grand travail de désherbage manuel.

**Figure 7 : Arrosage de palmiers en même temps par une seule tranchée (messref)**



Source : nos enquêtes

La technique d'irrigation par planche a été inventée vers les années 80 pour remédier à certains inconvénients de l'ancienne technique (messref). Elle consiste à réaliser une cuvette (houdh) autour de chaque palmier et de les relier aux autres cuvettes à partir d'une petite planche. Cette technique permet de minimiser la quantité d'eau pour l'irrigation et aussi par réduction de mauvaises herbes. Cependant, un problème (selon les agriculteurs) demeure : la nécessité d'augmenter le temps d'irrigation et donc la quantité d'eau pour que les derniers palmiers de la même ligne puissent être bien irrigués. Cette contrainte est plus inquiétante dans les sols poreux<sup>47</sup> qui demandent un apport en eau considérable pour que le palmier puisse subvenir à ses besoins hydriques.

**Figure 8 : Arrosage de palmiers par la technique d'arrosage par planche**



Source : nos enquêtes

Les raisons avancées par les agriculteurs pour justifier le choix de continuer la pratique de ces deux anciennes techniques étaient le manque de moyens financiers pour installer le goutte-à-goutte et aussi le nombre réduit de palmiers irrigués par ces anciennes techniques. Un autre élément qui n'était pas explicite est que ces agriculteurs ne se confrontaient pas à un problème d'accès à l'eau, c'est-à-dire que la quantité d'eau leur suffit (petits nombre de palmiers irrigués) et qu'ils ne sont pas dans un objectif d'augmentation du nombre de palmiers dans l'exploitation, parce que la superficie possédée est déjà saturée, ou encore parce que la perspective d'agrandissement, pour ceux qui possèdent encore de la terre disponible, est lointaine.

La maîtrise du problème d'excès d'eau a constitué un challenge pour les agriculteurs dans les zones (El Ghrous Chergui, El Amri et El Bour) qui sont confortés à cette problématique. Plusieurs actions ont été entamées avec la réalisation de drains (appelé localement seguitte), un réseau de drainage creusé depuis les années 70 par les collectivités locales et un autre par un projet d'aménagement en 2002 par la réalisation d'un grand drain. Des petits drains sont réalisés par les agriculteurs collectivement ou individuellement. Certains agriculteurs réutilisent les excès d'eau dans l'irrigation par l'utilisation de pompes. D'autres techniques récemment adoptées par les agriculteurs de ces zones consistent à apporter une couche de sable (de 50 cm à 1 m d'hauteur) dans toute l'exploitation autour

<sup>47</sup> Existence des cavités qui lessivent l'eau.

des palmiers, ce qui correspond à un *amendement physique du sol*. Ces aménagements sont très coûteux<sup>48</sup> financièrement, surtout pour l'apport du sable qui ne peut se faire que par le propriétaire lui-même, pas de contrat de location des palmiers et ces travaux se réalisent à l'intérieure de l'exploitation, ce qui demande un retour sur investissement sur plus d'une année pour une petite parcelle. Ces deux opérations ont eu un impact considérable dans l'amélioration de l'environnement biotique du palmier et de ce fait de leur rendement. Ils ont aussi redonné envie aux anciens propriétaires de ces palmeraies et/ou à de nouveaux intéressés pour acquérir ces exploitations en les aménageant par ces opérations.

### **3.2.2. La dynamique agraire dans les nouvelles zones de mise en culture (après 1985) : une stagnation de la dynamique phoenicicole**

La majorité des exploitations plasticoles actuellement en activité sont conduites en FVD et peu sont exploités en location. Les preneurs en location sont en grandes parties des natifs de la région (cousins ou autres). Peu de locataires allogènes (au nombre d'une dizaine) prennent en location ces terres cultivées depuis de longues années et « fatiguées ». Certaines parcelles ont été laissées en jachère durant plusieurs années, mais leur fertilité ne s'est pas améliorée et des problèmes de propagation des maladies sont présents. Le périmètre de concession, équipés de quatre forages collectifs (irrigant 30 parcelles individuelles) ne parviennent plus à satisfaire les besoins en eau des serres déjà installées (conduite en FVI ou en FVD), du fait de la diminution du débit d'eau. Sur ce périmètre, seuls six propriétaires ont procédé à la plantation de palmiers (100 palmiers au maximum/parcelle de cinq hectares). Ces propriétaires se sont associés pour creuser deux forages collectifs (un pour trois associés et un pour quatre) et continuent à s'approvisionner de leurs parts d'eau à partir des anciens forages collectifs pour irriguer leurs palmiers (et éventuellement ceux qu'ils envisagent de planter) et aussi leurs serres. Ces phoeniciculteurs possèdent des ressources financières (héritiers des anciens palmiers, éleveurs et grenetiers) qui leur permettent d'investir dans le creusement des forages. Les autres propriétaires qui ont continué à pratiquer la plasticulture se sont limités à leur part d'eau (forage collectif) pour installer un nombre réduit de serres (max 20 par parcelle) travaillées en FVD (le cas le plus présent) ou cédée en location.

Pour donner un indicateur significatif de la chute de la plasticulture dans la région, les grenetiers, qui étaient au nombre de 12 en 2013, ne sont plus que cinq dans la commune en 2023.<sup>49</sup>

Le territoire de la commune d'El Ghrous compte aujourd'hui une seule zone où la plasticulture est encore en extension. Il s'agit d'une zone proche du périmètre d'El Marhoum, située la frontière entre les communes d'El Ghrous et de Doucen. La mise en valeur dans cette zone est récente, elle a été engagée à partir de 2016. Cette dynamique est impulsée par des locataires allogènes qui ont déplacé leurs serres à partir des périmètres limitrophes de la région, attirés par la disponibilité de terres vierges, même si la nappe y est profonde.

Du fait de présence des sols squelettiques et peu fertiles, la continuation à long temps dans la pratique des cultures maraîchères n'est pas possible suite à la chute de la fertilité du sol et la propagation des maladies. Actuellement, la seule voie pour la pérennisation de l'exploitation des terres dans

---

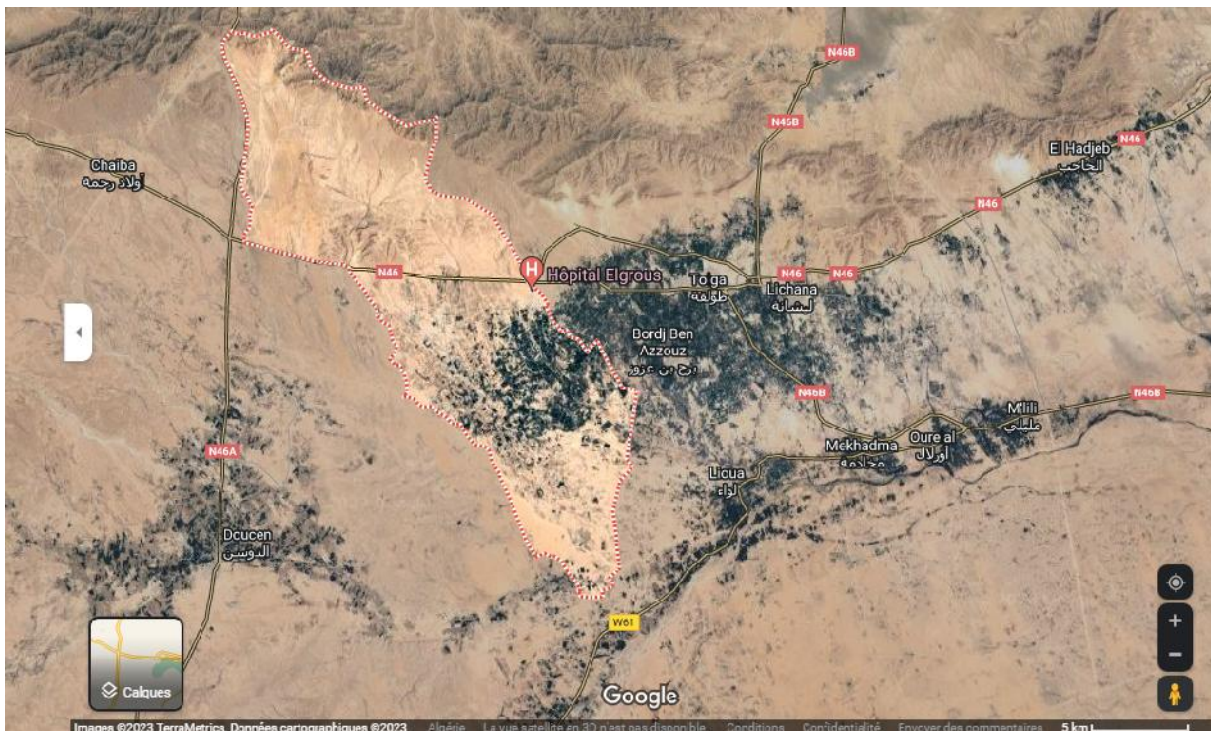
<sup>48</sup> A titre d'exemple, une camionnette de sable coûte 5000 Dinars ;il faut deux à trois camionnettes pour niveler autour d'un houth de palmiers.

<sup>49</sup> Il ne s'agit pas d'un phénomène de concentration de l'activité mais plutôt de sa récession puisque le nombre de plasticulture a fortement réduit dans la région, ce qui a poussé un grand nombre de grenetiers de déplacer leurs activités vers les zones limitrophes qui connaient une nouvelle dynamique plasticulture en partie dû à la migration des locataires qui s'est installé auparavant à El Ghrous.

l'agriculture se fait par la plantation des palmiers dattiers, culture qui s'adapte bien aux conditions édapho-climatiques des régions arides.

Nous pouvons qualifier le processus de reconversion vers la phoeniciculture dans les zones de mise en valeur comme hétérogène. A Draa Amri et une partie à El Merhoum et Belbessibis, la plasticulture a laissé place petit à petit à la plantation de nouvelles palmeraies. Draa Amri et une partie de Belbessibis sont caractérisées par des nappes moyennement profondes où l'eau est atteinte à 20 mètres. Dans les autres zones à El Merhoum et Belbessibis, où l'eau est à plus de 150 mètres, ce sont seulement les agriculteurs bien dotés financièrement (phoeniciculteurs, héritiers dans une ancienne palmeraie ou éleveurs) qui ont réussi le pari dans la reconversion en creusant individuellement des forages profonds (généralement le cas) ou en s'associant à des voisins. Dans la zone de Marhoum (au milieu et au nord), qui était caractérisée par une forte dynamique de développement de la plasticulture grâce à la présence d'un marché foncier (achat/vente et surtout la location) très fluide, la reconversion vers la phoeniciculture reste timide. La forte dynamique agricole observée dans ces zones durant les décennies 1990 et 2000 et donc le moteur était la plasticulture et le palmier dattier, documentée par de nombreux travaux de recherche (Khiari, 2002 ; Amichi *et al.*, 2015 ; Ouendeno *et al.*, 2015 ; Daoudi et Lejars, 2016) s'est interrompue ces dernières années. L'extension des palmeraies sur les anciennes terres réservées à la plasticulture s'est fortement ralentie.

**Figure 9 : Carte de localisation et d'occupation du sol dans la région d'El Ghrous**



Source : Google Earth, 2023 où la coloration noire représente la palmeraie

Plusieurs facteurs sont avancés par les agriculteurs pour expliquer cette stagnation de la trajectoire :

- La zone d'El Marhoum est dépourvue d'une nappe à faible profondeur, les forages étant forés à plus de 200 mètres<sup>50</sup>. Les propriétaires fonciers (dans et hors périmètres) dans cette zone sont faiblement dotés financièrement et avaient pu travailler leurs

<sup>50</sup> Les quatre forages collectifs dans le périmètre de concession sont réalisés à plus de 350 mètres de profondeur.

terres grâce à la dynamique du marché locatif et à la possibilité de mobilisation de l'eau (cas de deux périmètres) à de grandes distances, à partir des forages situés dans les exploitations phoenicoles hors périmètres (location de tours d'eau). La forte diminution de nombre de locataires (chute de fertilité et propagation des maladies) conjuguée à la disparition de leurs sources d'eau à partir de ces forages lointains, soit par rabattement de la nappe soit par l'extension du nombre de palmiers plantés par les propriétaires de ces forages, qui ont fait qu'ils ne pouvaient pas s'approvisionner en eau à partir de la mobilisation d'eau ni de financier les coûts de réalisation d'un forage.

- L'absence d'une source de revenu hors la rente locatif (agriculture) durant la phase de dynamique locatif, n'a pas permis aux propriétaires fonciers cédants d'épargner le montant de cette rente pour investir ultérieurement dans le financement de creusement d'un forage et la plantation des palmiers. En moyenne, ces propriétaires cédaient en location 30 serres pour une rente locative de 30 000 DA/serre/an ce qui vaut 900 000 DA/an (75 000 DA/mois). Ce montant ne suffit que pour subvenir aux besoins familiaux et pour payer le coût de l'achat de l'eau pour les propriétaires sans accès à cette ressource.
- Un autre élément soulevé par un propriétaire foncier qui s'approvisionnait via l'un de ces forages lointains, mobilisation d'eau, est qu'avoir une part d'eau pour irriguer la plasticulture est possible mais pas pour pratiquer la phoeniciculture (culture pérenne). Premièrement, il faut avoir une source d'eau assurée pour entamer un investissement dans la phoeniciculture qui dure plusieurs décennies, à la différence de la plasticulture (activité conjoncturelle). Le deuxième élément avancé est une méfiance de la part des propriétaires de forage envers ce type d'arrangement (location de la part d'eau) où selon les réglementations le phoeniculteur bénéficiaire de l'eau peut revendiquer un droit de propriété dans le forage. Cette méfiance est posée seulement dans le cas des forages qui ne peut que subvenir aux besoins en eau de palmiers de son propriétaire puisque la vente d'un tour d'eau n'est pas vue comme un problème et des arrangements comme ce genre sont pratiqués dans la région.
- La réticence des propriétaires fonciers à creuser des forages (individuellement ou collectivement) dans ces zones est résumée dans les termes de l'un d'entre eux : «je ne peux pas risquer des centaines de millions de centimes pour faire de la phoeniciculture avec un grand risque de ne pas trouver de l'eau (forage non fructueux)». Cette méfiance est justifiée par l'exemple concret d'un propriétaire d'un ancien forage asséché qui a foré trois nouveaux forages, dont un seul fructueux. Ce propriétaire était en 2013 l'un des grands cédants en location des terres pour la plasticulture où plus de 200 serres étaient installées sur ses terres par des locataires.
- Un autre élément avancé par ces propriétaires est la présence de nouveaux territoires alternatifs pour la pratique de la phoeniciculture (Belbessibis, Draa Amri et El Bour) à faibles coûts (nappe superficielle de 20 à 30 mètres et nappe profonde exploitable à partir de 80 mètres)<sup>51</sup>. Dans ces nouveaux territoires, l'achat de la terre non plantée est possible. De même, l'acquisition d'une petite parcelle (plantée en palmiers) dans les anciennes zones est possible également à des prix attractifs du fait du délaissement de certains lots (généralement par des héritiers) par le vieillissement de ces palmiers (et aussi par la présence de variétés de dattes non rentables économiquement, hors *Degletnour*) ou bien par leurs coûts d'aménagement hors

---

<sup>51</sup> Dans certains endroits à Belbessibis et Draa amri, pour avoir de l'eau il faut réaliser des forages qui peuvent atteindre jusqu'à 150 mètres de profondeur.

Chapitre 3 : Le développement de la phoeniciculture a El Ghrous : le rôle de progrès techniques, cultures de rente, commercialisation et de l'accès a l'eau dans le façonnage du paysage agraire

de la portée de leurs propriétaires. Ces nouveaux acquéreurs sont encouragés par la possibilité de plantation de nouveaux palmiers de variété *Degletnour* et aussi par l'aménagement de la parcelle (drain et apport d'une couche de sable superficielle pour les terres salées ou engorgées d'eau).

### **Conclusion et discussion**

La dynamique de création et de développement de la vieille palmeraie à El Ghrous est presque identiques à ce qui a été décrit par des travaux antérieurs pour les zones de mise en valeur (Aouidane, 2008 ; Bouammar, 2010 ; Amichi *et al.*, 2015 ; Naouri *et al.*, 2015 ; Ouendeno *et al.*, 2015 ; Daoudi et Lejars, 2016 et Amichi *et al.*, 2018), à certains égards, notamment concernant le rôle du progrès technique, de la pression démographique, et des cultures de rentes. La différence, réside dans le rythme du changement. Le processus de développement dans les anciennes zones de culture était lent, fortement influencé par le contexte sociopolitique avant les années 60. Il était caractérisé par un modèle de production essentiellement d'autosubsistance, que ce soit pour la pratique de la phoeniciculture (limitée à quelques palmiers par famille) ou celle des autres cultures (maraîchage et céréaliculture essentiellement pluviale). L'accès à l'eau se faisait selon les dotations factorielles de la famille, avec une diversité dans les appareils élévateurs d'eau, ce qui donnait la possibilité d'ajuster la technique d'irrigation à la superficie mise en culture. Les superficies occupées dans cette perspective étaient faibles et se limitaient à certains endroits (terres aptes pour les cultures avec une eau peu profonde). Ce mode d'occupation trouve sa logique dans les dotations factorielles initiales faibles et des moyens du travail rudimentaires de ces premiers occupants.

Le choix variétal des palmiers était depuis toujours influencé par les conditions de vie et l'environnement socio-économique : (i) des variétés qui résistent et se conservent longtemps pour subvenir aux besoins de la famille pendant l'année et qui s'adaptent au mode de transhumance des nomades. Ces deux contraintes étaient conjuguées à la faible capacité de plantation de palmiers, la faible disponibilité de rejets et/ou mise en culture des autres produits de base ce qui leurs oblige de planter que des variétés qui remplisse l'objectif de sécurité alimentaire de leurs familles. De plus, la marchandisation des produits agricoles, facteurs souvent avancé comme stimulateur de l'adoption de culture de rente, étaient trop faible en dehors de l'écoulement de produits des fermes coloniales au niveau des autres localités ou à l'exportation. (ii) avec l'amélioration des conditions d'accès à l'eau (mécanisation et forages profonds), amélioration de condition de commercialisation (infrastructure et moyens de transport) et aussi la disponibilité de rejets de palmiers (à des prix acceptable) ont contribué largement dans le changement de stratégie agricole de l'agriculteur où la phoeniciculture est devenu un investissement rentable et de prospérité ce qui les a poussé à adopter des variétés de dattes qui permettent d'atteindre cette objective.

Ainsi, la dynamique phoenicole était rendu possible grâce à d'autres facteurs : l'introduction puis la facilité d'accès (coûts et disponibilité) des engins utilisés pour le creusement des trous de palmiers, l'électrification en début des années 80 qui a permet de libérer l'agriculteur de son temps dédié au fonctionnement des pompes d'irrigation. L'accès à l'eau à partir des parts d'eau auprès des forages collectifs (étatiques, privé, communautaire) et aussi l'émergence des catégories de foreurs privés depuis les années 70 qui fonctionnaient avec un mode de paiement échelonné ce qui encouragés l'initiative privé (au début généralement collective) pour s'investir dans le creusement des forages profonds. La création de marché national de gros dans la commune en 1991 était considérée par les agriculteurs comme l'élément phare de l'intéressement à la phoeniciculture et de la dynamique exceptionnelle de cette culture dans la région. Ce facteur a été conjugué au développement de l'activité plasticole dans la région ce qui a constitué pour certains producteurs et aussi propriétaires fonciers

(cédant en FVI) comme une source principale pour réinvestir dans l'extension du patrimoine phœnicicole par la pratique de la monoculture intensive en moyens de production.

Les progrès techniques ont une place importante dans le développement agricole (Ruttan et Hyami, 1994) et de la croissance économique en générale (Arrow, 1962 ; Nilson et Winter, 1982 ; Amable, 2002). Ceci, « en raison du rôle qu'il joue dans les mouvements de long terme de l'économie, et parce que les liens entre technologie, organisation du travail et les autres formes institutionnelles forment la base d'un régime de croissance ... L'analyse du changement technique n'est pas une fin en soi... Si certains travaux l'étudient « pour lui-même », l'objectif est avant tout de le mettre en liaison avec le reste des composantes du mode de régulation » (Amable, 2002). L'innovation technique et institutionnelle, comme stimulateur de changement technique, dont l'accès à l'eau était toujours considérée comme un facteur essentiel dans l'équation de développement agricole (Ostrom, 1990 ; Colin et Daoudi, 2020 ; Hamamouch *et al.*, 2018, 2020 ; Amichi, 2018 ; Naouri *et al.*, 2017). L'introduction de la technique d'élévation d'eau « Louria » avec ses deux modèles (tambou et de tuyaux) qui permettent d'extraire une grande quantité d'eau avec un faible effort du travail, leurs adoptions par les agriculteurs était très limitées à quelqu'une de propriétaires plus dotés financièrement. Quelin (1985 d'après Rosenberg, 1976) explique que : « la forme première de l'innovation ne lui assure que très rarement une domination sur la technique en place. Seules des améliorations constantes et une articulation offre-demande permettent la réelle diffusion de l'innovation. Loin de la destruction créatrice schumpétérienne, Rosenberg constate pour de nombreuses innovations la coexistence sur une longue durée de l'ancienne et de la nouvelle technologie ». Il explique aussi que « À partir d'une invention, une technologie évolue et se transforme pour assurer sa domination. Parallèlement, la diffusion des innovations dépend fortement de développement du secteur des biens d'équipement ». C'est le cas de la diffusion de technique d'irrigation localisée « goutte-à-goutte » et sa dominance au fil du temps grâce à sa domestication et la disponibilité des kits d'irrigation à partir de milieu des années 2000. Cela n'a pas complètement faire disparaître le recours aux anciennes techniques d'irrigation « Messeref et irrigation par planche » pour des agriculteurs en manque de financement et qui possèdent généralement un nombre réduit de palmiers dattiers qui ne leur obligent pas de s'engager dans cet investissement agricole à moyen termes.

Le changement technique impulsé par la mécanisation agricole pour l'accès à l'eau, par l'introduction de moteurs d'irrigation et aussi des forages profonds, à partir de la fin des années 40, avaient une importance cruciale dans le décollage de la phoeniciculture dans la région. Celui-ci par les avantages qu'ils avaient offerts par rapport aux anciens modes d'accès : grande quantité d'eau, accès équitable et avec moins d'effort de travail. D'un autre côté, ces nouveaux modes d'accès à l'eau étaient à l'origine de la disparition des anciennes techniques d'irrigation (khottara, nougra, El Dalou, Senia et Louria) par la méthode de « destruction créatrice » conceptualisé par Schumpeter. Malgré cet accès sécurisé à l'eau via une part d'eau à partir de ces forages, la réalisation et l'usage d'un puits était toujours une stratégie adoptée par la majorité des agriculteurs enquêtés qui ont justifié cette logique par la perspective d'augmentation de leurs superficies cultivées et d'avoir de l'eau pour les cultures en besoin en dehors des tours d'eau.

Otmane (2016) d'après son étude sur les systèmes de captage d'eau développé par les paysans au Sud-Ouest du Sahara algérien, indique qu'il existe une similitude dans les pratiques agricoles, mais une hétérogénéité dans les modes de mobilisation d'eau entre les territoires. Dans notre région d'étude, l'analyse spatiale révèle que les modes d'élévation d'eau sont aussi divergents au sein même de cette espace, ce qui peut s'expliquer par les différences dans les dotations factorielles des agriculteurs. Cette hétérogénéité dans les modes d'accès à l'eau nous témoigne de l'organisation sociale elle-même de

### Chapitre 3 : Le développement de la phoeniciculture a El Ghrous : le rôle de progrès techniques, cultures de rente, commercialisation et de l'accès a l'eau dans le façonnage du paysage agraire

cette société rurale et aussi de l'ingéniosité paysanne dans les logiques hydrauliques en ajustant mode de mobilisation d'eau, superficie, mise en culture et dotations factorielles. Les techniques d'élévation d'eau (Louria, Senia et Khottara) documentées dans la région d'étude, ne sont propres à la région où des recueils historiques montrent qu'ils ont été employés bien avant dans d'autres régions arides dans l'Occident musulman médiéval, en Andalousie (Espagne) et dans d'autres pays d'Afrique (Maroc, Tunisie et Egypte) à partir de 9<sup>e</sup> siècle (Yezmi Zitate *et al.*, 2021). Le mode de vie transhumant de la population (peu attachement à la terre) et la possibilité d'accéder à une part d'eau à partir des sources collectives jaillissantes dans l'ancienne oasis sont les éléments explicatifs de retard d'adoption de la technique « Louria » dans la région d'étude malgré son existence ancestrale dans les pays du Maghreb.

Avant les années 60, le principe de mutualité (Touiza) dans le creusement de puits et l'accès à une part d'eau se forme d'un don auprès d'un forage collectif était aussi possible. Ceci témoigne d'un enchâssement social des transactions d'accès à l'eau à cette époque-là, ce qui rejoint la thèse de « social Embeddedness » des pratiques d'accès aux ressources avancé par Polanyi (1944, 1957) selon laquelle les prestations de services ne sont pas toujours réglé par le transfert marchand où des principes de réciprocité (Touiza dans notre cas) et de redistribution sont mobilisés pour organiser les échanges entre les acteurs. L'une des trois dimensions d'enchâssements sociales développées<sup>52</sup> par Zukin et DiMaggio (1990 cités par Burnod et Colin, 2006) pour opérationnaliser la mesure de cette pratique est l'enchâssement culturel, selon lequel : « les représentations collectives partagées : croyances, normes, règles – modèle les objectifs des acteurs et représente à la fois une ressource et une contrainte pour l'action ». Cette dimension culturelle conceptualisée permet d'expliquer à un temps donné le recours à la pratique de Touiza et de la redistribution se forme d'un don, pour l'accès à l'eau dans cette société oasienne.

Historiquement, l'instauration de l'institution informelle de cotisation dans la gestion des forages a commencé dès la fin de l'ère de jaillissement des forages à la fin des années soixante-dix. En effet, avant cette date, l'eau s'écoule sans force motrice et donc sans frais (moteur et son énergie). La nécessité d'achat d'une pompe d'irrigation et de paiement de frais d'énergie pour son fonctionnement était le facteur de changement institutionnel dans le mode de gestion collectif de ces forages. L'adoption des règles explicites et efficaces de partage d'eau, de cotisations annuelles pour payer les frais d'entretien et des aiguadiers sont les éléments de réussite de ce modèle d'accès collectif à cette ressource. Ces termes d'association sont devenus de nature conventionnelle avec peu de marge de négociation, ce qui a contribué à la réduction des coûts de transactions liés à la gestion collective de forages.

Le traçage de différentes phases de la dynamique de mise en culture à El Ghrous, entre 1900 et 1985, en lien avec le statut des terres montre que : la superficie cultivée était répartie entre les terres privées qui occupent une portion réduite, limitée essentiellement à l'ancien oasis d'El-Amri et quelques terres à l'ouest de cette oasis. Cette situation vaut pour toute la période. La grande partie de cette mise en culture était faite sur des terres communales. Cette première vague de mise en culture a été entreprise par des familles dans les zones faciles à mettre en culture (eau peu profonde et terres aptes pour la phoeniciculture et les cultures vivrières). C'est sur cette proportion des terres cultivées avant 1985 que l'ancienne palmeraie s'est développée.

Les anciennes zones de culture sont actuellement à dominante phoenicicoles, avec un accès à l'eau plus aisé (eau moins profonde pour creuser un puits et/ou réaliser un forage, certaines exploitations

---

<sup>52</sup> Les trois dimensions d'enchâssement proposées par les auteurs sont : l'enchâssement cognitif, culturel et politique.

### Chapitre 3 : Le développement de la phoeniciculture a El Ghrous : le rôle de progrès techniques, cultures de rente, commercialisation et de l'accès a l'eau dans le façonnage du paysage agraire

bénéficiant des parts d'eau à partir des anciens forages collectifs). Actuellement, le morcellement règne dans l'organisation de ces anciennes exploitations phœnicicoles, sous l'effet de l'héritage ou de la cession définitive d'une fraction de terre généralement par non capacité d'aménagement de la parcelle conjuguée à un désintéressement des propriétaires à des vieilles palmerais de variétés non rentables économiquement. Le marché de l'achat/vente est devenu un dispositif important de circulation de terres entre des acteurs moins dotés au plus aisés financièrement où ces dernières ont pu aménager ces parcelles acquises ou de leurs rajeunissement (plantation de jeunes palmiers). La fluidité de marché de ces palmeraies est considérée par les cédants comme un moyen de sortie de l'indivision et pour certains une option pour réinvestir dans d'autres zones moins onéreuses.

La pratique de la phoeniciculture, où plutôt la reconversion vers ce système de culture dans les zones de mise en valeur, n'est pas toujours possible, ce qui remis en cause la thèse largement avancée dans des études antérieures pour décrire la dynamique agricole dans la région (Khiari, 2001, Bouammar, 2010 ; Amichi *et al.*, 2015 et 2018, Dugué *et al.*, 2015 ; Naouri *et al.*, 2015 ; Ouendeno *et al.*, 2015 ; Daoudi et Lejars, 2016). La profondeur de la nappe et la dotation financière des propriétaires sont les principaux facteurs explicatifs de ce retard dans la poursuite de cette trajectoire agricole. Les interprétations que nous pouvons avancer pour expliquer ceci est qu'à l'époque de la réalisation de ces travaux, cette problématique d'accès à l'eau n'était pas apparue comme facteur de ralentissement de cette trajectoire de reconversion de la plasticulture vers la phoeniciculture où le modèle fonctionnait bien et les agriculteurs les intégraient (plantation de palmiers) dans leurs projets futurs de cycle de l'exploitation agricole. Certaines études (Daoudi *et al.*, 2017 ; Lejars *et al.*, 2017 ; Amichi, 2018) l'ont avancé comme hypothèse mais qui ne l'on pas observé sur le terrain à cette époque.

Des solutions pratiques sont proposées, dans la conclusion générale, pour faire relancer la dynamique agricole dans les zones qui sont en phase de stagnation. Ces propositions départ de nos terrains sur le design et les logiques d'acteurs dans les arrangements contractuels pour l'accès aux facteurs de production (terre, eau et financement). A partir de la mobilisation de ces acquis, nous proposons des innovations institutionnelles en matière des actions de développement à promouvoir en partant de designs contractuels déjà mis en œuvre par les acteurs.

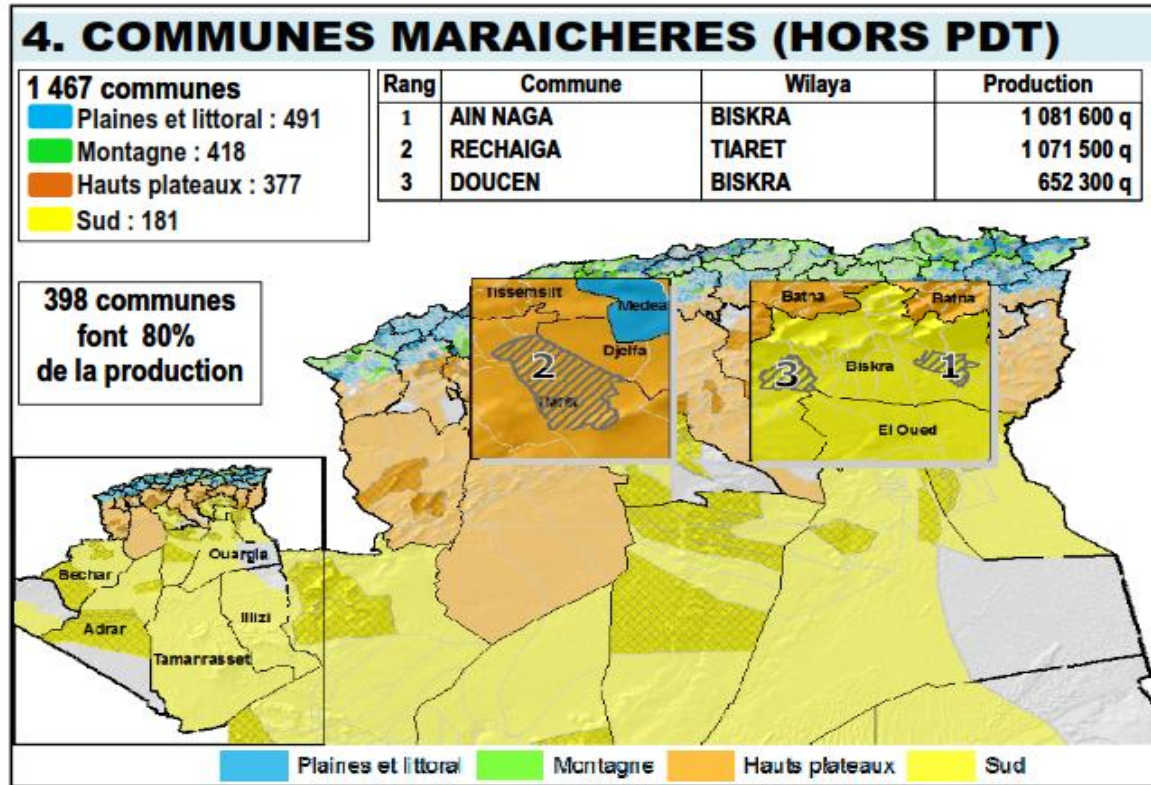
**CHAPITRE 4**

**LE CONTEXTE FONCIER ET PRODUCTIF A DOUCEN :  
ELEMENTS D'ANALYSE**

## Introduction

Doucen est une commune à forte vocation agricole. L'agriculture est la principale source de revenu pour les habitants. En 2014, elle est classée la troisième zone de production maraîchère (hors pomme de terre) au niveau national avec une production de 652 300 quintaux (MADR, 2015).

Figure 10 : Importance de la production maraîchère à Doucen



Source : MADRP, 2015

Les différentes vagues de mise en valeur agricole ont progressivement façonné le paysage agraire de la commune. L'agriculture à Doucen est très ancienne. Les opérations de mise en valeur ont été entreprises depuis des siècles (Harzellah, 2013, p. 417-419), par des familles ou des individus, pour de petites superficies. Cette forme de mise en valeur a été conduite autour des sources d'eau, aux bords des oueds et dans les zones d'épandage de crues de pluies, les *madher*<sup>53</sup> ou *dayet* (Direction des territoires du Sud, 1931). Ces terres se trouvent dans les terres appropriées par des familles étendues. La deuxième phase de la dynamique agricole était documentée dès les années 70, avec le développement des cultures maraîchères de rente et de l'activité de fonçage de puits, puis de réalisation des forages.

Dans ce chapitre nous analysons en quatre parties : (i) l'histoire de système agraire à Doucen. Cette dynamique agricole et foncière va porter sur l'ancien espace agricole (oasis) et aussi sur les nouvelles terres de mise en valeur. Les facteurs et les acteurs de cette dynamique agraire vont être explicités dans cette partie afin de sortir le poids de chacun dans le processus de développement agricole au sein de ces territoires sahariens. (ii) La configuration foncière des terres agricoles à Doucen d'un point de

<sup>53</sup> *Maadher* signifie zone d'épandage des oueds. Doucen comptait 21 *Maadher* et 3 *dayets* réparties dans la commune. Elle était nommée région de *Maadher* (Direction des territoires du Sud, 1914, p. 91). Ces terres étaient très fertiles (Balland, 1916) et restent fertiles aujourd'hui.

vue juridique et aussi par rapport à la perception des acteurs locaux. (iii) L'accès à l'eau souterraine via l'établissement des arrangements institutionnels « informels ». (iv) La diversité des modes d'exploitations, qui témoigne d'une richesse de configuration sociale et spatiale de ce territoire. Cette diversité dans la composition des espaces va être mobilisée dans l'explication de différence dans les processus d'individualisation et de marchandisation des terres et aussi de degré d'ouverture de certaines terres aux allogènes.

#### **4.1. Histoire du système agraire et foncier à Doucen**

La dynamique de système agraire (y a compris foncier) actuel pour la région de Doucen ne peut être appréhendé sans remonter dans l'histoire et en intégrant la région d'El Ghrous dans l'analyse de l'histoire de cette société rurale.

Historiquement, les deux régions ont été peuplées par une même tribu qui s'appelle Bouazid. Le mode de vie de cette tribu était basé sur l'élevage pastoral transhumant et la pratique de l'agriculture vivrière dans l'oasis d'El-Amri à El Ghrous par la création d'une palmeraie plantée toute autour de petit ksar. A cette époque-là, la région de Doucen n'était que des étendus des terres cultivées en céréales d'hivers dans les zones d'épandage de crue ou dans les terres irriguées grâce à l'eau des sources jaillissantes.

En 1890, les autres familles du Bouazid, qui étaient expulsés après l'insurrection d'El Amri en 1876, ont été autorisées à revenir au Ziban. Elles ont été orientées pour s'installer à Doucen, où l'administration française les a octroyé des terres de labour et de pacage dans cette région, qu'elles les appartenaient auparavant. Concernant les terres de labour, le journal officiel d'Algérie de 1931 donne des informations sur ces terres octroyées aux Bouazid après leur réinstallation à Doucen : « *il y a un certain nombre de vallées susceptibles d'être utilisées pour la culture des céréales dans les années très pluvieuses. Après une constatation très détaillée des jouissances du sol telle qu'elle existait avant l'insurrection de 1876, les terrains de culture furent répartis entre les Bouazid. Ces terrains avaient une superficie totale d'environ 575 hectares* ». Cette superficie a été réparti entre les membres de chaque fraction et gérée par le Djemaâ où les membres de fraction n'avaient qu'un droit d'usage renouvelé périodiquement.

C'est à partir de cette date que commence le grand tournant dans l'histoire agraire de la région de Doucen.

*Donc, quid de l'histoire de système agraire et foncier à Doucen ?*

La région de Doucen est caractérisée depuis longtemps par des terres fertiles d'assez grande étendue. Ces derniers sont répartis à travers le territoire de la commune. Ces terres étaient cultivées essentiellement en céréales. La culture de palmier n'apparaît que tardivement, après le milieu de 19<sup>ème</sup> siècle ; les statistiques communiquées par le chef de bureau arabe de Biskra en 1833 ne mentionnent aucun palmier dattier à Doucen (Cosson et Jamin, 1855). Ce n'est qu'à la fin de 19<sup>ème</sup> siècle qu'on assiste à la présence de la phoeniciculture sur une petite superficie qui ne dépasse pas 1,5 hectare en total. Les statistiques détaillées des oasis des Zibans, en 1882, montre que seulement 200 palmiers dattiers y avaient été plantés par les Bouazid (Rolland, 1895). « Les palmiers plantés autour du grand bahar de Doucen ne reçoivent aucune irrigation » (idem). En 1891, les habitants de Doucen ont planté 5000 jeunes palmiers dans « la dépression allongée, mais de très peu de largeur, qui forme la rive gauche de l'Oued Doucen » (Rolland, 1895) ce qui est devenu après l'oasis de Doucen. Ce nombre de palmiers dattiers a régressé à 3139 en 1913 (Direction des territoires du Sud. 1913) puis remonte à 3886 en 1932 (Institut pasteur d'Algérie, 1934). Ce nombre de palmiers représentait alors une superficie totale de 40 hectares au maximum. Les exploitations phoenicicoles ne comptaient que de 20

à 30 palmiers par parcelle foncière (d'après les anciens agriculteurs de ces zones) (voir aussi photo 1). Une grande exploitation phoenicole, comparativement aux dire d'anciens agriculteurs, d'une superficie d'un hectare, plantée de 106 palmiers dattiers, a été documentée lorsque son propriétaire la met en vente en publiant une annonce dans la presse (Journal républicain du matin, 1920/12/01).

Photo 1 : Organisation d'une exploitation phoenicole dans l'ancien oasis de Doucen



Source : MARCASSIN, 1897

La plantation de palmiers dattiers et/ou le creusement d'un puits individuel permet à la famille qui a réalisé ces investissements d'acquérir un droit de propriété privé (*melk*) sur la parcelle objet de ces travaux agricoles.

En termes de ressources hydriques utilisées pour l'irrigation, Doucen, comme les deux autres régions du Zab-occidental (El-Amri et Foughala), bénéficiait de la présence de sources (Balland, 1894) et de nappes artésiennes localisées dans les anciennes terres de cultures (dite collectives). Six sources d'eau jaillissantes étaient présentes à Doucen avec un débit total de 5600 litres/minute (*cf.* tableau ci-dessous).

**Tableau 10: caractéristiques des différentes sources d'eau à Doucen**

Numéro	Nom de la source	Débit (litres/minute)	Localisation
1	Ain Hamed-Bouزيد	500	Rive droite de l'Oued Doucen
2	Ain Magour	40	Rive droite de l'Oued Doucen
3	Ain Sidi-Ataya	210	Rive droite de l'Oued Doucen
4	Source du petit Bahr de Doucen	350	Rive droite de l'Oued Doucen.
5	Ain Caïd	1000	Rive gauche de l'Oued Doucen, au nord
6	Source du grand behar de Doucen	3500	Rive gauche de l'Oued Doucen.

Source : Jus, 1882 d'après Rolland, 1895

Les quatre premières sources alimentent alors un petit étang (dit bahr) à droite de l'Oued Doucen. Elles étaient très encaissées dans l'oued (qui ne coule qu'au moment des crues) (Jus, 1882). Les dimensions

décrites pour cet étang « *bahr* »<sup>54</sup> étaient de 50 mètres de longueur, de 4 à 5 mètres de largeur et de 1,5 mètre de profondeur. En 1891, ce petit *bahr* était barré dans ses deux extrémités dans l'objectif d'alimenter une *seguia* récemment construite afin d'irriguer les 5000 palmiers dattiers nouvellement plantés par les Bouazid (Rolland, 1895). Le débit calculé à l'orifice de cette *seguia* était estimé à 1100 litres/minute (idem, 1895).

Photo 2 : Rivière de Doucen, dite *bahr*, en 1891



Source : Le Masquerier et Gibert, 1892

Les deux dernières sources, citées dans le tableau ci-dessus, sont localisées dans la rive gauche de l'Oued de Doucen. Elles cumulaient un grand débit de 3500 litres/minute, ce qui a permis la naissance d'un grand *bahr* de 400 mètres de largeur et d'une profondeur non déterminée, que l'auteur qualifie comme semblable à ceux de l'Oued Rig (Rolland, 1895). Ce grand étang contenait aussi d'autres sources jaillissantes naturelles non déterminées (Rolland, 1895). Comme pour le petit étang, ce dernier a été aussi utilisé pour bâtir une *seguia* dirigée vers le bas de la plaine, qui coulait sur une longueur de près de 2 kilomètres pour alimenter en eau les nombreux jardins familiaux qui se trouvaient sur son chemin (Rolland, 1895, voir également Balland, 1894).

Les sondages hydrauliques effectués dans la région de Doucen montrent que la nappe artésienne est plus profonde que celle de la région d'El-Amri (Rolland, 1895), où aucun puits artésien n'a été signalé dans les différentes statistiques, ce qui expliquerait en partie l'intérêt de la population à s'investir dans la phoeniciculture à El-Amri plus précocement qu'à Doucen.

#### 4.1.1. L'application de la loi de Sénatus-consulte et son impact sur la dynamique foncière au Ziban-Ouest

Le sénatus-consulte a été promulgué le 22 avril 1863. Son principe se résume sur la délimitation des territoires des tribus en douar. Il formalise « *la propriété des territoires dont elles (les tribus) avaient la jouissance permanente et traditionnelle* » (Bernot, 1938). Les opérations de délimitation des terres et de mise en application des résultats de cadastrage, après le tranchage sur les revendications, n'ont été réellement achevées à Doucen qu'en 1930 (Journal officiel d'Algérie, 1931). En pratique, les droits sur les biens fonciers au niveau de territoire de Doucen étaient répartis comme suit : « le territoire assigné à la tribu fut celui qu'elle occupait antérieurement, diminué des prélèvements opérés par les

<sup>54</sup>Les eaux de ce petit *bahr* « nourrissent de petits poissons (ablettes d'Orient non déterminées), qui plongent au moindre bruit dans les griffons » (Rolland, 1895).

séquestres, diminué aussi des prélèvements opérés pour la constitution des terrains de parcours affectés aux oasis d'El-Amri et de Foughala» (Journal officiel d'Algérie, 1931). Ainsi, l'administration française a déléguait à d'autres tribus des droits d'usage de certaines terres (en grande partie des parcours), de droit de passage et de l'utilisation de certaines sources d'eau pour l'abreuvement de leurs cheptels au moment de transhumance de ces tribus. En contrepartie, la tribu des Bouazid avait aussi le droit d'usage sur certaines terres et sources d'eau qui se trouvaient dans le territoire de tribus bénéficiaires de droits d'usage de leurs biens fonciers (Journal officiel d'Algérie, 1931).

Les configurations foncières résultant du sénatus-consulte se résument sur les catégories suivantes : terres Melk, terres collectives, terres domaniales et terres communales (cf. tableau en-dessous). Cette catégorisation foncière était issue de la loi française<sup>55</sup>.

**Tableau 11: la répartition des biens fonciers de douar de Doucen selon les catégories foncières (en hectares)**

Nom de Douar	Nombre d'habitants	Groupe domanial	Immeuble affectés à des services communaux	Groupe de propriété privée	Groupe de propriété collective	Domaine public	Total
Doucen	4999	20139h 54a	20358h 84a 50c	652 h 46a	15031h07a	643h42a	65162h 32a50c

Source : Journal officiel d'Algérie, 1931

Les groupes de propriété privée (Melk) comprenaient huit groupes contrôlant des terres irrigables et des palmeraies<sup>56</sup> d'une superficie de 652 hectares et 46 ares. Ces terres sont localisées essentiellement dans le centre de la commune (oasis de Doucen, Douisse, Temda et Soltane, Mellat, Tangour, Feid cheikh, Ragoubet Tolba, Rogbet Rebib). Elles étaient irriguées soit par les eaux de puits creusés individuellement ou collectivement, ou à partir des eaux de seguias qui étaient réglementés par le Djemaâ, dont nous avons parlé en haut. Nous n'avons pas trouvé de précisions sur les critères éligibles de qualification effective des terres privés, dite Melk, pour le cas de Doucen. Nous nous sommes référés à une référence qui a traité cette question pour les terres de la province d'Alger. Selon Alain (1971) «ce ne serait donc pas uniquement l'ancienneté de l'installation qui donnerait à la possession du sol les caractères d'une propriété privée, librement aliénable, proche dans ses caractères de la propriété en droit français et appelée propriété Melk. Mais bien davantage les conditions de l'occupation du sol et notamment la stabilité sûr un même terroir, sa mise en culture régulière et évidemment l'absence de tout droit beylical (domaine de l'Etat)».

Les groupes de propriété collective (Arch) occupaient une superficie de 15031 hectares 07 ares. Elles regroupaient 53 groupes répartis dans toute la commune mais concentrés en grande partie au centre et le long des différents oueds de Doucen. Ceci montre l'importance de la superficie des terres de propriété collective. Ces terres dite Madher sont au nombre de 26, dont le groupe de Berouth est le plus grand. Elles étaient possédées collectivement par les fractions de la tribu. Elles sont inaliénables

<sup>55</sup>Bessaoud, O. Sénatus-Consulte de 1863. In Remaoun, H., Dictionnaire du passé de l'Algérie : de la préhistoire à 1962, pages 480-484.

<sup>56</sup>Il y avait des terres plantés en palmiers et d'autres réservaient aux cultures annuelles.

et transmissible par les hommes. Elles font l'objet d'une redistribution périodique entre les membres de la fraction. L'effectivité de la mise en culture de la terre attribuée est considérée comme le critère essentiel du maintien du droit d'usage parla Djemaâ. La taille de la parcelle d'exploitation attribuée est fonction de la capacité du travail de la famille (personnes en âge de travailler) et des moyens de travail (cheval, âne).

Les groupes communaux se décomposent en sept groupes de terrains de parcours et le reste des groupes sont réservés pour le campement des Bouazid, les emplacements de cimetières et le bord de Doucen avec les communes limitrophes.

Le domaine public contient les quatre sources d'eau, les routes et chemins, ravins et cours d'eau, ce qui fait une superficie totale de 65 162 hectares. Par cette possession, l'administration française « entend récupérer les biens qu'il pense détenir comme héritier du Beylik turc ou en vertu des règles du droit musulman ou français » (Alain, 1971). La propriété des eaux qui s'écoulaient des sources d'eau et des étangs revient à l'administration municipale (française) mais le Djemaâ de chaque fraction possède le droit de réguler l'usage de cette eau en la répartissant entre les différents jardins qui s'aliment depuis les seguias. Cette clause a été instituée par une convention intervenue en 9 août 1918 (Journal Officiel d'Algérie, 1931).

Au cours de dépôts officiel de la répartition de différents biens fonciers à Doucen, seulement trois contestations ont été signalées (Journal Officiel d'Algérie, 1931) : (i) une réclamation par un propriétaire foncier local en 1928. « Elle avait pour effet de demander le rattachement, au groupe collective n°28..., formé avec les terres dite khafoura, de la parcelle dite X, ayant formé le groupe communal n° 78, de 31 hectares 20 ares. Cette réclamation a été complétée par une déclaration complémentaire du 24 février 1928 portant sur le même groupe ». Cependant, le commissaire délimitateur a considéré la réclamation comme nulle. (ii) La deuxième réclamation déposée en mars 1929, relève du chef de poste de Ouled-Djellal qui estimait que l'attribution de certaines terres collectives n°26 et 28 au groupes n°72 de domaine de l'Etat, « constitue une atteinte grave aux intérêts les plus essentiels des occupants ». Cette proposition de révision de classement était faite sur la base de constat de l'inadéquation entre le nombre de membres de fractions et la disponibilité foncière au sein de ces groupes. « Il a constaté que les parcelles Mahder-Soltane (500 hectares) et Kafoura-Sud (170 hectares environ), groupe n°26 et 28 partie, sont cultivées par les indigènes du douar Doucen et que ceux-ci n'ont pas trop de culture pour assurer leurs besoins. En effet, les Oulad-Slimane, qui mettent en valeur la parcelle Khafoura-Sud, comprennent 150 tentes, soit 500 personnes vivant sur 1047 hectares environs. Ces terres sont à peine suffisantes en années pluvieuses, mais nettement insuffisantes lorsque les années sont sèches, les fonds d'oueds étant seulement cultivés...Les Oulad-Hamida et les Oulad-Driss cultivent le Madher-Soltane, soit 633 hectares, environ pour 75 tente ou 220 personnes ; leur situation est encore plus précaire si l'on considère que leurs pâturages sont très réduits en dehors de leurs terres de culture». Cette réclamation a été prise en charge où une nouvelle répartition des terres a été ainsi faite en repositionnant les groupes n°26 et 28 dans la catégorie des terres collectives. (iii) La troisième contestation a été soulevée par le service des domaines pour la qualification de Bordj Doucen comme bien d'apanage au lieu de l'attribuer au bien domanial. Ce bordj s'étend sur superficie de 10 hectares 50 ares, avec un jardin potager, des palmiers et une superficie consacrée à d'autres cultures. Mais cette réclamation n'a pas été approuvée pour le raison que ce Bordj était la propriété des habitants de Doucen et « qu'ils l'ont édifié en 1853-54 au moyen de fonds fournis par des impositions volontaires de la tribu».

La population de Doucen était de 4999 personnes. Ce nombre de la population inclus les sédentaires et aussi les nomades qui sont les plus nombreux. Seulement 233 personnes sédentaires ont été recensées

en 1932 (Institut pasteur d'Algérie en 1934). Cette population nomade possédait un nombre de d'animaux estimé à 12615 (dont 5449 moutons) (Journal officiel d'Algérie, 1931).

La gestion des affaires économiques et sociales (déplacements de la tribu, partage des terres et de l'eau, règlement des litiges intra/extra tribu, accords avec les autres tribus) était sous la responsabilité de la Djemaâ de la tribu, avec un mode désignation de ses membres régit par les coutumes traditionnelles. Ces membres étaient composés par des sages et chefs de fractions (notables), avec la désignation d'une personne qui se chargeait d'enregistrer les procès verbale des assemblés et de veiller aux affaires de la tribu (appelée amine) en faisant appel à un/des autre (s) personnes pour l'aider. Ce conseil des sages était autonome dans son mode de fonctionnement et ses décisions étaient exécutoires. Ce mode de fonctionnement a changé après la mise en application de l'arrêté 10 et 19 du 5 mars 1919 qui a déterminé le mode d'élection des membres de Djemaâ (toute personnes âgé de plus de 25 ans à le droit d'y être membre) et la limitation de nombre de membres de cette institution à 14 personnes pour le cas de Doucen (selon le nombre de population 4001-5000), venant des différentes fractions. Ces arrêtés ont aussi déterminé les champs d'intervention de Djemaâ, leur rôle devenant plus consultatif, limité aux affaires du Douar et sujet à la non contradiction avec les réglementations et décisions du Bachagha<sup>57</sup> et de l'administration municipale.

**Tableau 1 : La constitution de Djemaâ de la région de Doucen en 1939**

DESIGNATION du douar	DESIGNATION DES FRACTIONS ou sous-fractions	COMPOSITION DE LA DJEMAA			TOTAL des membres
		Caïd	Chefkh	Kebar	
Douar Doucen.....	Ouled Youb.....		1	1	14
	Ouled Driss.....		1	3	
	Djababra.....	1	1	3	
	Ouled Sidi Sifman.....		1	2	
	Ouled Saoud.....				

Source : Journal officiel de l'Algérie de 11 mars 1939, page 793

La population de Doucen vivait essentiellement de la pratique de l'élevage transhumant et aussi de la céréaliculture cultivée dans les zones d'épandage de crue ou irriguées par les eaux de sources ou de puits. Malgré la richesse de la région en grandes superficies de terres fertiles et un accès à l'eau, la quantité de céréales produites était faible. D'après la Chambre des députés français (1915), la quantité totale de céréales produites était de 700 tonnes pour les deux Douars (Doucen et Ouled Djellal). Cette quantité était considérée comme insuffisante pour couvrir les besoins de la population de ces deux douars, qui ont fait appel à la production céréalière d'autres régions pour satisfaire leurs besoins. Pour conserver leurs récoltes, les Bouazid procédaient à l'enterrement d'une partie de leur récolte céréalière dans des endroits spécifiques (Matamer ) dès la fin de moisson. De même, la pratique de la phoeniciculture était peu importante, qui ne correspondait en total que 40 hectares au maximum malgré la grande étendu des terres et l'accès à l'eau. La production des dattiers était faible dû en partie à la préférence pour des variétés locales (*Mechdeglat* et *Gharass*) à faible rendement, qui peuvent être stockées longtemps<sup>58</sup> et à la faible intensification en travail et en capital (Direction des territoires du sud et de l'agriculture, 1931).

<sup>57</sup>Homme politique français d'origine local.

<sup>58</sup>Ces variétés s'accommodaient au mode de vie des propriétaires des exploitations basés sur le déplacement continu (d'après les personnes ressources)

Les raisons avancées pour expliquer le mode d'exploitation extensif de céréales « il faut considérer que, pendant cinq mois de la période estivale, une grande partie des habitants se rendent dans les régions du Tell et des Hauts Plateaux » (Chambre des députés Français, 1915), ce qui minimise la quantité du travail et d'investissement dans les parcelles cultivées. Ces parcelles céréalières étaient confiées à un khammès ou travaillées en association pour un partage de la récolte selon la participation de chaque associé. Dans ce système de culture, les agriculteurs n'utilisaient ni fumier, engrais et irrigation. Les terres étaient emblavées en hiver pour en profiter des pluies durant cette saison.

De fait de déplacement continu des propriétaires des exploitations phoenicoles (des nomades), l'entretien des palmiers dattiers était confié à des métayers (khammès). Dans les meilleures conditions, un khammès peut conduire une parcelle de 200 à 250 palmiers en étant aidé par un autre travailleur durant les périodes de grands travaux (taille, récolte, pollinisation et entretien de réseaux d'irrigation) (Directions des territoires du sud et de l'agriculture, 1931). Sa rémunération diffère selon la variété des dattes (1/8 de la récolte de Deglet-Nour, 1/5 de la récolte des autres variétés et 1/2 des cultures annuelles sous-étage de palmiers (Directions des territoires du sud et de l'agriculture, 1931). Cette différence dans le taux de partage peut s'expliquer par l'importance économique de chaque variété de dattes (la *Deglet-nour* est très rémunératrice) et l'importance de travaux d'entretien de la parcelle cultivée en sous-étages, ce qui lui permet d'avoir un revenu à part égale avec le propriétaire de l'exploitation. Dans sa biographie historique, Hasnaoui (2013, p 39 et 40) nous informe sur les produits maraîchers produits dans les jardins de Doucen à la fin de 19<sup>ème</sup> et début 20<sup>ème</sup> siècle : « Le matin, on venait y vendre ou acheter, ou seulement admirer la diversité de légumineuses déposaient au niveau de marché local. Il y avait là des nombreuses bottes de carottes, de navets, des couffins de tomates et de poivrons, des oignons en tas, des courges, des melons et des pastèques, c'est-à-dire, toutes les productions locales ». Cependant, malgré la diversité de types de cultures maraîchères pratiquées durant cette période, la quantité produite était faible et cultivait essentiellement en hiver<sup>59</sup>, ce qui a été bien signalé par les vieux agriculteurs fils des anciennes producteurs. Il a fallu attendre les années 1950 pour assister à l'émergence d'une véritable exploitation agricole moderne possédée par un Français, avec l'utilisation de la mécanisation (tracteurs agricoles, motopompe) et l'emploi des intrants agricoles (voir chapitre 7 pour plus de détails). Ce dernier a introduit les cultures maraîchères d'été grâce à l'utilisation de motopompe pour extraire l'eau souterraine. Ainsi que l'introduction massive de la variété de *Deglet-Nour*, faiblement adoptée par les locaux.

Du milieu du 20<sup>ème</sup> siècle jusqu'aux années 70, l'agriculture à Doucen était concentrée dans le centre de la commune (ancienne oasis de Doucen), avec la pratique d'une agriculture traditionnelle. L'ère de jaillissante des sources d'eau était terminée. L'irrigation dépendait exclusivement des eaux de puits artisanales de faibles profondeurs de moins de 20 mètres qui ne permettaient pas d'irriguées une grande superficie et aussi des eaux de pluies d'hivers pour pratiquer la céréaliculture dans les zones d'épandage de crue. L'introduction puis la diffusion des moteurs d'irrigation combinée au développement de l'activité de fonçage de forage était les principaux facteurs de la dynamique de cultures maraîchères vers la fin des années 60.

### **4.1.2. L'émergence de l'agriculture de rente : l'ère du melon et de la citrouille de plein champ des années 1970**

A partir du début des années 70, la commune de Doucen a connu une forte dynamique agricole, ceci par l'extension de terres cultivables à Tagraia, Melha, Kamer, Matbakh, Tameda et aussi une extension vers le centre-Est de Doucen en allant vers El Ghrous (Douiss et Ghyadha). A titre

---

<sup>59</sup> Période de remplissage des oueds et donc des seguias qui arrosaient les jardins.

d'exemple, la zone de Kamer (située au centre dans l'ancienne oasis de Doucen) a connu le creusement du premier forage en 1970. En début 1980, les agriculteurs se sont déplacés vers la partie Ouest (Berrouth, le grand plein de la commune) où le premier forage a été réalisé en 1980.

Cette dynamique était rendue possible grâce au développement de l'activité de fonçage de puits et l'émergence de l'industrie artisanale de fabrication de forage à partir des matériels pétroliers déclassés. Ceci a permis l'émergence des petits entrepreneurs chargés de creusement des forages où les statistiques de l'ANRH de Biskra (2008) donne un chiffre de 136 forages et puits réalisés avant l'année 1985 (date de début d'application de la loi d'APFA) (cf. annexe n°39).

Les systèmes de cultures pratiqués durant les années 70 (cf. *tableau 12*) étaient basés en grande partie sur les cultures maraîchères de plein champ (essentiellement : melon, citrouille, poivron), avec une superficie cultivée de 477 hectares : cultures céréalières 322 hectares, cultures fourragères 58 hectares, palmier 99 hectares. Selon la même source, aucune des régions du Zab occidental ne pratiquait des cultures maraîchères durant cette période, il n'y avait que des palmiers dattiers dans ces régions. Selon ces statistiques, les terres en jachères représentaient 3462 hectares. La définition adoptée par le Ministère de l'Agriculture et de la révolution agraire (cité par Bord, 1981) pour qualifier ces jachères était : «une terre est dite au repos ou en jachère lorsque sa durée de repos ne dépasse pas 5 ans ; au-delà, elle est considérée comme terre de pacage et parcours ». Cette superficie de jachère nous montre l'importance des terres travaillées à Doucen en maraîchage de plein champ, qui nécessitent la mise en repos des terres.

**Tableau 12 : Statistiques agricoles de la commune de Doucen, moyennes sur trois campagnes (1975-76-77) (en hectare)**

Utilisation du sol	Céréales	Cultures maraichères	Fourrages artificiels	Jachère	Parcours, pacages	Terres improd. Non agricoles	Arboriculture intensive (palmiers)
Doucen	322	477	58	3462	22697	26555	99

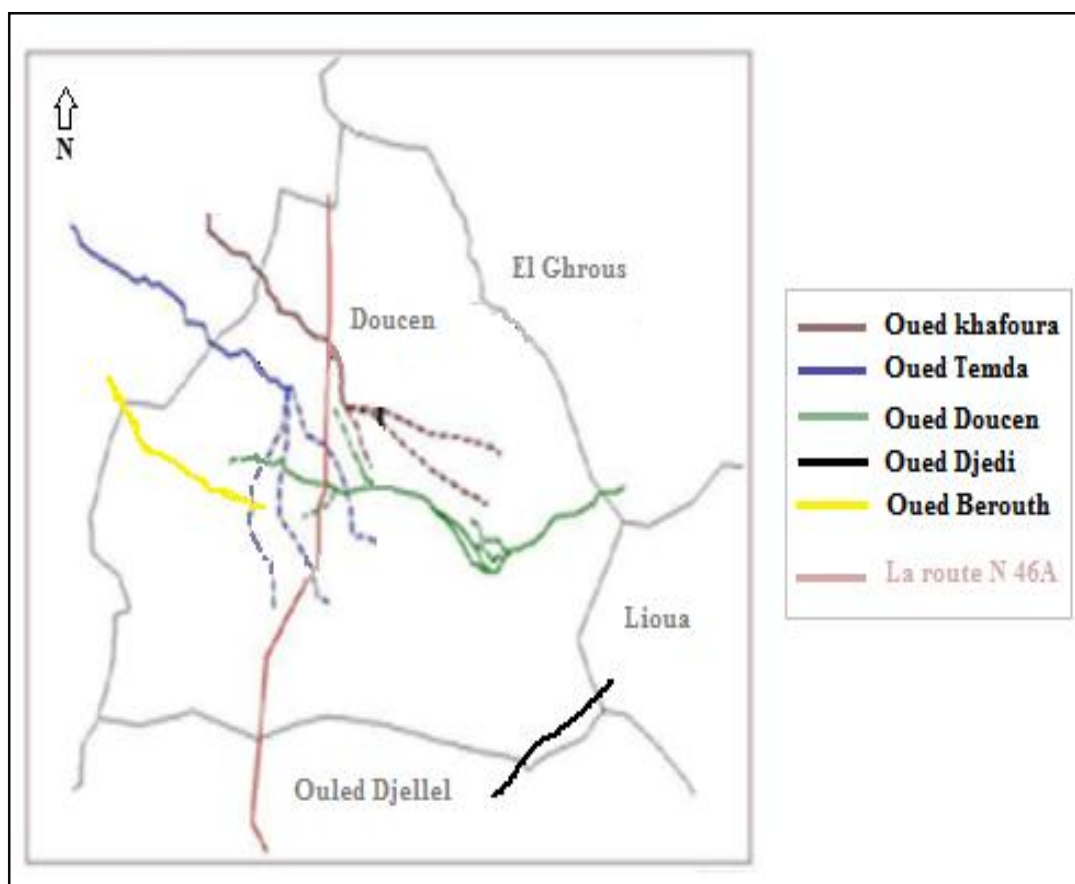
Source : Bord, 1981

C'est sur les terres de groupements privés (Melk) et collectifs catégorisées par le sénatus-consulte, que nous qualifions d'anciennes terres de cultures, que cette dynamique agricole est documentée.

La phoeniculture durant ces années ne représentait que le 1/5 de la superficie de cultures maraîchères. Le système de culture maraîcher était considéré comme une agriculture de rente intensive en intrants et en mécanisation (tracteurs agricoles et l'utilisation de motopompes), très rémunératrice où selon les termes d'un agriculteur « le melon et la citrouille étaient notre pétrole ». Cette dynamique est essentiellement endogène portée par les privés (familles).

Le maraîchage de plein champ s'est développé au bord des oueds. L'image satellitaire de Doucen en 1984 (figure 12), montre une forte corrélation entre la répartition géographique des parcelles mises en valeur et les cours des oueds (Doucen, Temda, Khafoura, Djedi, Berouth) (figure 11).

Figure 11 : Localisation géographique des oueds à Doucen



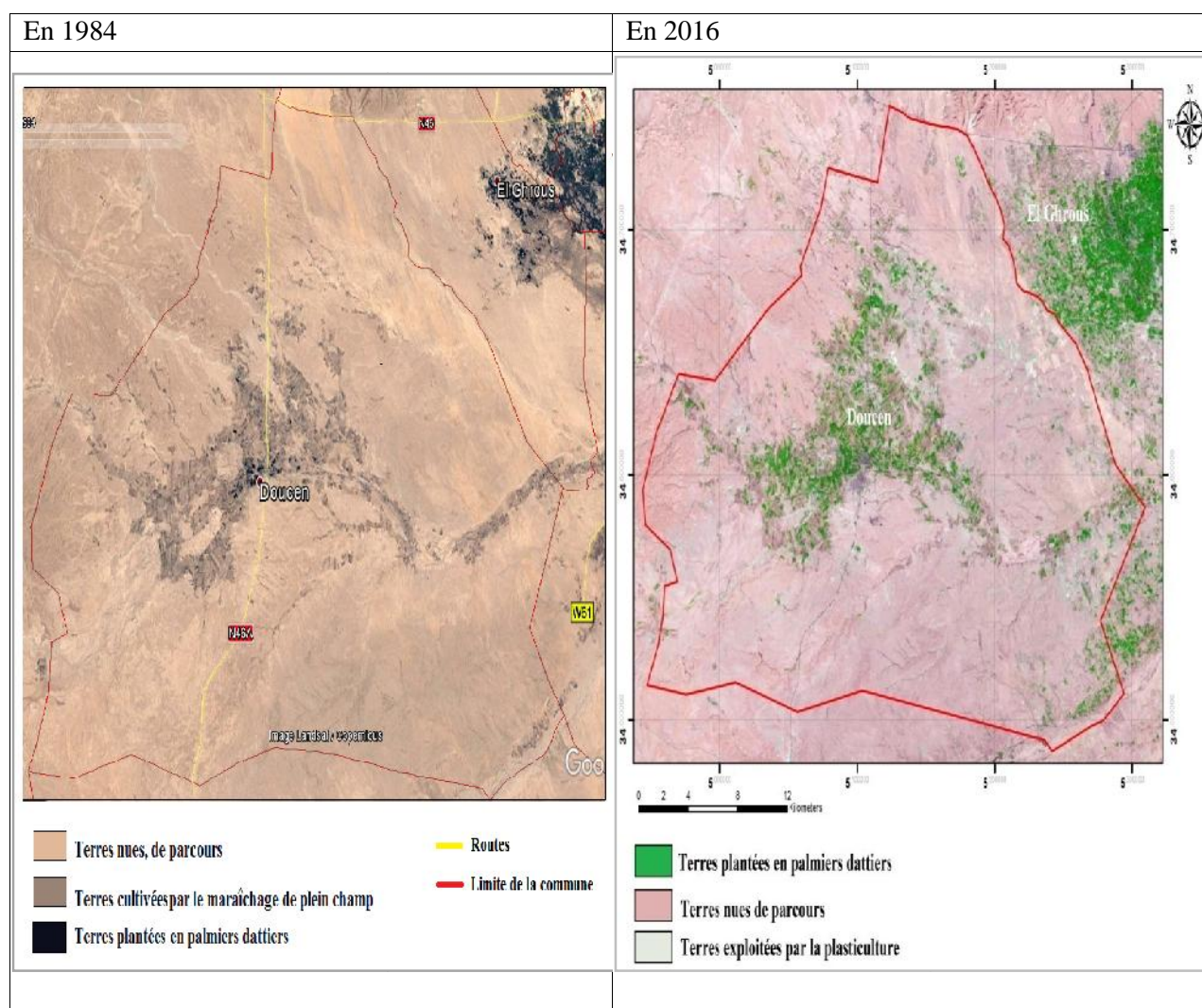
Source : Hafnaouiet *al.*, 2013

La production était destinée essentiellement aux marchés du nord du pays. L'achat de la production se faisait sur pied, surtout pour le melon et la pastèque. Le piment était commercialisé vers les grandes usines de transformation agroalimentaire au nord (dont Rouiba). Les produits de moindre qualité étaient vendus sur le marché de Doucen.

Le système d'irrigation appliqué durant cette période était l'irrigation gravitaire par seguia, avec l'utilisation de motopompes, introduites par des particuliers dans les années 1970, dans le contexte de la Révolution agraire, pourtant défavorable pour le secteur privé.

Au début des années 80 a émergé une catégorie d'acteurs locaux spécialisés dans la commercialisation de produits agricoles et de stockage de la citrouille, dans des garages, pour spéculer sur le marché. Des agriculteurs et commerçants se sont alors enrichis. Les gains ont été investis dans l'achat de terrains pour la création de palmeraies et pour le financement d'autres activités économiques.

Figure 12 : Images Landsat de la commune de Doucen en 1984 et 2016



Source : Image Google Earth

En 1987, la population de Doucen était de 14858 avec un taux de croissance annuel de 3,4% (Hafnaoui *et al.*, 2009, d'après les statistiques de la direction de planification et de l'aménagement urbain de Biskra). En se basant sur ces données, nous pouvons estimer la population en 1977 à approximativement 9800 personnes. En plus des facteurs cités plus haut (mécanisation, cultures de rente très rémunératrice, accès à l'eau souterraine), la dynamique agricole est aussi expliquée par le croît démographique: la population passe de 4999 personnes en 1931 à 9800 personnes en 1977 (augmentation de 4807 individus). Un autre élément explicatif de la dynamique agricole est l'intéressement au travail agricole (plus de temps consacré au travail de la terre) du fait du recul de l'activité de transhumance par rapport à une période antérieure. D'autres facteurs ont contribué à cette dynamique, telle la marchandisation des terres et la prolifération des arrangements institutionnels pour l'accès aux facteurs de production, qui vont être analysés dans les chapitres suivants.

#### **4.1.3. La dynamique agricole à Doucen à partir des années 80 : L'essor de la plasticulture et l'investissement dans la palmeraie**

Au milieu des années 1980, la production de melon et de citrouille chute, l'absence de rotation ayant provoqué la propagation de maladies et l'épuisement du sol.

Actuellement le maraîchage de plein champ tend à se spécialiser dans deux cultures principales: le concombre d'hiver (400 ha) et la fève en été (380 ha). La superficie occupée par le maraîchage de plein champ est de 726 hectares (DSA Biskra, 2016).

La régression du maraîchage de plein champ a coïncidé avec l'émergence de la plasticulture dans la région. Les premières zones d'introduction de la plasticulture<sup>60</sup>, au milieu des années 1980, correspondent à des terres auparavant cultivées en maraîchage. Selon les agriculteurs, le passage aux cultures sous serres répondait à l'effondrement de leur principale source antérieure de revenu et constituait une source de capitalisation pour financer d'autres projets agricoles.

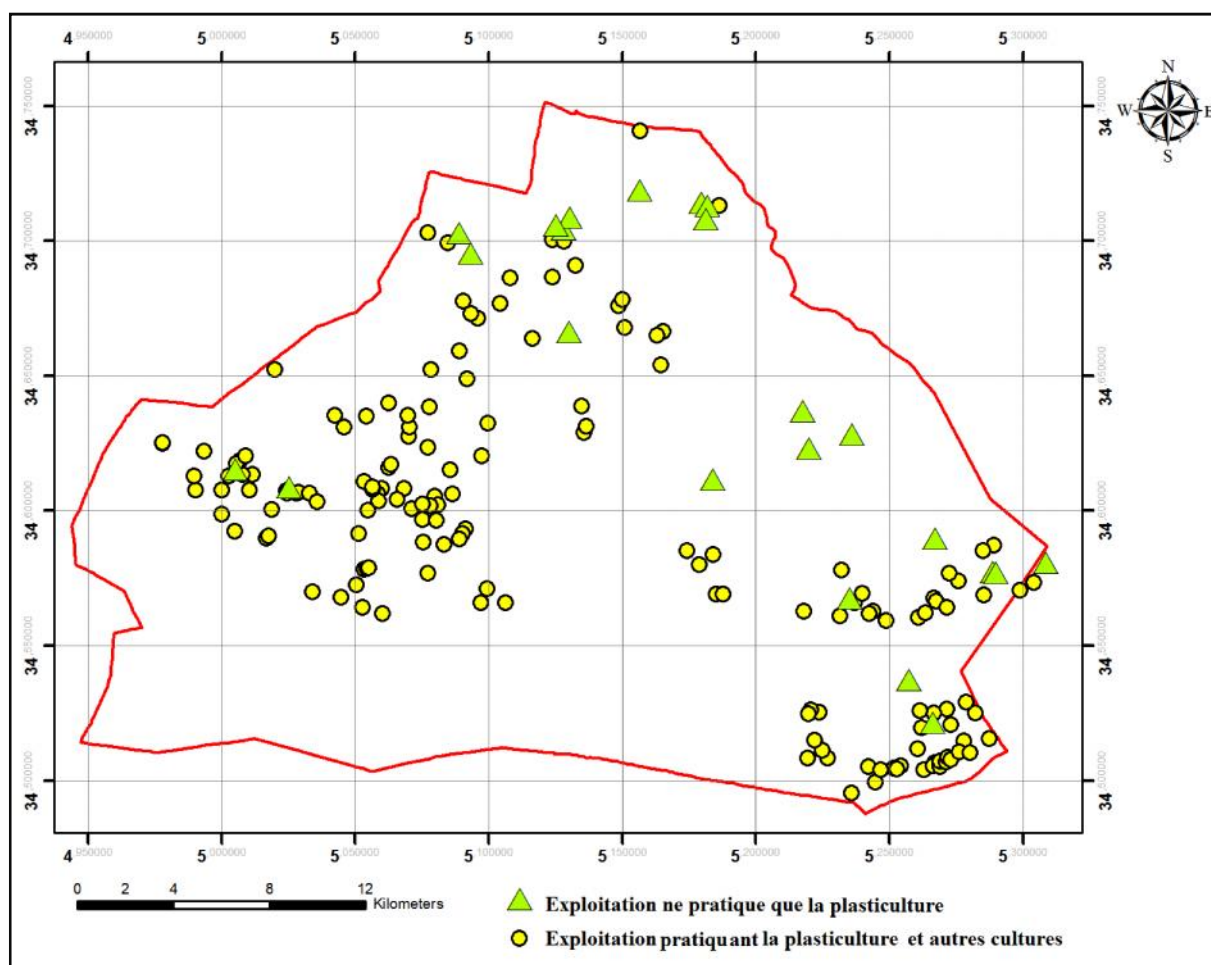
L'introduction de la technique du forage et la réduction de son coût ont accéléré le processus de mise en valeur. Ce changement technique a permis (i) d'augmenter la superficie cultivée possédée, jusqu'alors non mise en valeur, (ii) la possibilité de mobiliser l'eau pour mettre en valeur des terres achetées en périphéries de la terre possédée, (ii) d'accélérer le processus de mise en valeur des terres de parcours (de statut domanial, autrefois collectives) et favorisé l'émergence des cultures intensives, notamment la plasticulture.

Les zones de parcours n'ont connu l'implantation de la plasticulture qu'au milieu des années 2000, essentiellement portée par le développement de contrats de location où les allogènes sont les principaux demandeurs dans ce marché locatif. L'installation de ces locataires allogènes dans ces nouvelles zones est accompagnée par un flux des métayers. Ces acteurs allogènes (locataires et métayers) sont venus directement de leur région d'origine ou sont déjà passés par El Ghrous. Ces allogènes ont constitué un grand apport aux acteurs locaux en termes de transfert du savoir-faire technique (conduite de la plasticulture) et comme source de demande pour la location des terres dans ces zones. Une minorité de ces allogènes ont achetés de la terre dans ces nouvelles zones pour pratiquer la plasticulture. L'accès à la propriété de la terre via l'achat est observé seulement chez les allogènes qui ont une tradition arboricole ou phoenicicole.

---

<sup>60</sup> Voir chapitre 7 pour une analyse de processus de diffusion de la plasticulture à Doucen, de la ferme pilote jusqu'à son appropriation et maîtrise par les locaux.

**Figure 13:** Répartition des exploitations plasticoles à Doucen en 2015



Source : établi à partir de base de données ABHS, 2015

Doucen est classée la troisième zone productrice en plasticulture dans la wilaya de Biskra, après El Ghrous et M'ziraa. Sur une période de 20 ans (1996-2015), la production sous serres a augmenté de 169%, pour atteindre 369.610 quintaux sur une superficie de 402 hectares. Le nombre de serres dans la commune est passé de 4.326 en 1996 (pour une superficie de 206 ha), à 8.436 en 2015 (402 ha) (DSA Biskra, 2016). Les principales cultures pratiquées dans la plasticulture<sup>61</sup> sont le piment, le poivron et la tomate. A titre comparatif, le nombre de serres dans la commune d'El Ghrous est passé de 5480 en 1999 (pour une superficie de 540 ha), à 13000 en 2002 (superficie 559 ha) et à plus de 24000 en 2011 (superficie de 1049 ha) (DSA Biskra, 2012) et une régression à 9025 serres en 2016 (superficie de 361 hectares), la différence de superficie est plantée en palmiers dattiers et une grande partie mise en repos (DSA Biskra, 2016)<sup>62</sup>. Actuellement, les nouvelles zones de mise en valeur à Doucen sont les zones de migration des locataires et de propriétaires à la recherche des terres vierges avec des coûts acceptables d'accès à l'eau et la terre qu'à El Ghrous.

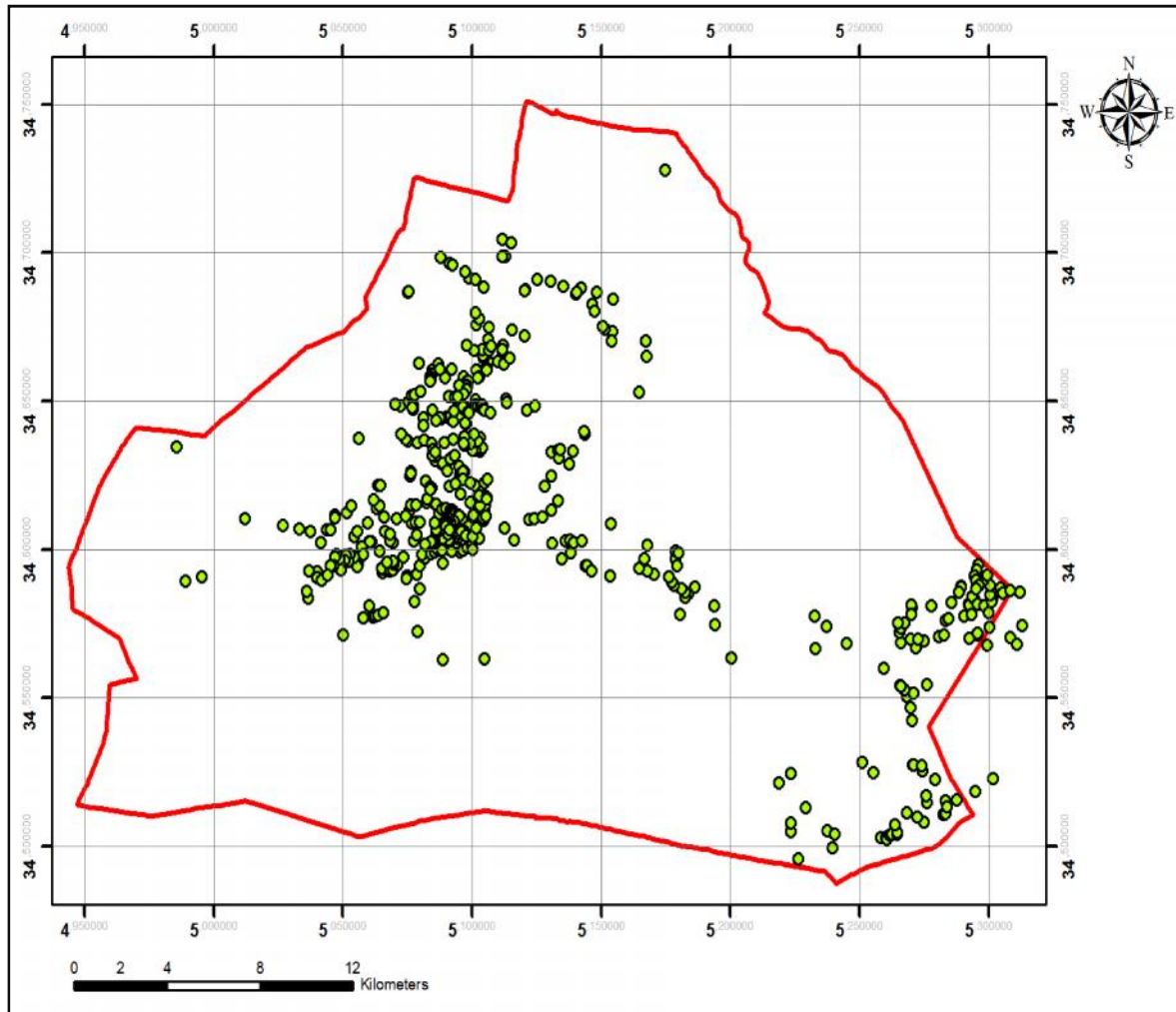
<sup>61</sup> Sur 1.032 exploitations agricoles à Doucen (recensement partiel de l'ABHS Biskra, 2015), 180 pratiquent la plasticulture, 16 étant spécialisées exclusivement dans ce type de production.

<sup>62</sup> Voir chapitre 2 pour une analyse des cause de la régression de superficies dédiés à la plasticulture à El Ghrous.

*L'extension de la phoeniciculture*

Au fur et à mesure que la terre devenait impropre pour les cultures maraîchères de plein champ, et que la plasticulture gagnait de nouveaux territoires, le palmier dattier a été installé dans ces anciennes terres.

**Figure 14** : Répartition des exploitations phoenicoles dans la commune de Doucen 2015



Source : établi à partir de la base de données ABHS, 2015

La culture de palmier dattier a pris une ampleur significative dans les années 2000. En 20 ans (1996-2016), le nombre de palmiers a été multiplié par 3,7 (de 52.300 à 194.000) et la production par 5,5 (de 33.050 à 181.367 quintaux) (DSA, 2016).

Cette dynamique est à mettre en rapport avec les programmes d'aides publiques (PNDA et FNRDA) et l'existence des conditions naturelles favorables (abondance de la ressource hydrique et de terres fertiles), et l'introduction de la plasticulture dans la région (source de revenus investis dans la création de plantations). La commune ne s'est spécialisée dans la phoeniciculture qu'après les années 2000, avec un retard de deux décennies par rapport aux autres régions du Zab (El Ghrous et Tolga).

#### 4.2. Les statuts fonciers des terres à Doucen aujourd'hui : un pluralisme normatif<sup>63</sup>

La superficie agricole totale (SAT) de la commune de Doucen est de 46.339 hectares. Elle représente 74.5 % de la superficie totale de la commune, dont 37.664 hectares (81 %) constitués de parcours pastoraux considérés par les autorités locales comme réserve foncière susceptible d'être mise en valeur. La superficie agricole utile (SAU) est de 8.475 hectares, dont 7.019 en irrigué.

Les terres de Doucen relèvent aujourd'hui de deux statuts juridiques<sup>64</sup> (Tableau 13).

**Tableau 13. Répartition des terres agricoles par statut juridique (ha)**

Terres privées ou en cours de privatisation		Terres publiques				
<i>Melk</i> titrées ou non	APFA titrées *	APFA non encore titrées**	Anciennes terres <i>arch</i> appropriées privativement	Concessions		
				EAC/EAI	Décret 97-483	Circulaire 108
200	972	3.330	2.800	244,4	200	1.380 (attributions en cours)

Sources : DSA Biskra (2017)

\* Terres pour lesquelles un acte de propriété ou la mainlevée des conditions résolutoires ont été délivrés<sup>65</sup> (dans et hors périmètre) \*\* Terres avec simples arrêtés de cession

a) Les terres privées :

- Terres *melk*, uniquement dans la palmeraie (titrées ou non, individuelle ou en indivision) ;
- terres acquises dans le cadre de l'APFA une fois levée la condition résolutoire (Tableau 14).

**Tableau 14. Situation de la mise en valeur sur périmètre APFA à Doucen (2013)**

Périmètre	Superficie	Nombre de bénéficiaires	Etapas dans la procédure (nombre de bénéficiaires)			
			Arrêté de cession	Mainlevée de la condition résolutoire	Acte de propriété établi	Désistement (parcelles abandonnées ou vendues)
Gotâacheba bi	156	52	52	21	0	31

Sources : DSA Biskra, 2013

b) Les terres du domaine privé de l'Etat :

- terres engagées dans l'APFA mais non encore titrées : 3.330 hectares pour 536 exploitations – terres en cours de privatisation donc (dont un périmètre APFA, cf. tableau 14), allouées à raison de 3 ha par bénéficiaire ;

<sup>63</sup> Selon Colin et al (2023), le pluralisme normatif consiste à « une reconnaissance de l'existence d'une pluralité de sources en matière de normes et d'autorités de régulation (au-delà du droit et des instances étatiques) »

<sup>64</sup> Nous ne traitons pas ici du domaine public : domaine forestier et domaine alfatier (terres couvertes par l'alfa, espèce végétale pastorale pérenne).

<sup>65</sup> Le candidat à la mise en valeur reçoit initialement un arrêté de cession justifiant la possession provisoire de la terre. Une fois la mise en valeur constatée, le wali (préfet) procède à la mainlevée de la condition résolutoire, qui ouvre automatiquement la voie à l'émission du titre de propriété. L'administration des domaines procède au transfert de la propriété (au dinar symbolique) au bénéficiaire, par l'établissement d'un titre de propriété privée.

- anciennes terres *arch* appropriées privativement (exploitées individuellement ou en famille), couvrant 2.800 hectares (33 % de la SAU de la commune) pour 2.400 exploitations agricoles. La superficie moyenne par exploitation est faible (1,16 ha). Il semble que l'héritage et la vente de terres ont été à l'origine du morcellement de ces exploitations ;
- terres cédées en concession :
  - terres des EAI et EAC, i.e. résultant de la nationalisation des anciennes terres coloniales<sup>66</sup>, puis de l'évolution des statuts de ces dernières : 56 EAI et 5 EAC, exploitées en fait individuellement (61 bénéficiaires). La grande majorité de ces terres est exploitable en irrigué ;
  - concessions accordées dans le cadre de la politique de mise en valeur agricole (PMEV) (tableau 15) :
    - trois périmètres créés à partir de 2004 par la GCA, sur la base du décret exécutif de 1997, d'une superficie totale de 200 ha (de 2 à 5 ha par bénéficiaire) ;
    - concessions dans le cadre de la Circulaire 108 de 2011 : 8.900 hectares inscrits pour la commune de Doucen au titre du plan quinquennal 2014-2019. En 2014, 10 périmètres de concessions ont été proposés par les autorités communales, d'une superficie totale de 9.700 hectares à attribuer à 2.375 bénéficiaires. Seuls 6 périmètres ont été validés par le ministère de l'Agriculture, pour une superficie de 1.380 hectares et 345 bénéficiaires, du fait d'une disponibilité insuffisante en eau. Les procédures administratives pour la création de ces périmètres sont en cours ; les listes des bénéficiaires ont été d'ores et déjà établies.

**Tableau 15. Situation de la mise en valeur par la concession à Doucen (2015)**

	Périmètres de concession GCA (décret n° 97-483)			Périmètres de concession (circulaire 108 de 2011)
	Adjrem	Louzen	Rahaïte	
Nombres de bénéficiaires	40	50	20	345
Superficie (ha)	160	200	40	1.380 (en cours)

Sources : DSA Biskra, 2016

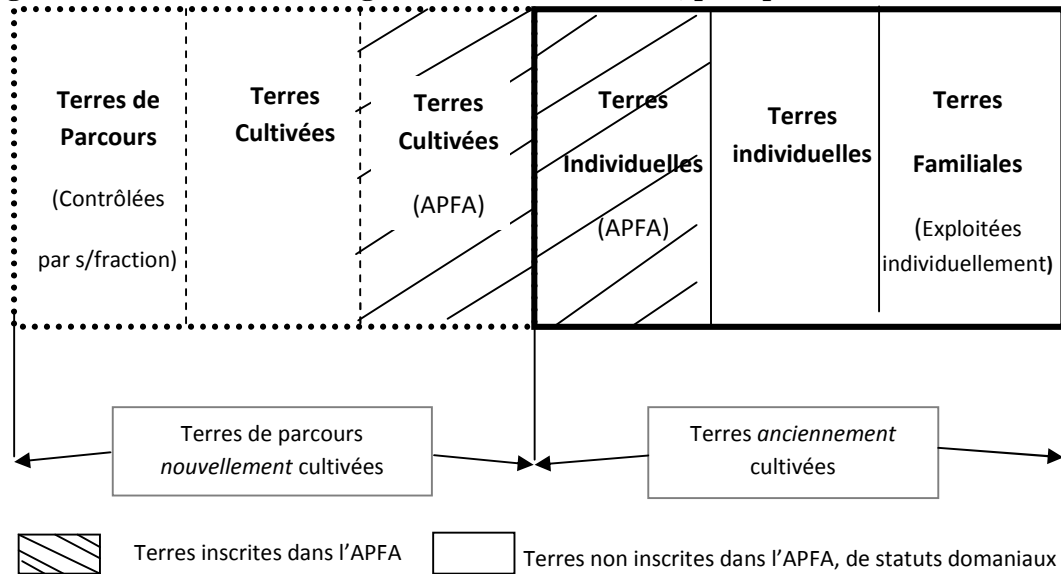
Cette qualification juridique des terres du domaine privé de l'Etat ne reflète pas les catégories de droits que les acteurs locaux considèrent détenir. Sur les anciennes terres *arch*, aujourd'hui donc intégrées au domaine privé de l'Etat, et éventuellement privatisées ou en voie de privatisation via l'APFA, plusieurs catégories peuvent être ainsi distinguées (figure 15) :

- anciennes terres mises en culture avant les années 80, appropriées de façon privative, au niveau individuel ou familial...
  - restées hors APFA ; nous qualifions ces terres, dans la suite de ce texte, de terres familiales ; ces terres sont très fertiles et bien irriguées par les eaux d'épandage de crue. On y trouve les des terres résidentielles (habitées) par des groupes familiaux.
  - privatisées ou en voie de privatisation via l'APFA ; nous qualifions ces terres, dans la suite de ce texte, de terres individuelles. Ces terres étaient possédées par la famille étendue, mais non encore mises en valeur faute de moyens. Elles sont moins fertiles et moins irriguée que les terres familiales. Ce sont des terres non résidentielles.

<sup>66</sup> Les exploitations coloniales ont devenu des fermes pilotes. Une partie des terres communales et ex-terres *arch* nationalisés durant la révolution agraire ont servi à la création des EAI/EAC.

- Terres « de parcours » nouvellement cultivées, restées collectives au niveau des s/fractions comme terres de parcours jusque dans les années 80
    - mises en culture récemment avec l'APFA et l'introduction des forages (« nouvelles zones de mise en valeur »),
      - privatisées ou en voie de privatisation via l'APFA ; nous qualifions ces terres, dans la suite de ce texte, de terres cultivées (APFA) ;
      - cultivées hors APFA ; nous qualifions ces terres, dans la suite de ce texte, de terres cultivées hors APFA ;
- Des anciennes terres *arch* encore de parcours, collectives, sous contrôle des sous-fractions ; nous qualifions ces terres, de terres de parcours ;

**Figure 15: Les différentes catégories foncières à Doucen, perception des acteurs locaux**



Source : nos enquêtes

Sur les terres mises en valeur, avant 1980, sont aujourd'hui caractérisées par la polyculture (palmiers dattiers, plasticulture, maraîchage de plein champ). L'activité agricole dans ces exploitations s'étend pratiquement sur toute l'année, du fait de l'étalement des calendriers culturaux des différentes cultures : phœniciculture (culture privilégiée), maraîchage de plein champ (essentiellement fèves), céréaliculture, plasticulture et aussi de élevage ovin. Tandis que dans les nouvelles zones de mise en valeur après 1980, le système de production est spécialisé par la pratique de la phœniciculture avec une partie associée avec la plasticulture. La production agricole à Doucen, dattiers et plasticulture, arrive sur le marché avec un retard de 20 à 30 jours, par rapport à celle d'El Ghrous.

#### 4.2.1. Une structure foncière caractérisée par la petite et moyenne exploitation agricole

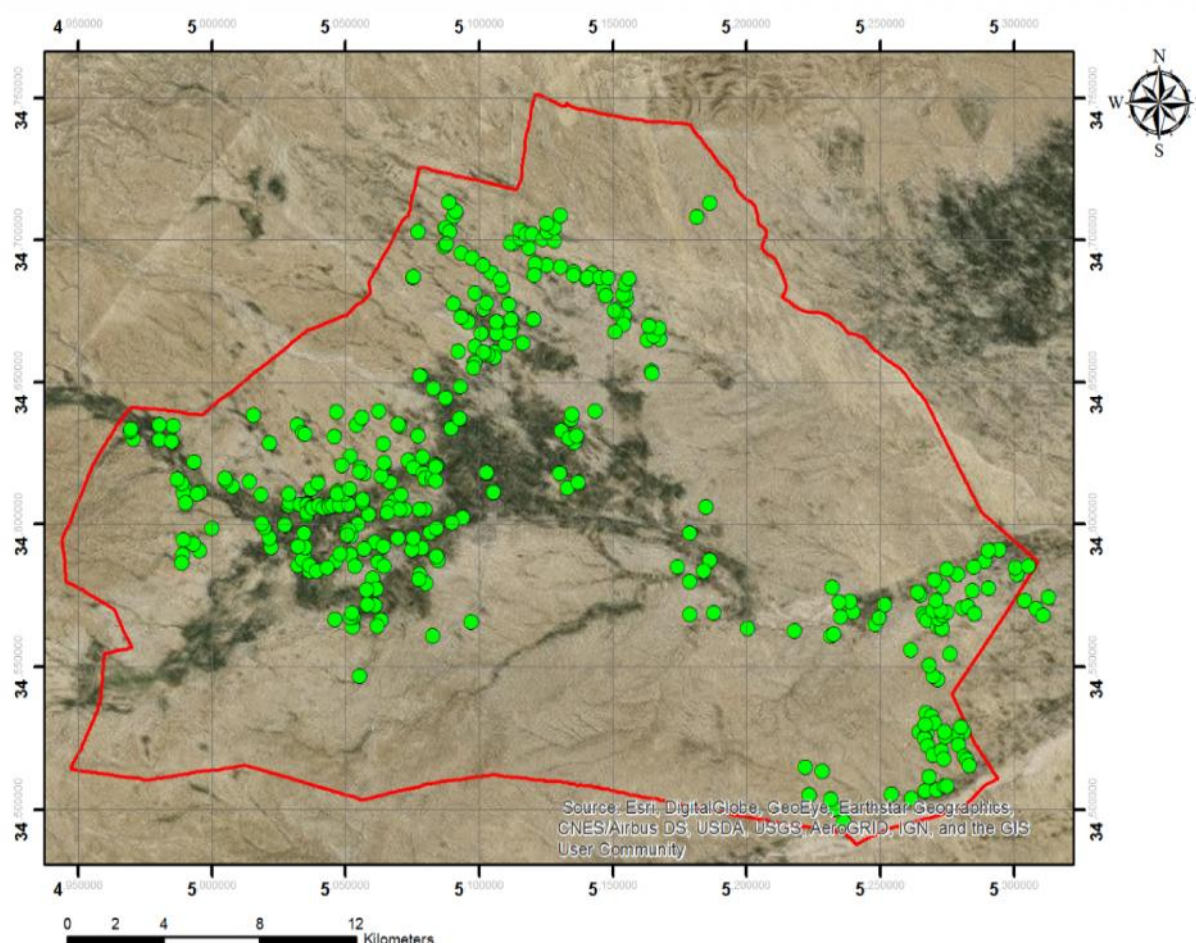
L'analyse de la distribution des terres mises en valeur dans les périmètres fait ressortir la dominance des petites exploitations. A titre illustratif, à El Ghrous les très petites exploitations de moins de 3 hectares sont majoritaires (53%), suivies des petites exploitations entre 3 et 5 ha (24.9%). Les exploitations de taille moyenne, entre 5 et 10 hectares, occupent une proportion faible de 16,1%, tandis que les grandes exploitations de plus de 10 ha (max de 20 ha) sont très faiblement représentées avec un total de 5%. Ces grandes exploitations, détenues par un petit nombre d'agriculteurs, se localisent dans le périmètre de Rahiâte (périmètre de grande mise en valeur) et dans la zone de Draa

Amri au sud de la commune. Dans cette dernière zone, les exploitations sont aujourd'hui de taille réduite suite au morcellement induit par l'héritage et la vente de certaines parcelles.

Pour le cas de Doucen<sup>67</sup>, les exploitations de moins de 5 hectares représentent la grande proportion avec 46.4% de total des exploitations mais avec un cumul total (2011.5 hectares) de 20.78%, les exploitations de 5 à 10 hectares occupent une proportion de 34.1% par rapport au nombre total des exploitations agricoles recensées, pour un cumul total de 3191.5 hectares (32.98% en termes de superficie totale). Tandis que, les exploitations de 10 à 20 hectares occupent une superficie totale de 2491.5 hectares (25.74% en termes de superficie totale) et représentent une proportion de 14.64% du nombre total des exploitations.

Ces données combinées à la dynamique agricole documentée dans les deux régions d'étude montrent que cette dernière est le fruit de la performance de la petite et la moyenne exploitation agricole.

**Figure 16:** Importance et localisation des exploitations de 10 à 20 hectares à Doucen



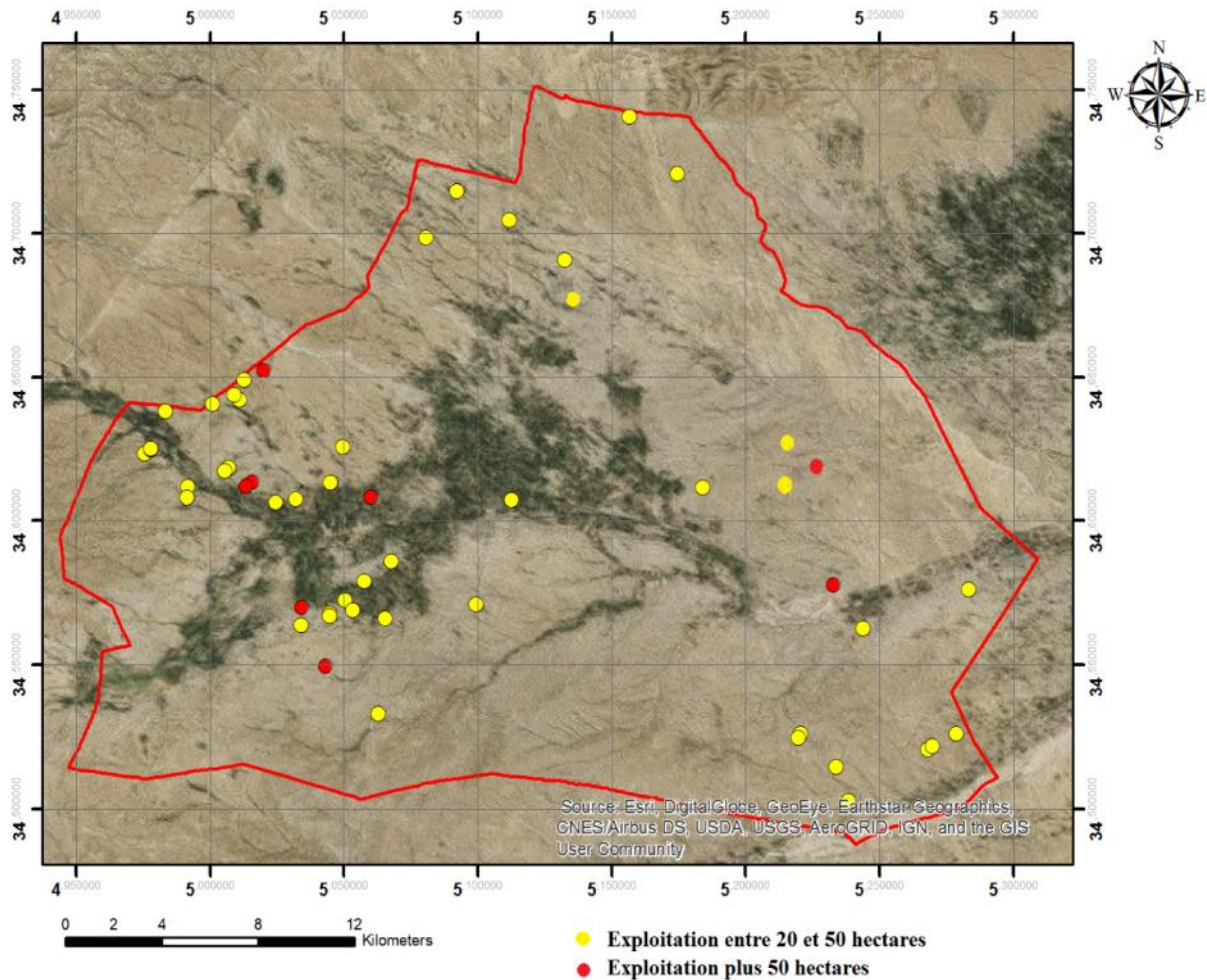
Source : réalisé par nous même à partir des données ABHS Biskra, 2015

Les exploitations agricoles de plus de 20 hectares à Doucen (seulement 8 cas supérieurs à 50 hectares pour un maximum de 100 hectares) sont détenues par un faible nombre de propriétaires (4.8% du total

<sup>67</sup> La source de ces données est l'ABHS Biskra(2015) qui a réalisé un recensement sur 1079 exploitations pour une superficie totale de 9676,5 hectares. La base de données initiale contient plus que ce nombre d'exploitations, mais les informations sur la superficie possédée dans les autres exploitations (non prises en comptes) sont manquantes.

qui cumulent une superficie non négligeable de 1980 hectares (20.46% du totale des superficies recensés, presque égale à la superficie totale détenue par les petites exploitations agricoles de moins de 5 hectares avec un nombre important des exploitations 504) (ABHS Biskra, 2015) (*cf. infra*). Ces exploitations de plus de 20 hectares sont localisées dans les nouvelles zones de mises en valeur. Ces terres ont été acquises par la mise en valeur ou par l'achat de terres, par de nouveaux acquéreurs, auprès des anciens ayants droits. Ces grandes exploitations subissent actuellement un processus de fractionnement et de mise sur le marché à l'achat/vente pour des superficies relativement réduites.

**Figure 17: Importance et localisation des exploitations de plus de 20 hectares à Doucen**



Source : réalisé par nous même à partir des données ABHS Biskra, 2015

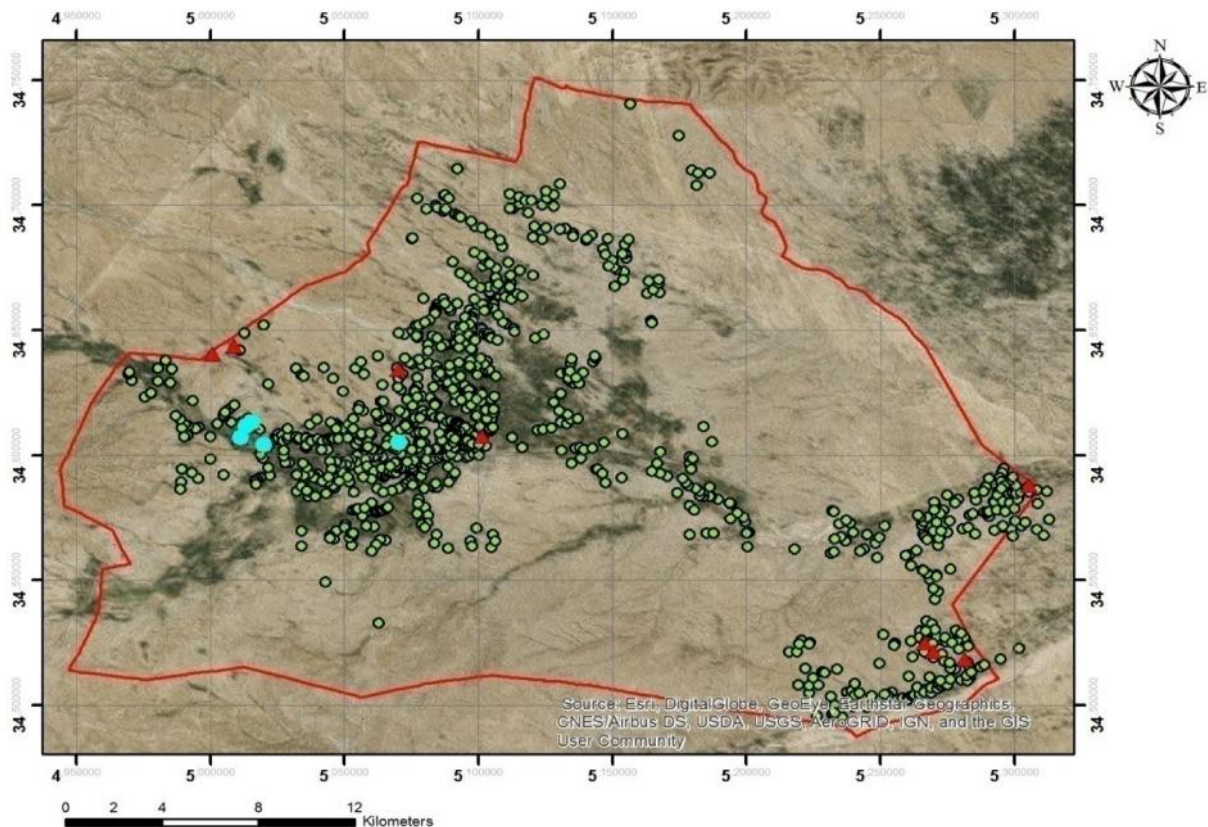
Malgré la grande réussite des opérations de mise en valeur dans les deux communes, une faible proportion des bénéficiaires a obtenu un acte de propriété (après 5 ans de mise en valeur comme le stipule la loi 83-18) : 19,8% à El Ghrous (219 actes de propriété délivrés pour 1106 bénéficiaires possédant 5189.192 hectares) et 41% à Doucen (299 actes de propriété pour 729 bénéficiaires possédant 4302.416 hectares) (DSA Biskra, 2017).

#### **4.3. L'accès à l'eau souterraine : la prolifération des arrangements informels**

Les premiers forages dans les régions d'études ont été réalisés par l'Etat vers les années 70. L'introduction de la technique du forage et la réduction de son coût ont accéléré le processus de mise en valeur.

La diffusion de la technique de forage à El Ghrous et Doucen, a permis d'exploiter les ressources souterraines à des profondeurs variables. Au début, la profondeur des forages était faible : quelques dizaines de mètres (60 m au maximum). Cette profondeur ne permet d'exploiter que les zones où la nappe est proche. Avec le temps et le développement de la technique de réalisation de forage, dans les années 2000 avec l'avènement de PNDA, les foreurs pouvaient atteindre une profondeur de plus de 400 mètres, ce qui a permis de coloniser des terres qui étaient inaccessible et de mettre en valeur de grandes superficies grâce à la disponibilité de l'eau et la pratique de techniques économes en eau (goutte-à-goutte). Actuellement la wilaya de Biskra, compte 15501 forages et puits, dont 1443 à Doucen et 1149 à El Ghrous (ANRAH, 2016).

**Figure 18 : Evolution de la dynamique agricole en lien avec l'accès à l'eau à Doucen**



○ : Ces points correspondent à des points d'eau (forage) ; les tâches vertes désignent les cultures maraîchères et les palmiers dattiers

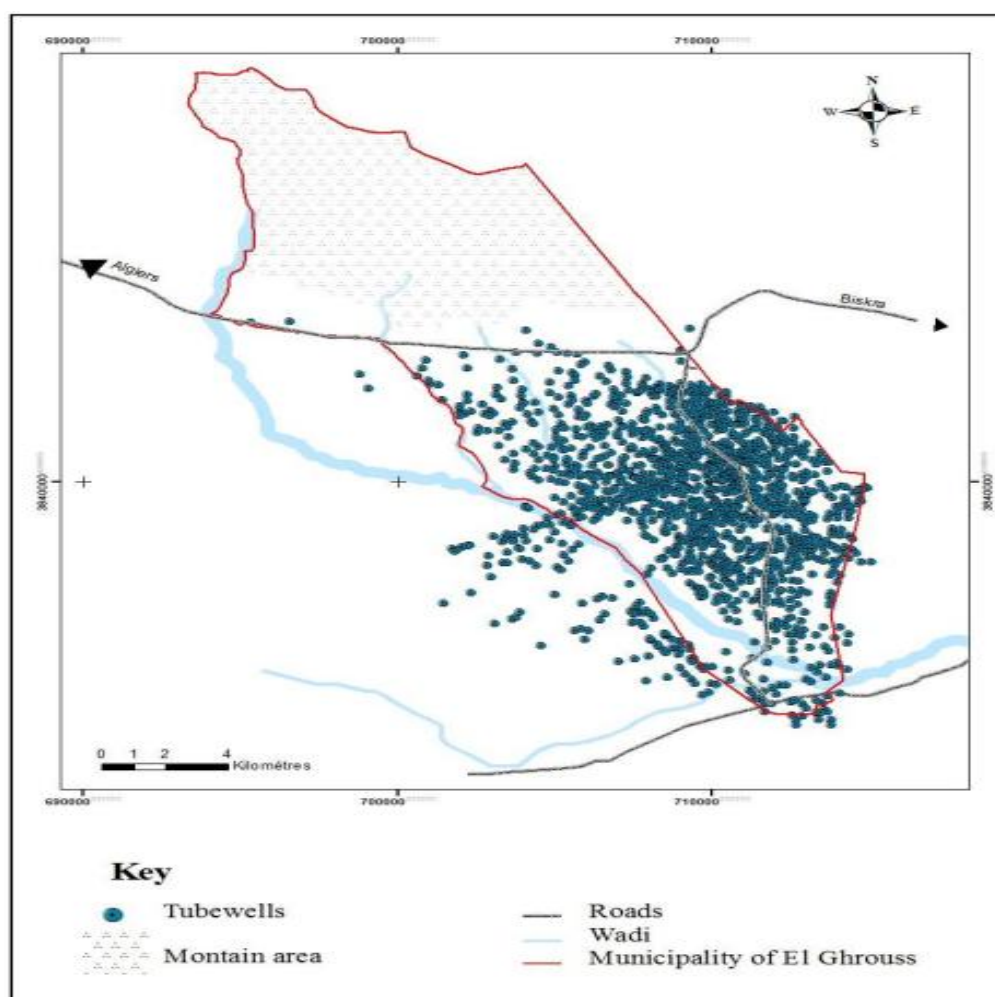
Source : réalisé par nous même à partir des données ABHS (2015)

Une organisation informelle s'est développée autour de l'accès à l'eau entre les différents acteurs (agriculteurs, foreurs et autres), pour la réalisation des forages, y compris illicites. Pour le cas d'El Ghrous, Amichi (2018) avance un chiffre de « 1.536 forages recensés contre 200 forages autorisés ». Pour le cas de Doucen, l'ABHS (2016) donne un chiffre de 1363 forages et puits autorisés contre 1443 forages au total.

La prolifération des forages à un rythme rapide dans les deux régions d'étude (voir figure 18 et 19), nous pousse à poser « la question de la durabilité de cette agriculture en pleine expansion dans un contexte de ressources fragiles qui manifeste déjà des signes d'essoufflement » (Amichi, 2018), par le rabattement de la nappe (pour avoir de l'eau il faut forer jusque 400 m et parfois plus dans certaines

zones) et l'abandon d'autres forages à cause de leurs dessèchement. Pour le cas d'El Ghrous, Khiariavance en 2002 un chiffre de 136 forages abandonnés par leurs propriétaires, ces chiffres se sont accru 20 ans après de cette première déclaration. Pour le cas de Doucen, l'ABHS (2016) donne un chiffre de 58 forages sur 1358 qui sont abandonnés, à l'arrêt ou non exploités. Ces ouvrages hydrauliques correspondent en grand partie à des forages qui sont forés à une profondeur de plus de 100 m avec un max de 270 m (41 sur 58 forages).

**Figure 19: Evolution de la dynamique agricole en lien avec l'accès à l'eau à El Ghrous**



Source : Amichi, 2018

Concernant la gestion de l'eau dans les nouvelles zones de mise en valeur, un marché de l'eau s'est développé, avec des arrangements informels. Ce marché est surtout dynamique dans les exploitations plastiques. Généralement, l'eau est échangée dans la même transaction avec la terre (transaction liée). Dans les anciennes palmeraies, avant 1985, la monétarisation de l'échange de l'eau est aussi documentée mais reste faible en le comparant avec ce qui est pratiqué dans les nouvelles zones de mise en valeur. Dans ces dernières zones caractérisées par la dominance de la plasticulture, le nombre des dépendant d'un seul forage peut dépasser sept personnes avec une intensité dans la fréquence de partage de l'eau puisque ce système de production est plus exigeante en eau par rapport aux besoins des palmiers.

Certains exploitants qui se trouvent dans une situation de manque d'eau, font venir l'eau à partir d'un forage qui peut être localisé à plus d'un kilomètre de leur exploitation. L'accès à l'eau dans cette

situation se fait par l'achat d'un tour d'eau ou par don à partir d'un forage familial (peu fréquent en comparaison avec le premier mode d'accès).

#### 4.4. Les modes d'exploitations des terres à Doucen : la richesse de configurations empiriques

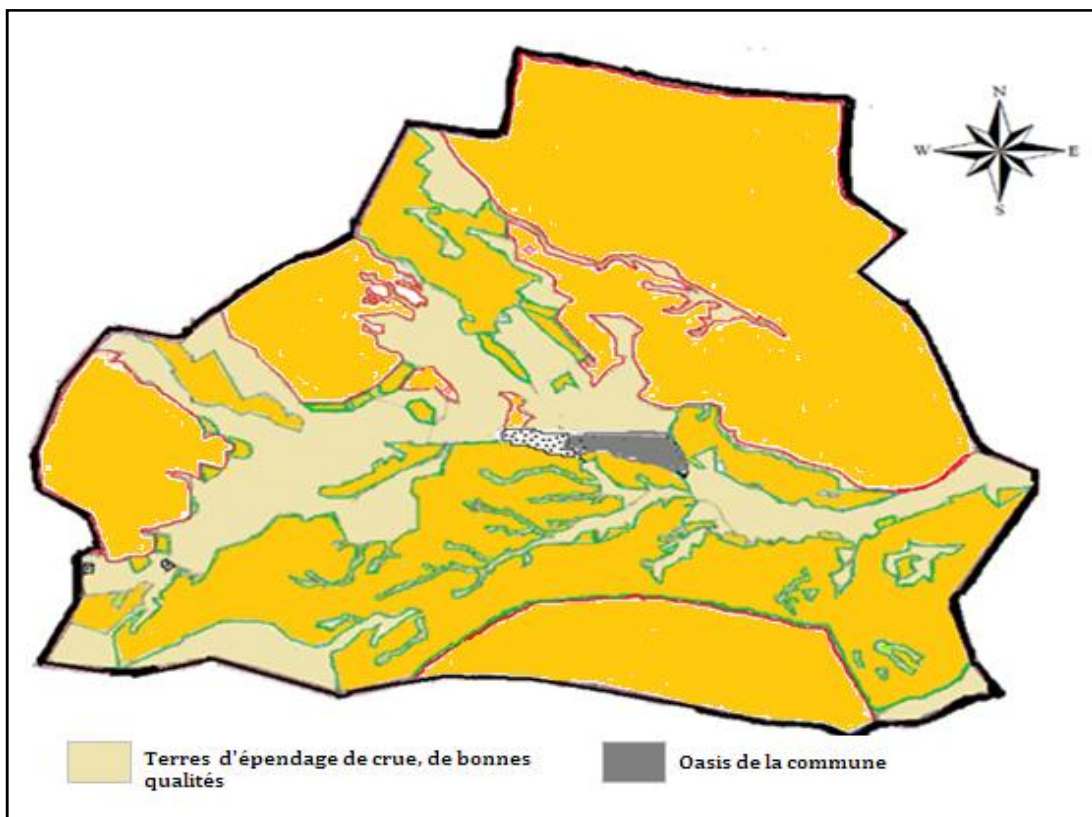
Doucen est caractérisé par la présence de deux types de terres : anciennes et nouvelles terres de mise en valeur (après les années 80). Ces terres sont différentes en termes d'histoire agricole et foncière, de dotation en ressources naturelles (eau, sol), de rapport à l'espace et de degré de barrières sociales par rapport aux acteurs allogènes.

- *Modes d'exploitation dans les anciennes terres de mise en valeur*

Dans ces anciennes terres de cultures il existe deux types de terres : les terres familiales et les terres individuelles qui sont localisées à la marge de ce premier type.

Les terres familiales, anciennes terres d'épandage de crue *Madher*, sont de bonne qualité. Elles occupent une grande superficie irrigable, de milliers d'hectares, d'où la nomination donnée par les habitants : « la nouvelle Mitidja » (voir figure 20). Elles sont aussi caractérisées par la présence d'eau à de faibles profondeurs. Dans les temps anciens, ces terres bénéficiaient d'un apport important d'eau des sources superficielles qui jaillissaient et des nappes à faible profondeur (*cf. supra*). Cette eau était utilisée pour l'irrigation des jardins qui se trouvaient dans l'ancien oasis avec un système de partage d'eau collective. De plus, ces terres permettaient la pratique de la céréaliculture pluviale.

**Figure 20:** Importance de terres d'épandage de crue, de bonne qualité, à Doucen



Source : établi à partir de la carte de Sénatus consulte

Depuis les années 70, ces terres ont connu le développement de cultures maraîchères de rente grâce à l'émergence de l'activité de fonçage de puits et l'introduction des motopompes, par des agriculteurs

privés, pour l'extraction des eaux avec un débit assez important. Le développement de cette nouvelle spéculation agricole et la généralisation de la technique d'exhaure d'eau ont constitué un virage important dans l'histoire agricole et foncière de toute la commune. Cette nouvelle situation a contribué au déclin de l'ancien système de partage périodique des terres.

Actuellement, ces terres sont caractérisées par la pratique de la polyculture (figure 21) : phœniciculture (qui domine), cultures maraîchères (sous serres et/ou de plein champ), céréaliculture (orge ou blé) et élevage ovin. Ces terres sont partagées entre des groupes familiaux (*cf. figures infra*) avec un autre partage au niveau des familles nucléaires. La superficie totale détenue par chaque grande famille n'est pas homogène (*cf. figure infra*).

Ces terres sont résidentielles, lieu d'habitat (*cf. figure supra et tableau 16*), ce qui leur donne un caractère spécifique dans le choix de système de production, l'organisation de travail agricole et aussi la restriction de cession des terres aux allogènes (hors membres de la famille étendue).

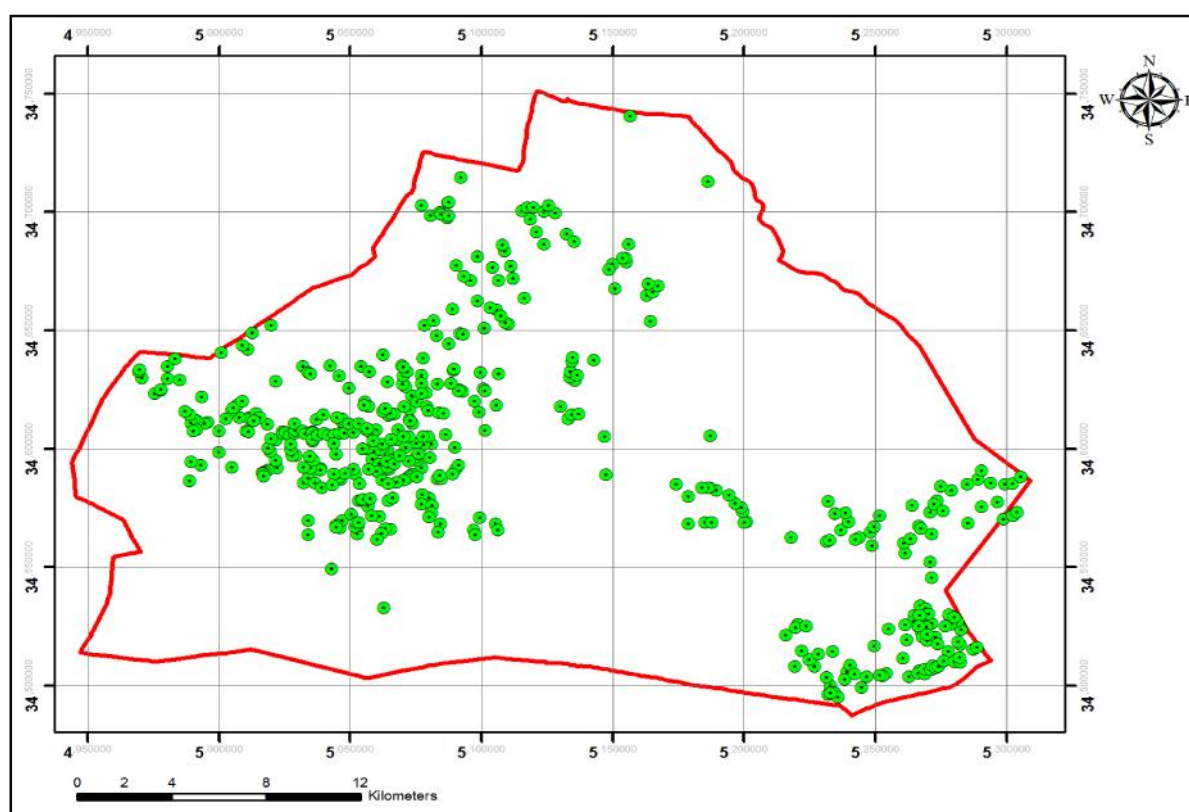
**Tableau 16 : répartition de la population en fonction de mode d'habitat à Doucen**

Commune	Nombre d'habitants				Total
	Concentration au centre urbain	Concentration secondaire	Zones éparses	Nomades	
Doucen	11389	4354	10712	187	26.642

Source : office national des statistiques, 2015

La répartition spatiale de la population dans les deux régions d'études atteste ce caractère résidentiel des terres à Doucen. A Doucen, 40 % de la population habite dans les zones éparses, c'est-à-dire au niveau des exploitations agricoles. Si nous calculons le nombre de familles dans ces exploitations en nous basant sur le nombre moyen de personnes par famille (6,24 personnes), nous trouvons un nombre de 1717 familles logées dans ces espaces.

**Figure 21:** Répartition spatiale des exploitations en polyculture, situées dans les terres familiales

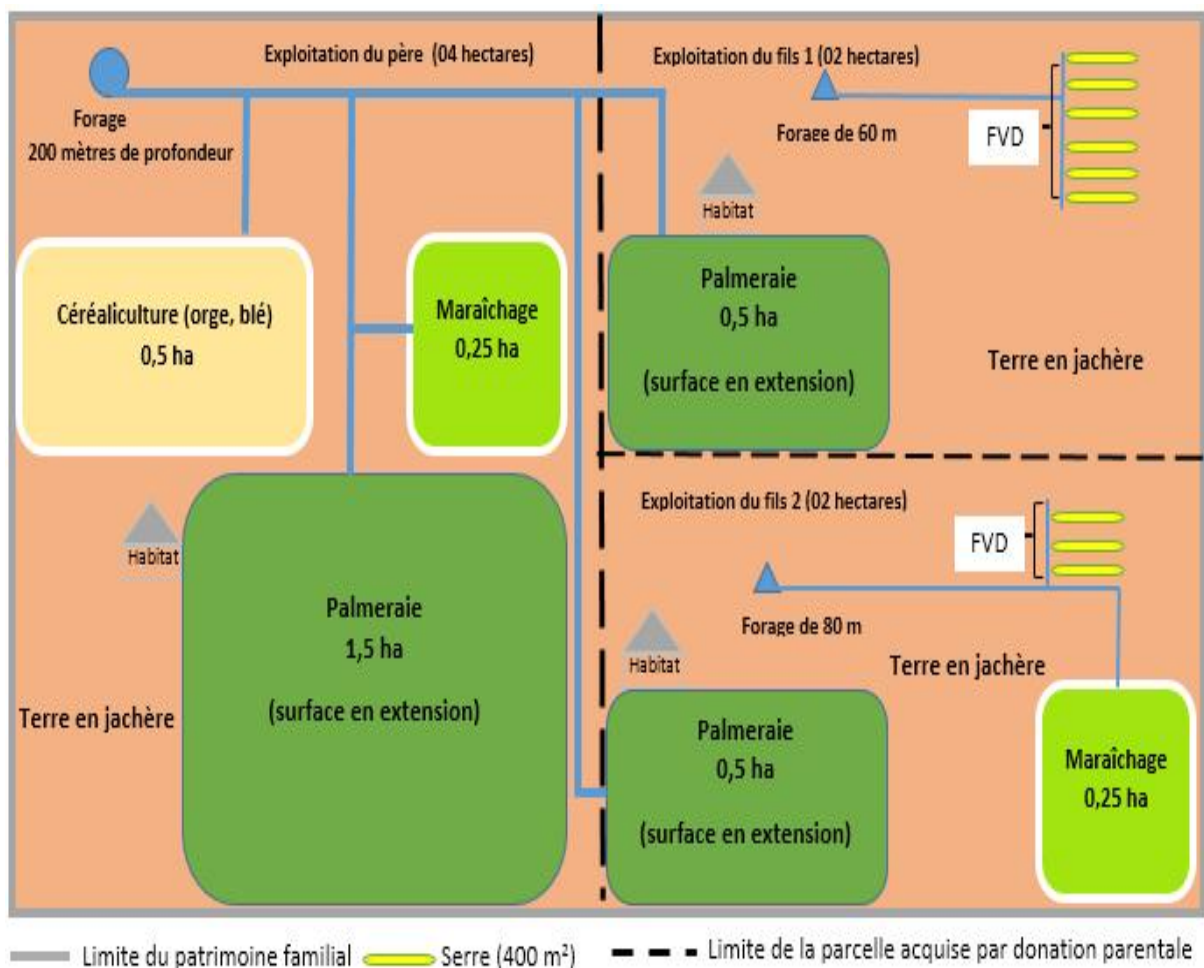


Source : établi sur la base de données ABHS, 2015

Le travail au niveau de l'exploitation est assuré en majorité par une main-d'œuvre familiale. Dans la figure 22 qui montre l'organisation d'une exploitation familiale, nous avons pris un exemple de cartographie élémentaire d'une exploitation familiale : le patrimoine familial (8 hectares) est divisé en plusieurs parcelles réparties entre le père de famille et ses fils, le père conservant la plus grande superficie (quatre hectares) et déléguant des droits d'usage aux fils (2 ha chacun). Un forage est exploité collectivement avec la présence de puits ou de forages dans les parcelles détenues par les fils, réalisés par ces derniers. La délégation de droit sur la terre par le père de la famille est faite dans une optique productive et de solidarité : le fils doit travailler la terre par lui-même ou bien en association. Dans certaines familles, les fils peuvent vendre ou céder en FVI, leurs quotas part délégués par leurs père, à leurs frères ou cousins, à condition que la terre reste dans la famille. Après la mort de père, les fils bénéficient de l'ensemble de faisceau de droit.

Une caisse collective financée par le père et les fils est réservée pour les frais d'électricité, d'entretien de forage. Les fils aident leur père dans l'entretien des palmiers et aussi les autres cultures en cas de besoin. En cas de besoin financier (mariage, achat d'un matériel agricole...), les membres de la famille aident le déficitaire pour combler le montant d'argent qui manque. Certaines dépenses sont mutualisées (comme le mariage, les frais de santé) et la personne n'est pas obligé de rembourser l'argent reçu, par contre dans le cas des projets d'investissement le remboursement est systématique.

**Figure 22:** Organisation d'une exploitation familiale, dans les anciennes terres misent en culture



Source : nos enquêtes

**Photo 1: allocation de la superficie, entre les différents systèmes de culture, d'une exploitation familiale située dans la zone de Ghayadha**

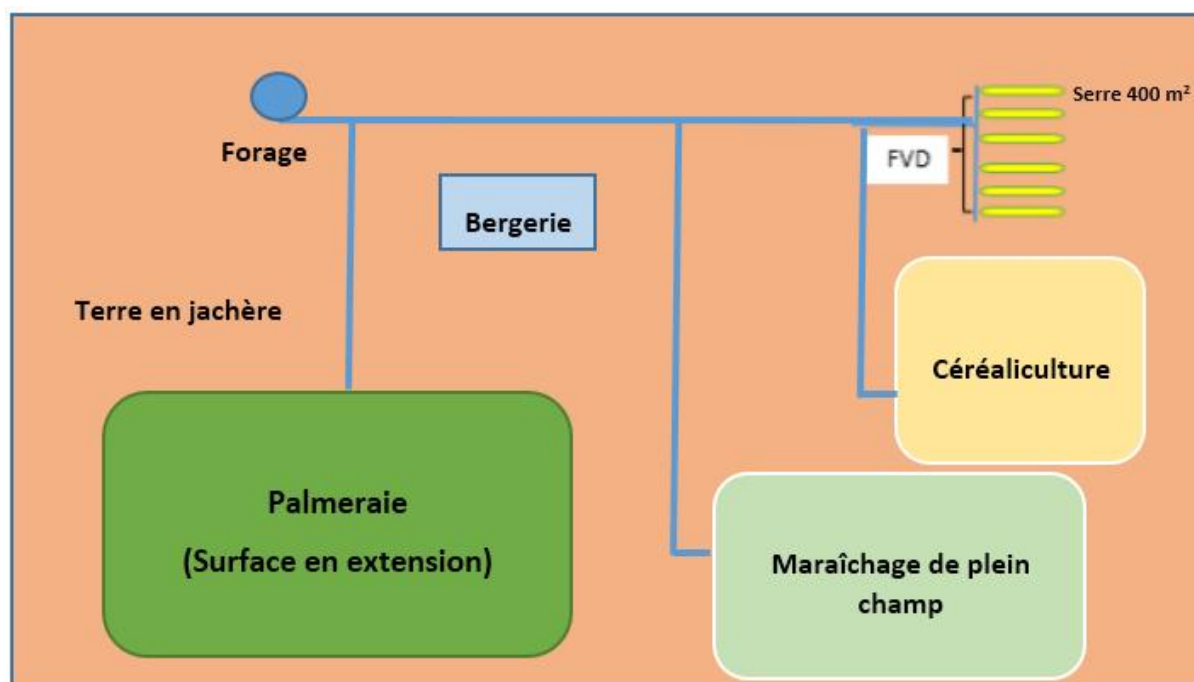


Source : prise par nous-même

Dans cette exploitation différents systèmes de cultures ont été pratiqués : la phœniciculture, la céréaliculture, le maraîchage de plein champ (en cours de préparation) et une partie laissée en jachère. De plus, nous retrouvons l'élevage ovin avec un troupeau de 20 moutons. Cette photo montre bien la bonne qualité de terres (sol rouge non cailloteux).

Dans les terres individuelles contiguës des terres familiales, le mode d'exploitation est individuel, avec la pratique de la polyculture : phœniciculture (qui domine), cultures maraîchères (sous serres et/ou de plein champ), céréaliculture (orge ou blé). Ces terres ne sont pas résidentielles. Elles appartenaient auparavant aux membres des groupes familiaux installés sur les terres familiales résidentielles. Elles ont été considérées comme réserves foncières et n'ont été cultivées que récemment, faute de moyens financiers.

**Figure 23:** Exploitation individuelle dans les anciennes terres de mise en culture



Source : nos enquêtes

Depuis les années 90, ces terres ont connu un processus de partage entre les ayants droits. Après l'individualisation de ces terres, une grande partie a été vendue ou a fait l'objet de contrats de plantation (*cf.* Chapitre 5) avec des acteurs aisés pour financer les investissements liés à l'aménagement de la parcelle, le creusement de forage et la plantation des palmiers dattiers.

A titre d'exemple, la zone dite *Matbakh* a été possédée en grande partie par trois grandes familles, mais à partir de milieu des années 80 ces terres ont été divisées entre les membres de chaque famille. La plupart des ayants droits ont vendu les terres. Actuellement, d'après nos enquêtes, il existe 51 exploitations agricoles individuelles propriété des anciens ayants droits ou de nouveaux acquéreurs, qui sont au nombre de 39 (voir annexes 3, 4 et 5). La zone de Berouth a aussi connu ce processus d'individualisation et de marchandisation accéléré de la terre où avant la mise en valeur, en 1980, les grands propriétaires des terres dans cette zone étaient au nombre de cinq familles, mais où actuellement nous retrouvons plusieurs exploitations individuelles, souvent acquises via le marché à l'achat/vente.

Le travail au niveau de l'exploitation est assuré en majorité par une main-d'œuvre salariée. Ces terres sont ouvertes aux allogènes que ce soit pour la location, le métayage ou l'achat.

Le maraîchage de plein champ est très présent dans le paysage agricole de ces anciennes zones de culture. En 2016, il occupé une superficie de 726 hectares pour une production totale estimée à 124750 quintaux (DSA Biskra, 2016). Ce système de culture est le plus pratiqué dans la région, avant même la céréaliculture (2153 hectares) et la phoeniciculture (1606 ha) (DSA Biskra, 2016). Les agriculteurs avancent plusieurs facteurs pour expliquer la persistance du maraîchage de plein champ jusqu'à ce jour: la forte pluviométrie dans la région, qui apporte des minéraux (appelé localement eau vivante, *maa hye*) et la localisation d'une grande partie des terres cultivées au bord des oueds qui bénéficie

d'apports continu en limon. De plus, pour remédier au problème de chute de la fertilité du sol (sols travaillés longtemps), les agriculteurs maraîchers cultivent plus de la moitié de leurs terres par des cultures moins exigeantes en fertilité du sol et en apport en éléments fertilisants comme la fève qui est pratiqué sur une superficie de 380 hectares.

○ *Modes d'exploitation des nouvelles terres de mise en valeur*

Dans les terres mises en culture après 1980, le système de production dominant est la phoeniciculture avec une partie associée à la plasticulture (figure 24). Ces terres, autrefois de parcours collectifs, sont caractérisées par la faible fertilité du sol, comparativement aux terres familiales résidentielles et individuelles anciennement mise en valeur, par des coûts élevés pour la réalisation d'un forage (de plus de 200 mètres, alors que dans les terres familiales l'eau est à une profondeur inférieure à 150 mètre). Cet espace est caractérisé par l'existence de terrains accidentés qui exigent de lourds travaux d'aménagement de la parcelle. Le coût d'investissement dans la phoeniciculture est de 2 à 3 fois supérieur à ce qu'il est dans les anciennes terres de culture. L'éloignement de ces zones par rapport aux terres familiales, les coûts importants en termes d'aménagement et aussi la faible fertilité du sol ont fait que les groupes familiaux sont moins attachés à ces terres et la cession à des allogènes est moins contrainte.

Ces terres sont en majorité vendues par leurs bénéficiaires initiaux, à des investisseurs « locaux » bien dotés financièrement soucieux de développer la phoeniciculture. Une autre stratégie se résume à la cession en location à des allogènes comme source de capitalisation. Deux types de propriétaires cédants font recours à cette stratégie : les ayants droits qui n'ont pas vendues leurs terres ou chez les nouveaux acquéreurs faiblement dotée en moyens financiers pour s'engager dans la mise en valeur. Cependant cette dernière stratégie de cession en location ne revêt pas l'importance de la dynamique locative observée à El Ghrous.

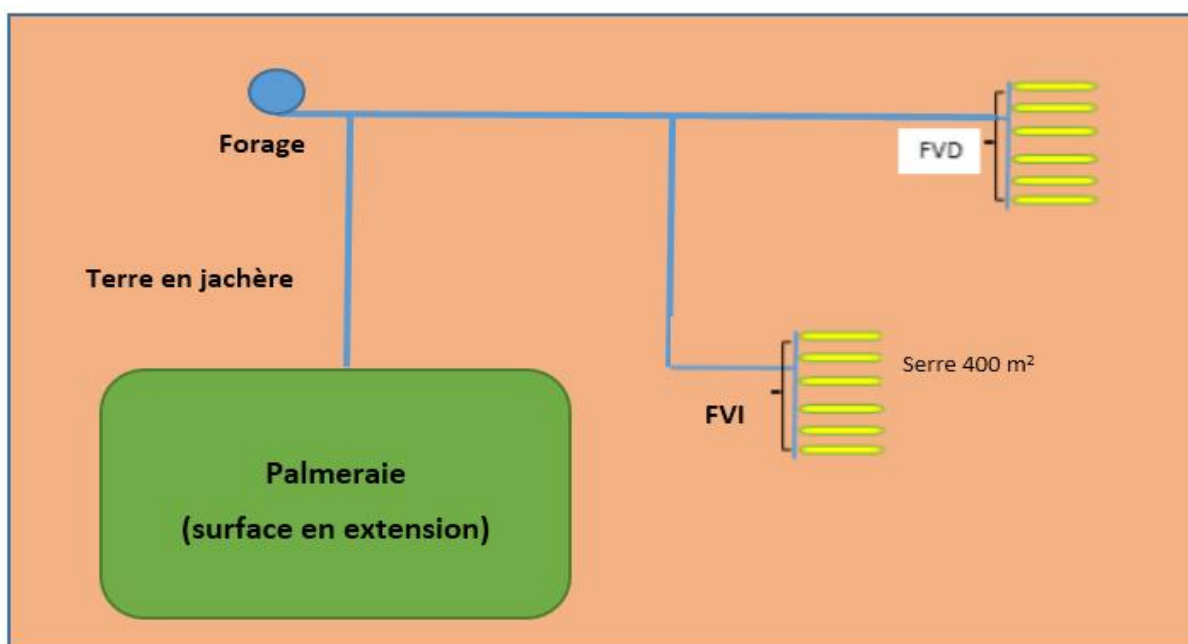
L'accès à la terre et éventuellement son aménagement peut se faire en recourant à un contrat d'association pour l'achat de la terre et la réalisation des premiers travaux d'aménagement des parcelles, avant que le partage intervienne entre les associés en fonctions de contribution au financement. Ce cas est observé dans le cas d'une acquisition d'une grande parcelle (vendue en bloc) ou bien pour l'acquisition d'une parcelle vendue à un prix relativement élevé par rapport aux dotations financières des « petits acheteurs ». Dans une première phase de cycle de l'exploitation agricole de cette catégorie d'acteurs « petits acheteurs », l'accès à l'eau peut être assuré par l'établissement des arrangements informels soit pour le creusement d'un forage collectif ou par l'achat d'une part d'eau au niveau d'un forage individuel (généralement voisin) pour les besoins de l'exploitation (conduite en FVD et/ou cession en location) avant que ces acteurs s'autonomisent en forant des forages individuels par leurs propres moyens.

Ces nouvelles terres de mise en valeur sont aussi le lieu d'implantation des périmètres d'APFA (un seul) et de Concession et aussi de partage de la terre (autrefois parcours collectif) entre les membres de la sous/fraction de la tribu Bouazid. La partie Est de la commune est historiquement possédée par des propriétaires terriens qui sont installés dans la commune limitrophe (El Ghrous).

La superficie mise en valeur dans les terres de parcours de Doucen est relativement faible (2744 hectares) par rapport aux étendues des superficies non encore partagées (37680 hectares) (DSA Biskra, 2011), qui restent sous le contrôle de la sous-fraction. Ceci montre que le processus d'individualisation qu'ont connu ces terres durant les deux dernières décennies s'est fait en dehors de toute pression foncière. La valorisation de ces terres marginales est liée beaucoup plus à l'action du pouvoir publique

par la promulgation de la loi d'APFA et de Concession qui ont stimulé la course à la terre des ayants droits (qui n'étaient pas toujours dans une perspective productive) et aussi par l'intéressement de nouveaux investisseurs (dont les anciens agriculteurs maraîchers) à la recherche de nouvelles terres pour la plantation des palmiers dattiers ou la pratique de la plasticulture, dans une moindre importance.

**Figure 24:** Organisation d'une exploitation dans les nouvelles terres de mise en culture (plasticulture et/ou phœniciculture)



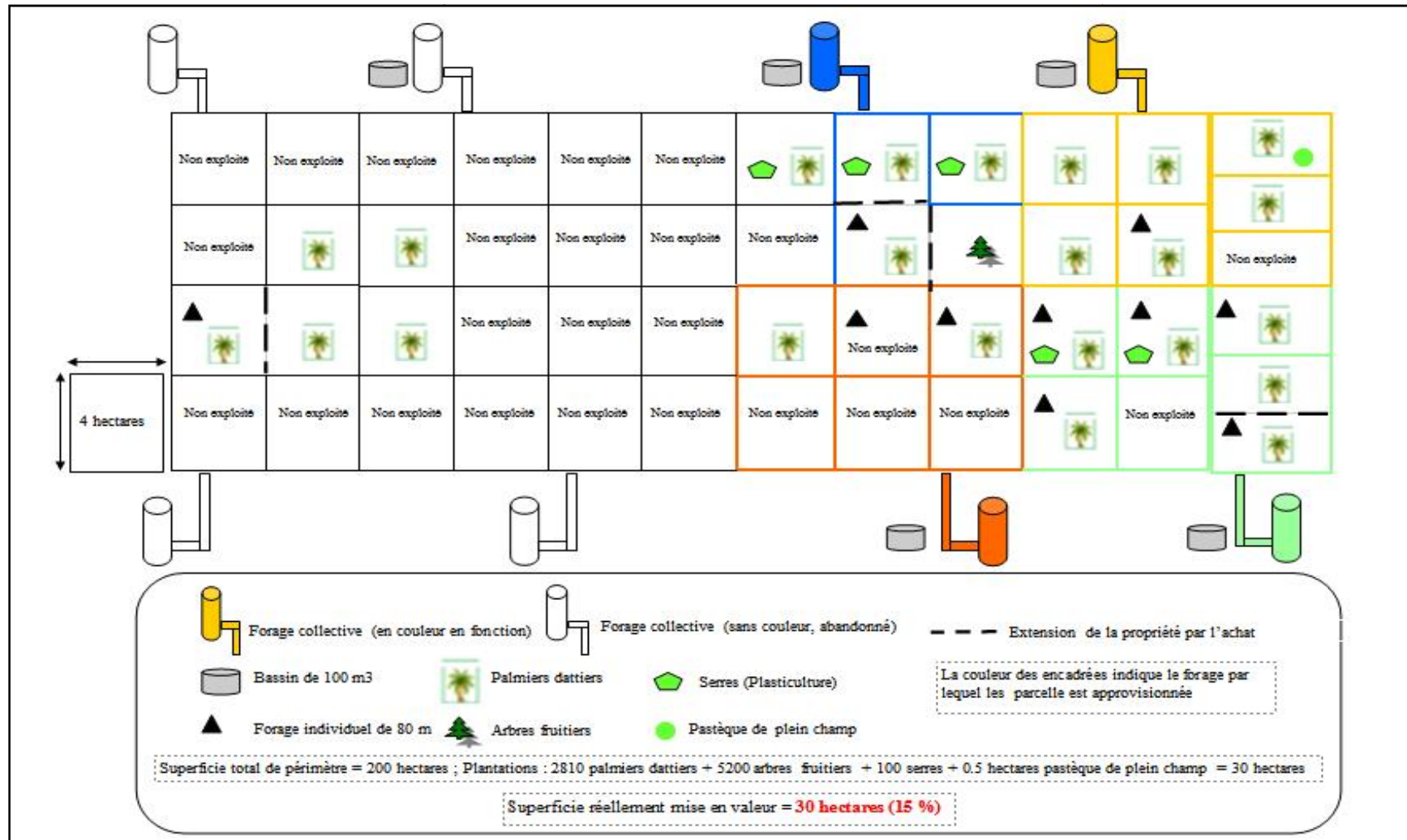
Source : nos enquêtes (même configuration à El Ghrous voir également Amichi, 2011)

Dans les périmètres de mise en valeur aménagés par l'Etat, de statut concession, nous constatons une diversité des modèles d'exploitation des terres et des systèmes de production. On peut prendre l'exemple d'un périmètre créé par l'Etat dans le cadre de la concession, qui s'étend sur 200 hectares répartis à égalité (4 ha) entre 50 bénéficiaires (« propriétaires au sens de possesseurs ») (Figure 25). Il est doté de huit forages collectifs (quatre seulement sont fonctionnels), qui alimentent les parcelles en eau avec un tour d'eau défini, alloué entre les propriétaires. Dix de ces derniers ont creusé des forages individuels pour combler le manque d'eau et pour pratiquer des cultures maraîchères, puisque les eaux de forages sont très chargées en soufre.

Dans ce périmètre de concession, on peut ne trouver qu'un seul système de production (plasticulture ou phœniculture), ou les deux systèmes. La conduite peut être réalisée en FVD, FVI ou avec une combinaison FVD/FVI. Propriétaires (plasticulture et/ou phœniculture) et locataires (plasticulture) sont susceptibles d'employer des manœuvres journaliers ou des métayers (métayage comme simple rapport de travail). Le nombre des métayers employés est tributaire du nombre de serres, un métayer pouvant travailler de 6 à 8 serres. Seuls deux locataires emploient des métayers (4 métayers au total). Il peut arriver que les métayers exploitant des serres fassent appel à des journaliers pour les aider pour certaines tâches, avec alors un préfinancement de ce coût par le propriétaire ou le locataire, puis sa déduction de la part du métayer, au moment du partage du produit entre le métayer et son employeur (propriétaire ou locataire).

Dans le cas spécifique de ce périmètre irrigué, une seule des concessions est exploitée en FVD (maraîchage uniquement), une parcelle foncière combine exploitation en FVD et cession en FVI, 4 parcelles sont cédées en location (100 serres au total). La moitié des parcelles ne sont pas exploitées et le taux d'exploitation des autres parcelles ne dépasse pas 15% de la superficie totale. Ce faible taux de mise en valeur est expliqué, entre autres, par plusieurs facteurs : le premier est l'éloignement de ce périmètre par rapport au centre urbain et à la route goudronnée ; le deuxième par la faible dotation financière des bénéficiaires choisis parmi les chômeurs ou les petits agriculteurs ; certains bénéficiaires sont des anciens usagers qui ne sont motivés que par la perspective de possession de la terre ; le non fonctionnement de certains forages (pas équipé en motopompe) et aussi à la qualité de l'eau trop chargée en soufre.

Figure 25: Modalités d'exploitation d'un périmètre de concession à Doucen



Source : nos enquêtes, 2017

## Conclusion

Doucen présente des caractères spécifiques, par rapport au contexte général des zones rurales, et plus spécifiquement sahariennes. En premier lieu, la dynamique de mise en valeur a été entamée en deux temps : (i) avant les années 1980 dans les anciennes terres de culture appropriée privativement par des familles étendues. Cette mise en valeur a été impulsée par des acteurs locaux grâce à l'utilisation des eaux superficielles, par la généralisation des puits et l'utilisation des motopompes. (ii) après 1980, par une dynamique engagée après les années 1980 grâce à l'introduction de la technique de forage, à la politique de l'APFA et de concession et aussi aux différents programmes d'aide publique (PNDA et FNRDA). En second lieu, l'économie agricole dans la commune a connu une dynamique remarquable, de boom de production maraîchère de plein champ débuté vers les années 70, et un renouvellement et une extension du patrimoine phoenicoles, en partie grâce à l'argent gagné de maraîchage de plein champ et aussi de la plasticulture. Troisièmement, l'existence des barrières sociales à l'entrée des allogènes dans les anciennes terres ce qui crée une segmentation des marchés fonciers entre les différents types de terres. Quatrièmement, les nouvelles zones de mise en valeur sont devenues des terres attractives pour les agriculteurs migrants (tenanciers et propriétaires), auparavant installés à El Ghrous, à la recherche des terres vierges avec des coûts acceptables pour l'accès à l'eau et la terre. Le jeu croisé entre ces différents facteurs et situations enrichit l'analyse de la dynamique foncière et agricole et leurs impacts sur le fonctionnement des marchés fonciers et aussi celle de la question de la durabilité de ces marchés.

Le zonage est un outil qui permet de contextualiser l'étude et d'aider à l'analyse des pratiques foncières et agricoles en les inscrivant dans une approche dynamique. L'étude de la zone d'étude n'est pas un simple élément de présentation des informations agro-écologiques et géographiques, mais c'est un élément qui contribue à l'enrichissement de l'analyse et à la compréhension de l'environnement institutionnel.

La prise en conscience de toute cette complexité dans l'organisation de l'activité agricole et de la dynamique foncière et sociale permet une meilleure lecture et traduction de la réalité de terrain. Le captage de cette complexité et de ces parcelles permet de mieux saisir les stratégies de spécialisation ou de diversification des systèmes de production. Elle nous permet de comprendre le choix contractuel de cession ou de prise en FVI. De plus, l'analyse foncière distinctive entre anciennes et nouvelles terres de mise en valeur nous aide à la compréhension de l'histoire agricole et ultérieurement du processus d'individualisation et de marchandisation des terres et de la distance par rapport aux allogènes dans certains types de terres (cf. chapitres suivants).

Toute cette complexité et diversité de statuts des terres, de leurs potentiels agro-hydro-pédologiques et aussi de rapport à l'espace vont déterminer le processus et les modes d'accès à la terre pour les différents types d'acteurs. Dans le chapitre suivant nous analysons en détail cette conséquence sur le processus historique d'individualisation et de marchandisation des terres au Ziban-Ouest, dans une perspective comparative entre Doucen et El Ghrous.

**PARTIE 3 :**

**RADIOGRAPHIE DES MARCHES FONCIERS AU ZIBAN**

## **CHAPITRE 5**

### **INDIVIDUALISATION ET MARCHANDISATION DES TERRES AU ZIBAN**

La deuxième partie de ce chapitre a été déjà valorisée dans un rapport de recherche : **Ouendeno M-L., Colin J-Ph., Daoudi A., 2019. Marchés fonciers et mise en valeur des terres arides à Doucen (Algérie) : une dynamique inclusive, une dynamique conflictuelle ?**. Collection Recherche du Comité Technique Foncier et Développement, Paris (France). DOI: 10.13140/RG.2.2.35541.99046

## Introduction

Dans ce chapitre nous analysons les conditions d'individualisation et de marchandisation des terres au Ziban-Ouest. L'analyse va être faite selon une approche dynamique spatio-temporelle. Nous avons privilégié de traiter cette question pour chaque type de terre « anciennes et nouvelles terres de mise en valeur » afin de nous aider à faire une comparaison avec le cas d'El Ghrous.

La littérature mobilisée dans la partie cadrage théorique, qui concerne les conditions d'individualisation et de marchandisation des terres agricoles met l'accent sur le rôle de la raréfaction des terres comme éléments central de l'explication de déclenchement du processus d'individualisation et de marchandisation des terres. Ceci à travers plusieurs facteurs : pression démographique endogène ou accentuée par l'arrivée des migrants, changement technique, changement des systèmes de valeur, etc.

Selon Platteau (2000 cité par Colin et Bouquet, 2022) « un double processus institutionnel accompagne et rend possible la marchandisation endogène de la terre : l'individualisation du droit d'usage des parcelles et l'élargissement du faisceau de droits à la possibilité de vendre ou de céder en FVI ».

Dans notre cas d'étude nous analysons cette dynamique d'individualisation et de marchandisation en deux temps et pour deux espaces différents : le premier pour les anciennes terres de culture, avant les années 80, où le processus de marchandisation a commencé bien avant la promulgation de loi 83-18, et le deuxième pour les nouvelles terres mise en valeur après cette date. La mise en perspective comparative entre Doucen et El Ghrous, va être analysée pour les anciennes et les nouvelles terres de mise en valeur, après les années 80. Dans ce chapitre nous analysons aussi la thèse de l'endo-aliénabilité des terres sous l'effet du caractère résidentiel des exploitations, avancé à Doucen, pour le cas El Ghrous. Nous examinons les facteurs explicatifs d'une éventuelle ouverture/fermeture des terres aux allogènes, les valeurs auxquels se réfèrent les acteurs et l'effectivité d'une telle restriction.

Le chapitre est divisé en trois grandes parties : **la première traite** la question de l'individualisation et de marchandisation des terres et de l'eau à El Ghrous. Dans cette dernière, la dynamique agraire sur les anciennes zones de mise en valeur a commencé avant le 17<sup>ème</sup> siècle dans l'ancien oasis d'El Amri (située au centre de la commune) et depuis le début du 20<sup>ème</sup> siècle dans les autres anciennes zones. Ces anciennes zones sont au nombre de huit (El-Amri, Bahbouha, El Grous chergui et gharbi, El Bour, Ghayadha une partie de Belbessibis et Ferdja). La dynamique agricole dans ces anciennes zones était basée essentiellement sur la plantation des palmiers et la pratique de cultures maraîchères de plein champs à petite échelle par l'exploitation des eaux superficielles via des puits artésiens par des techniques d'élévation d'eau traditionnelles et l'accès à une part d'eau à partir des forages collectifs profonds qui ont vus le jour dans ces zones depuis les années 1940. L'individualisation des terres dans les anciennes zones phoenicicoles était faite par des implantations spontanées fortement influencées par le contexte socio-économique à la fin de 19<sup>ème</sup> siècle. La mise en valeur durant la phase pionnière était faite par des familles sur de petites superficies, les moyens du travail et d'irrigation traditionnels ne permettant pas l'essor d'une agriculture intensive et l'occupation de grandes superficies. L'accès à l'eau souterraine via des forages collectifs, l'introduction de la mécanisation agricole (moteurs d'irrigation, tracteur et engins) et aussi le changement de stratégie économique des acteurs vers une agriculture de rente (maraîchage et phoeniculture) ont constitué les principaux facteurs de changement dans la dynamique foncière et celles des transactions foncières dans ces anciennes zones. Les nouvelles zones de mise en valeur ont connu le même processus

d'individualisation et de marchandisation que leurs homologues à Doucen, mises en valeur après les années 80.

La **deuxième partie** du chapitre retrace aussi le processus d'individualisation des terres dans la région de Doucen pour les deux zones de mise en valeur (anciennes et nouvelles). Dans les anciennes zones à Doucen, le rôle de changement technique (fonçage de puits et l'utilisation de motopompe par les acteurs privé) et la pratique de cultures maraîchères (de plein champ) de rente sont à souligner dans cette marchandisation des terres. La deuxième période a concerné les terres contiguës aux anciennes terres des cultures puis s'est généralisé aux nouvelles terres de mise en valeur (terres autrefois de parcours gérés collectivement par les factions de la tribu Bouazid). Dans ces terres, le rôle de l'Etat dans le déclenchement et la stimulation des processus d'individualisation et de marchandisation est central par la promulgation de la loi 83-18 (APFA) puis par la loi de Concession qui ont été à l'origine de processus d'individualisation. S'ajoute au rôle de pouvoir public, la généralisation de l'utilisation (à faible coûts) de technique de fonçage des forages à de grandes profondeurs, et l'introduction de maraîchage sous serres à haute valeur ajoutée. **La troisième section** du chapitre décrit d'une manière comparative, les convergences et les divergences dans les processus d'individualisation et de marchandisation pour les deux communes (Doucen et El Ghrous).

### **5.1. La marchandisation des terres à El Ghrous : histoire, acteurs et formes de transactions**

Dans cette partie nous analysons de manière détaillée le processus d'individualisation et de marchandisation de l'eau et de la terre dans les anciennes zones de mise en valeur, avant 1985. Par une approche institutionnelle et historique, nous décryptons les facteurs, les acteurs et les mécanismes à partir des quels ces phénomènes ont émergé et se sont développés au sein de ces anciens espaces de culture.

#### **5.1.1. Individualisation des anciennes zones à El Ghrous : des implantations spontanées à petite échelle**

Le processus d'individualisation des terres à El Ghrous a été faite selon différentes voies. Cette diversité est liée à l'échelle de l'analyse (niveau de la zone ou du patrimoine foncier familial), à la phase de déclenchement de ce phénomène tributaire de conditions socio-hydro-politiques et aussi à la logique propre des propriétaires.

Comme nous avons évoqués dans le chapitre 2, la région d'El Ghrous est peuplée par la tribu de Bouazid qui s'est installé dans ce territoire avant le 17<sup>ème</sup> siècle. Le mode de vie de cette tribu était basé sur l'élevage pastoral transhumant et la pratique de l'agriculture vivrière irriguée dans l'oasis d'El-Amri (actuellement El Ghrous) par la création d'une palmeraie. La céréaliculture était conduite en mode pluviale et était emblavée sur des superficies réduites de fait de recours exclusif au labour manuel (par l'homme) ou par l'utilisation de la force animale ce qui ne permettait pas de labourer une grande superficie.

La pratique de la transhumance par une grande partie de la population était à l'origine du faible attachement de ces nomades à la terre. Ceci est expliqué par leurs déplacements continus durant l'année hors la région, ce qui a réduit grandement le temps consacré pour travailler leurs terres possédaient dans l'oasis où elles sont généralement déléguées à un khammès. De même, la périodicité de la pratique de la céréaliculture (à petite échelle) conduite en système pluvial extensif, a fait que le temps consacré par certains propriétaires (souvent des nomades) des zones d'épandage de crue. La possession d'une petite superficie cultivée en palmiers et quelques cultures vivrières en sous étage dans leurs jardins (oasis d'El Amri), avec un accès facile à l'eau (tour d'eau ou puits artésien), leur

assurait une production agricole acceptable pour subvenir aux besoins de leur famille. Tous ces atouts procurés par l'exploitation d'un petit espace conjugué à leur faible attachement à la terre (déplacement continu) ne les ont pas incités à agrandir la superficie possédée.

La production de dattes était répartie entre l'autoconsommation, son utilisation comme produit d'échange en troc avec d'autres produits agricoles (généralement des céréales) durant leurs transhumances, ou rarement vendue en petite quantité. Tous ces facteurs cités (faible superficie possédée et peu d'attachement à la terre) combinés à la très faible monétarisation des échanges (limité à l'achat des dattes pour l'échange en troc contre les produits céréaliers des régions telliennes) expliquent le non émergence des transactions foncières dans cette société à cette époque-là.

Les familles qui ont choisis de revenir à El Amri en 1891, après l'autorisation de l'administration française, et qui n'avaient guère de palmiers dans cette oasis se sont implantées dans les différentes zones de la commune hors le périmètre délimité par l'administration française qui contenait l'ancienne oasis et des terres vierges, à la marge de cette dernière, réservées pour l'extension de l'oasis. L'implantation était faite par des familles spécialement dans les zones où l'eau est peu profonde et les terres sont aptes pour la culture, essentiellement de palmiers dattiers (El Ghrous chergui et gherbi, El Bour, Ferdja, Ghyadha et une petite partie de Belbessibis et Marhoum). Le périmètre occupé par une famille était organisé comme suite : une partie réservée à l'agriculture (palmiers et cultures vivrières) pour le chef de la famille et éventuellement pour leurs fils, une zone réservée pour le creusement de puits et de son entourage (de cinq mètres toute autour)<sup>68</sup> et aussi une superficie de pacage des animaux et qui est considérée aussi comme un espace intime pour la famille (hourma).

L'organisation sociale de l'activité agricole durant cette phase pionnière était comme suite : la résidence de la famille était dans le ksar et les hommes aptes pour le travail faisaient la navette chaque jour pour aller vers l'endroit occupé pour planter ou irriguer le petit nombre de palmiers ou de cultures vivrières ensemencés. Le début d'installation par la construction d'un petit habitat et son occupation dans ces exploitations récemment créées a débuté en 1930, puis les autres familles se sont installées.

La phase pionnière de possession des terres (sâai) par les familles dans ces zones était faite sur des superficies réduites à l'exception d'une petite minorité qui a procédé à une relativement grande mise en valeur à cette époque.

Les premiers pionniers des anciennes zones se caractérisaient par leurs dotations factorielles : éleveurs, immigré (travailleur en France) ou journaliers dans les fermes coloniales. C'est la possession d'une source de revenu (acceptable pour s'engager dans la création d'une petite palmeraie au fil du temps) qui était le facteur déterminant pour l'engagement dans le processus de mise en valeur. Pour donner un chiffre illustratif au niveau d'une zone, El Ghrous chergui était occupée seulement par huit familles pionnières qui possédaient un petit nombre d'animaux et dont l'une de famille (leurs membres) travaillaient comme main-œuvre dans le projet de réalisation de chemin de route (par l'administration française) qui traversé la commune et deux autres chefs de familles travaillaient comme khammès et journalier.

La phoeniculture a connu un essor timide durant cette phase où selon les fils des anciens propriétaires et les personnes ressources, elle n'a dépassé guère 20 palmiers dattiers (houzet, petite palmeraie) par famille. Cette faible possession des terres durant cette phase pionnière est justifié par les enquêtes par les éléments suivants. Premièrement, les faibles dotations factorielles de la famille

---

<sup>68</sup>Pour réaliser le djabia (petit bassin pour déverser l'eau de puits) et aussi pour donner une liberté de circulation pour faire les travaux familiaux (abreuvement des animaux et lavage des habits par les femmes).

(cheptel et moyens financiers) suite à leurs décapitalisations après l'insurrection d'El Amri, combiné au nombre réduit des membres d'une même famille n'ont pas incité à mettre en valeur de grandes superficies. L'existence des superficies cultivables (accessible - profondeur d'eau et éloignement) biens localisés et la nécessité d'être entouré par d'autres familles dans des espaces non peuplés, a été un facteur de rationalisation dans l'occupation du territoire. S'ajoute à ces facteurs, la contrainte liée aux techniques d'irrigations (pénibles et à faible débit d'irrigation) et aussi aux moyens du travail (essentiellement par la force humaine et animale pour les familles qu'elles possédaient) disponible à cette époque-là qui ne permettait pas de travailler une grande superficie.

La réalisation de deux forages jaillissants (Ain Said et Ain Bâadech dans la région en 1948 par l'administration française a constitué un événement majeur dans l'accélération de processus de mise en culture durant cette période. Ces deux forages étaient répartis dans l'espace où chacun irriguait une partie de la région. L'accès aux eaux souterraines a été multiplié à partir des années 1960, par la réalisation de cinq autres forages (Ain Zitouna, Ain Mauris et Ain Sfra, Ain Chouaha et Ain Amri) réparti dans les différentes anciennes zones agricoles.

L'accès à l'eau a été renforcé par la possibilité d'accès à un lot de terrain distribué dans la zone de Bahbouha, El Ghrous Gharbi et El Bour. Cette individualisation des terres était faite par une redistribution étatique, en 1964, des anciennes terres domaniales. Des lots d'un hectare et d'autres d'une superficie d'un demi-hectare où les bénéficiaires étaient essentiellement des personnes sans terres.

### **5.1.2. De l'institution du don à l'émergence de phénomène d'individualisation des terres dans les anciennes zones : des pratiques différentes**

Nous avons décrit dans la partie précédente le processus et les facteurs d'émergence de phénomène d'individualisation des terres à l'échelle de la zone. Au niveau de patrimoine foncier familial, il existe une diversité dans les phases d'émergence de cette institution, plus ou moins liées au cycle de vie de la famille, le mécanisme à partir de lequel il est déclenché (dons intra/extrafamilial, achat/vente, don en contrepartie d'une prestation de service «travail » et aussi héritage).

Après la fin de la phase pionnière de ces anciennes terres, les mécanismes d'accès à la terre étaient les dons intra et/ou interfamiliaux et aussi l'achat. Ces deux mécanismes de transfert de droits de propriété étaient conditionnés par la disponibilité de la terre chez le cédant, c'est-à-dire que la superficie transférée (don ou vente) est le surplus de ce que la famille peut travailler. Le don était limité exclusivement aux terres nues et non pas des terres plantées (la règle générale durant la phase pionnière) même pour les dons intrafamiliaux (de père en fils).

#### **Encadré 1: Transfert de la terre entre familiale via un don**

O-M est un éleveur qui a procédé à l'occupation d'une grande superficie durant la phase pionnière au début de 20<sup>ème</sup> siècle, avec un premier puits réalisé en 1900. Cette superficie mise en valeur a été partagée par délégation à ses quatre fils (mariés) et des dons à d'autres familles (au nombre de six). L'organisation sociale de l'exploitation familiale (propriété du père et de ses quatre fils) était comme suit : la maison de la famille était construite au milieu de l'exploitation de manière à ce que chaque petite famille (porte de la maison) ait accès au terrain que le chef de famille avait délégué. Ces dons intrafamiliaux étaient faits dans les années 60, où chaque petite famille a procédé au creusement d'un puits et à la plantation des palmiers dattiers. Actuellement, cette exploitation familiale contient 257 palmiers (environ deux hectares) qui sont irrigués par l'eau de forage collectif d'Ain Baâdach et Ain Houraia.

Le don des terres aux autres familles était fait bien avant les années 60. L'un de ces bénéficiaires était le mari de sa fille qui a bénéficié de deux hectares de terres nue, pour pouvoir planter des palmiers dattiers.

Les bénéficiaires de droits délégués à travers les dons intrafamiliaux ne pouvait ni vendre ni louer leur terrains jusqu'à la mort du père. Puisque ses terres déléguées sont situés à l'intérieure de patrimoine familiale, l'échange de ces deux droits (vente et location) reste dans la famille étendue. En revanche, les autres familles (au nombre de six) qui ont bénéficié des dons, possèdent l'ensemble de faisceaux de droit, y a compris la vente et la cession en location, dès la cession de droit de donneur sur sa terre.

### **Encadré 2: Individualisation d'un patrimoine foncier familial par le don d'un père à ces fils**

M-M est un propriétaire pionnier dans la zone d'El Ghrous chergui. Il a occupé une terre au début du 20<sup>ème</sup> siècle. En 1933, il réalise un puits d'une profondeur inférieure à cinq mètres pour pouvoir irriguer ses palmiers et alimenter en eau sa famille qui vient de s'installer dans cette exploitation en déménageant de leur ancien habitat dans Ksar d'El Amri. Il travaillait avec ses quatre enfants comme ouvrier dans les travaux publics (réalisation de la route qui traversé la commune à cette époque). Le salaire de cette activité lui ont permis de planter des palmiers et de subvenir aux besoins de leur famille en plus de la pratique de l'élevage vivrière délégué à un gardien. L'organisation sociale de l'exploitation familiale durant cette phase pionnière était comme suit : un habitat familial localisé au centre de l'exploitation avec une petite bergerie réservé à leurs animaux, une plantation de palmiers dattiers (houzet) de 20 palmiers propriété du chef de la famille, les enfants l'ayant aidé dans le creusement de puits et trous de palmiers ainsi que leur irrigation par le Senia. Le fils aîné (marié) bénéficie d'un petit terrain pour planter des palmiers et faire de cultures maraîchères vivrières (destinés à l'autoconsommation). Le lot cédé par le chef de famille est très bien pensé : terre fertile qui se trouve au centre de l'exploitation, d'une superficie ajustée à la capacité de travail de fils aîné. Ces atouts de ce terrain sont une incitation de ce fils pour rester dans l'exploitation famille et ne pas chercher d'autres endroits à mettre en valeur. L'autonomisation des autres fils est conditionnée par leur mariage de manière à avoir un terrain pour installer leurs futurs palmiers dans l'exploitation familiale. La superficie totale plantée par les membres de la famille est de deux hectares.

### **Encadré 3 : Donation d'une parcelle entre cousins en contrepartie du travail**

M-A est un éleveur qui a mis en valeur une superficie de deux hectares en 1920. Il a procédé à la plantation de cette superficie jusqu'au atteindre 160 palmiers dattiers qu'il irriguait par l'utilisation de la technique Senia puis Louria à partir d'un puits artésien inférieure à cinq mètres de profondeur. Durant cette phase de plantation, qui a duré 12 ans, il était aidé par le fils de son frère (M-B). Après la fin de ces 12 ans il octroie à ce jeune homme, qui s'est marié ultérieurement à sa fille, une parcelle en plein droit (sans devoir) qu'il plante en 80 palmiers dattiers grâce à l'argent qu'il a pu accumuler durant son travail comme manœuvre en France. La plantation de palmier (creusement de trous, achat de rejets de palmier, et aussi irrigation) était assurée par le frère de ce dernier (M-C) dans une forme de contrat de plantation. A la fin des années 50, ces deux jeunes frères (M-B et M-C) sont décidés avant le père et que la palmeraie revenait à ce dernier par héritage puisqu'ils n'avaient pas de fils qui pourraient être ayants droit. En 1978, le père héritier de ce patrimoine décède et sa femme le suit après un an. Cette famille n'avait qu'une fille en vie et deux autres fils de leur enfant quic'est décidé (M-K). En 1984, cette palmeraie a été partagée par les ayants droits

comme suit : la fille a hérité 1/6 de sa mère et le 1/2 de palmeraie qui reste après soustraction de 1/6 et les deux autres fils ont bénéficié de 1/2 restant en part égale. En résumé, la fille a eu 47 palmiers et les deux autres fils de son oncle ont eu comme héritage 33 palmiers.

### 5.1.3. L'individualisation de l'ancien oasis d'El Amri : une dynamique assez particulière

L'histoire de l'ancien oasis d'El Amri, qui été le noyau social et économique de tous les habitants d'El Ghrous, peut être résumée dans ces deux études de cas venant d'entretiens avec un ancien khammès devenu propriétaire après l'achat d'un petit lot, avec un ancien président de la ferme et avec un ancien ouvrier qui retracent l'histoire de cette oasis de l'indépendance jusqu'au nos jours.

Par un bref rappel nous reconstruisons la succession de la propriété de cette oasis depuis sa création afin d'avoir des éléments de compréhension sur son histoire agraire. Depuis l'installation de la tribu de Bouazid dans la région avant le 17<sup>ème</sup> siècle, une société oasisienne a été créée autour d'une grande palmeraie de plus de 12000 palmiers qui entourait un ksar détenu où les maisons étaient détenues par des nomades, les khammès et les agriculteurs sédentarisés. Cette palmeraie était possédée en petits houzets (ne dépassant pas 30 palmiers en propriété) qui étaient irrigués par les eaux de sources gérées parla Djemaâ et aussi des eaux de puits artésiens. Après la fin de l'insurrection d'El Amri en 1867, la propriété de cette oasis a été transférée vers trois propriétaires : la grande partie (12500 palmiers) transférée à des colons par voie d'achat, une petite partie domaniaisée sous l'égide de l'administration française et une partie des palmiers restait aux propriétaires locaux qui n'étaient pas impliqués dans cette révolte. De 1880 jusqu'à 1962, des travaux de fonçage de puits artésiens et de renouvellement et de création de nouvelles palmiers ont été entreprise par les propriétaires français dans l'ancien espace de cette oasis et aussi dans les extensions des terres qui constituent le nouveau périmètre tracé pour cette oasis. La grande propriété de cette oasis a changé de main plusieurs fois durant cette période, via le marché d'achat/vente. L'organisation du travail au niveau de ces grandes fermes et aussi le rôle des emplois créés dans ces dernières sur la dynamique foncière et agraires de nouvelles implantations hors cette oasis est décrite dans le chapitre 8.

#### **Encadré 4: Histoire foncière et agricole de Mezrâa, ancien oasis d'El Amri, après l'indépendance**

Après l'indépendance jusqu'en 1964, les terres vacantes de l'ancien oasis d'El Amri étaient nationalisées est intégrée dans le domaine autogéré. Les petites palmeraies possédées par les habitants d'El Ghrous restaient leurs possessions. La propriété des terres nationalisées et les autres biens (palmiers, hangars et matériels agricoles) reviennent au domaine de l'Etat et leur gestion était déléguée aux membres de travailleurs. Vingt-cinq travailleurs étaient chargés de la gestion de cette ferme (dite Mezrâa). Ces travailleurs avaient des responsabilités différentes : cinq administrateurs dont un chargé commercial, un gardien et 19 manœuvres qui effectuaient les travaux au niveau de la ferme. En plus de ces 25 travailleurs permanent, des ouvriers saisonniers été aussi employés dans Mezerâa. Ces manœuvres étaient dirigés par un chef de chantier qui partageait les tâches entre eux selon les besoins. Les travaux effectués par ces derniers dans les palmiers étaient : pollinisation, irrigation, récolte et ramassage des dattes. La grande majorité des palmiers étaient de variétés *MechDeglet*, *Gharess* et *Degoul* et une partie de *DegletNour*. L'irrigation de cette Mezrââ était assurée par l'exploitation de trois puits d'une profondeur inférieure à 30 mètres. Durant les années 70, cette ferme a bénéficié d'un ensemble de matériels agricoles (8 moteurs d'irrigation de marque Lister, deux tracteurs agricoles et un camion pour le transport) et d'une augmentation de la capacité d'irrigation par le fonçage d'un forage profond en 1972. Au début, ce forage approvisionnait exclusivement Mezerâa, mais après l'eau a été partagé entre cette dernière et les agriculteurs (au

nombre de 45) qui sont installés dans la zone de Bahbouha, El Amri et El Bour. Une semaine était dédiée à l'approvisionnement en eau de Mazerâa et une semaine partagée entre les agriculteurs.

Le salaire des travailleurs (ouvriers) était de 140 dinars/mois entre 1964 et 80 et qui a augmenté à partir de cette dernière date pour atteindre 200 dinars/mois. Selon notre interlocuteur, le résultat de vente des dattes était de 1.8 millions francs/an qui ne couvrait pas le montant total des salaires des travailleurs inscrits dans le plan annuel, qui était de 20 millions centimes algériens. Ce déficit était comblé par le fond public. Les dattes récoltées étaient commercialisés essentiellement dans les régions limitrophes : Bourdjenazouz, Tolga et aussi à El Ghours et dans certains cas à la demande des acteurs de cette même commune.

Durant les années 1980, la palmeraie de l'oasis a été renouvelée par le remplacement des variétés non rentables économiquement (vieillessement ou de faible valeur commerciale) par des variétés de *Degletnour*. Ainsi, 900 palmiers ont été rajeunissais et la modernisation des trous qui était surplantés qui contient jusqu'à cinq palmiers (*achouch*).

En 1977, cette ferme a connu l'introduction de premières serres (28 au total) dans l'objectif d'essai de la plasticulture pour une éventuelle diffusion dans la région. Ces serres étaient gérées par un technicien spécialisé qui veillait sur l'itinéraire technique en étant aidé par les ouvriers de la ferme dans l'exécution des travaux culturaux.

En 1988, suite à l'application de la loi 87-19 de dissolution des DAS (domaines agricoles socialistes) ce Mazerâa a été réparti entre trois grandes Exploitations Agricoles collectives « EAC » (une EAC étantré partie en deux sous EAC) et des Exploitations Agricoles individuels « EAI » au nombre de cinq. Les effectifs de ces trois EAC étaient comme suite : EAC N°3 réparti entre trois exploitants, EAC N°2 (A) divisée entre huit exploitants, EAC N°2 (B) divisée entre sept et EAC N°1 entre dix agriculteurs. En termes de dotations, ces EAC contenaient des palmiers et partie de la superficie non plantées en palmier (terres nues). Lors de partage de Marerâa, l'EAC répartit entre huit agriculteurs possédaient 900 palmiers qui étaient censés être travaillé collectivement par ces membres. Ces EAC étaient dotée chacun d'un puits d'eau. Le profil des bénéficiaires des EAC et EAI était les membres de travailleurs permanent de cette Mezrâa (25), des personnels de l'administration agricole et aussi des ouvriers saisonniers au nombre de 14 personnes qui ont bénéficié d'un lot de 2 à 3 hectares pour chacun d'eux et dont certains exploitations contenaient des palmiers ou *achouche*. Le matériel agricole a été aussi réparti entre les membres de manière à ce que chacun d'eux bénéficie de cette répartition. Le matériel objet de répartition était : 8 moteurs d'irrigation, deux tracteurs, 28 serres, trois hangars.

**Tableau 17: Structure des exploitations issues du partage de l'ancien oasis d'El Amri**

Type de l'exploitation	Nombre de concessionnaires	Superficie ou quota part	Superficie total de chaque type
EAC N°1	9	10.6	95.4
EAC N°1 A	2	3.486	6.87
EAC N°2 A	8	2.95	20.67
EAC N°2 B	7	2.47	19.76
EAC N°3	3	4.556	13.67
EAI	5	1.32 à 3.92	11.27
Total	34	/	167.74

Source : DSA Biskra, 2017

La gestion collective des EAC qui devait être la règle dans ces exploitations n'a persisté que deux ans après création des EAC et après chacun de ces membres travaillait individuellement sa part de terre, après un partage informel entre ces membres. L'EAC composée de huit membres, nous trouvons une prolifération de cinq puits de 40 mètres et un forage de 140 mètres de profondeur. Ceci est fait suite à l'agrandissement de la superficie plantée en palmiers et que l'ancien puits et le tour d'eau à partir de forage collectif (réalisé en 1972) ne convenaient pas à satisfaire le besoin en eau d'irrigation de leurs nouveaux palmiers.

### **5.1.3. Dynamique spatio-temporelle des marchés de l'eau et de la terre (achat/vente et FVI) à El Ghrous, avant 1985**

Avant la révolution d'El-Amri, en 1867, il n'y avait pas de transactions foncières. La pratique de la transhumance par la majorité de la population et leurs faibles attachements à la terre (cf. supra) n'a pas incité à une grande possession de la terre. Il faut rappeler que durant cette période, ni les coutumes oasiennes et ni les réglementations françaises prohibaient les échanges foncières.

Après l'insurrection d'El-Amri et le séquestre de l'oasis de Bouazid, une grande partie de cette palmeraie a été mise en enchère par l'administration foncière et vendue en 1879 à deux investisseurs français pour 12.000 palmiers vendue. La vente des palmiers séquestrés a ouvert ainsi la voie vers la marchandisation de la terre dans cette région. Entre les locaux, les transactions foncières étaient très faibles. En analysant la situation économique des habitants d'El-Amri après leurs retours à l'oasis, nous pouvons conclure que l'offre des terres sur le marché était faible : les statistiques officielles donnent un chiffre de 2500 palmiers possédés par les locaux, ce faible nombre conjugué à un nombre important de dépendants familiaux n'incitait pas les chefs de familles à mettre leur source de vie essentielle sur le marché. D'un autre côté, la demande locale sur ce marché était aussi faible, de fait de la faible capacité financière des locaux (mise en séquestre de leurs biens et lourdeur des impôts) à proposer un prix encourageant pour inciter les cédants à leur vendre. Reste le cas des allogènes aisés financièrement comme demandeurs potentiels dans ce marché foncier, mais comme nous l'avons montré l'offre est assez faible. De même, après l'insurrection d'El-Amri et les séquestres des biens fonciers et économiques (cheptel et augmentation de l'impôt), les agriculteurs se sont retrouvés décapitalisés, ce qui ne leur permettait pas de procéder à l'achat d'une palmeraie. Cette précarité les a obligés à travailler comme métayers dans les palmeraies des nouveaux acquéreurs, manœuvre dans les travaux publics. Une partie de familles de ces ouvriers ont procédé à la création d'une petite palmeraie hors l'oasis. Cette dernière stratégie a constitué une alternative pour la possession des terres et a réduit à son tour la demande sur le marché foncier dans l'oasis. Cette possibilité de mise en valeur hors oasis était motivée par plusieurs facteurs : premièrement, le laissez-faire par l'administration malgré le statut communal de ces zones ; deuxièmement, par l'absence de barrières sociales de type terres arch collectives sur ces terres ; (ii) ainsi, par la présence de l'eau à faible profondeur exploitable par des puits artésiens dans certaines anciennes zones. C'est ce qui a été fait hors de périmètre de l'oasis d'El Amri par des implantations spontanées par des familles depuis le début de 20<sup>ème</sup> siècle.

De début au milieu de 20<sup>ème</sup> siècles, les transactions foncières entre locaux, documentées dans l'ancien oasis d'El Amri, étaient rares et réalisées essentiellement sur de petites parcelles de palmiers déjà plantés. Les grandes transactions dans cette oasis étaient réalisées entre des investisseurs français où la propriété de cette palmeraie, de milliers de palmiers, a changé de mains entre plusieurs acquéreurs.

**Encadré 5 : Marchandisation entre locaux d'une petite palmeraie dans l'ancien oasis d'El Amri**

Né en 1928, Z-T est un ancien khammès dans une exploitation phoenicicole détenue par un français dans l'ancien oasis d'El Amri. Dès sa jeunesse, il a commencé à travailler dans cette ferme où il a acquis de l'expérience en matière de travail de palmiers. Il travaillait du lever au coucher du soleil contre une rémunération de 2000 francs par an. Ses tâches étaient définies par un chef de chantier qui dirigeait les travailleurs de la ferme selon les besoins des cultures.

Après des années de travail comme khammès, il a pu accumuler un fond de 6000 francs qu'il a utilisé pour couvrir ses charges de transport et nourriture en allant vers la France pour travailler comme ouvrier.

En 1954, son père a acheté à crédit un petit lot qui contient une petite palmeraie de 14 palmiers, 5 figuiers, un puits, un tour d'eau (5 heures et 1/2 chaque 17 jours), un petit magasin et une cafétéria. Le montant de cette transaction était évalué à 40 000 francs français. Une partie de montant d'achat a été emprunté auprès d'une tierce personne qui après un certain temps a demandé le remboursement de son argent ou bien de rentrer comme associé dans cette propriété. C'est Z-T qui a paie ce montant en lui envoyant ce montant pour garder la possession de ce lot dans le patrimoine familial. Le vendeur de ce lot était un ouvrier qui travaillait dans la ferme de l'oasis d'El Amri.

Les transactions marchandes sur les palmiers étaient très faibles à cette période-là puisque la demande était faible (pas assez d'argent) et aussi l'offre puisque les propriétaires des palmeraies étaient peu à El Amri et possédaient un nombre réduit de palmiers, inférieurs à 10 par propriété, ce qui ne parvenaient qu'à satisfaire leurs besoins.

Après la phase pionnière des anciennes zones hors l'oasis d'El Amri, les pionniers cultivaient essentiellement des palmiers (houzettes, inf à 30 palmiers par famille) avec la présence de cultures en sous-étages, et aussi la pratique de l'élevage ovin. La production était destiné en majorité à l'autosubsistance et l'excédent était échangé en troc contre d'autres produits (pour le cas des nomades) et faiblement vendu sur le marché. Le principe de réciprocité, de dons, de mutualité (touiza) et aussi de rémunération non monétaire étaient très répandu dans l'accès aux facteurs de production. Ces principes sont signalés dans les domaines suivants : (i) l'échange de produits agricoles (dattes contre céréale) ; (ii) creusement de puits, labour et récolte de champs de céréale (touiza) ; (iii) l'accès au travail (une quantité de dattes et de céréale contre le travail) ; (iv) le don d'une partie de la terre occupée par les pionniers aux cousins et amis comme une forme de solidarité et aussi de sécurité dans des espaces vides. Il faut rappeler la proportion des champs travaillés par *Touiza* était limité à des petites superficies, et pour les grandes exploitations le travail est rémunéré. Ces situations étaient faibles par le peu nombre de ces grandes exploitations, généralement possédaient par des acteurs bien dotés financièrement.

La marchandisation des terres dans ces anciennes zones n'a commencé qu'après la fin de la phase pionnière d'occupation des terres facilement accessibles (terres aptes pour l'agriculture, eau peu profonde). Les transactions foncières que nous avons énumérées en-dessus étaient réalisées par des propriétaires pionniers en situation de besoins et qui possédaient un excédent de terres (de fait des moins du travail précaires) et des acheteurs (intra ou extrafamiliales) qui sont bien dotés financièrement (éleveurs, khammès ou salariés) en comparaison à la situation économique à cette époque-là. Les achats-ventes se limitaient aux terres nues. Les transactions marchandes de terres plantées par de palmiers<sup>69</sup> étaient très rares et ne se faisaient que dans les situations extrêmes (détresses) puisque les palmiers avaient une valeur inestimable vu le grand investissement en temps

<sup>69</sup> Dans le contexte d'étude, le droit sur les palmiers vendus porte aussi sur les terres qu'ils contiennent. Il n'y a pas dissociation entre les deux biens.

pour le creusement de puits et trous, la pénibilité dans son irrigation et aussi la difficulté pour l'acquisition de rejets de palmiers. Les terres nues échangées sont bien localisés : terres aptes pour l'agriculture, non trop éloignés des zones d'implantation des familles, eau peu profonde. Un vieux agriculteur (R.K né en 1938) nous rappelle les conditions de mise en marché durant cette époque : «la terre dure n'était pas travaillé et les autres terres aptes pour l'agriculture étaient déjà occupées (messâaia). Les propriétaires qui procédaient à la vente de terres nues possédaient par des grandes superficies (à cette époque-là) et puisqu'il n'y avait que la technique de khottara et Senia» (ces deux techniques d'élévation d'eau ne permettaient pas de mettre en valeur de grandes superficies).

Le faible revenu monétaire n'a pas permis l'essor de grandes transactions marchandes à l'exception de vente des terres séquestrées à des colons par l'administration coloniale, fin 19<sup>ème</sup> siècle, et de ventes morcelées d'un Madher dès la fin des années 1940.

#### **Encadré 6: L'accès à terre via le mécanisme de marché à l'achat/vente après la phase pionnière**

Z-A est un petit éleveur, propriétaire pionnier dans la zone d'El Ghrous Chergui qui a mis en valeur une superficie de quatre hectares au début de 20<sup>ème</sup> siècles. A partir de 1935, il a commencé à planter un petit nombre de palmiers dattiers (houzet) (12 pieds sur trois ans, 4 à 5 jeunes palmiers chaque année) puisqu'il ne pouvait pas irriguer plus de fait de son mode de plantation (nougra). Au moment de l'implantation, cette exploitation n'était pas habitée, le propriétaire faisait la navette de son lieu d'habitat dans l'ancien ksar à El Amri à sa nouvelle parcelle. Il faut atteindre l'an 1940 pour qu'il s'installe sur cette parcelle avec sa famille en construisant une petite maison (gourbi). Dès le début des années 40, il commence à vendre des parties de son patrimoine foncier dans le cadre des transactions intrafamiliales.

- La première transaction marchande d'un hectare avant 1946 est conclue avec son fils aîné qui était employé comme khammès dans une exploitation phoenicole d'un français. La raison avancée pour cette cession était pour subvenir aux besoins de sa famille et pour pouvoir acheter des plants de palmiers. Ce même fils (nouveau propriétaire) a procédé à la plantation de 30 palmiers grâce à l'argent qu'il a pu rassembler de son travail comme khammès. Ce petit houzet (30 palmiers) a été irrigué à partir de deux ouvrages hydrauliques : le puits artésien qu'il a creusé et le forage collectif de Ain Said, qui a vu le jour en 1948 pour un tour d'eau chaque 32 jours. L'entretien de cette petite palmeraie était assuré par ses fils. En plus de l'achat de cet hectare, il a mis en valeur une superficie par extension sur des terres de statut communal, afin d'augmenter le nombre de ses palmiers jusqu'à atteindre 200 pieds en 1978. Ceci grâce à la possibilité d'utilisation d'un petit engin (trax) de creusement des trous de palmiers qui a été mobilisé en 1977 par l'un de ces fils ami des propriétaires de ces trax qui lui ont accordé cette prestation de service à crédit. Selon le fils de ce propriétaire, la disponibilité de l'eau grâce à Ain Said était aussi à l'origine de son engagement dans l'extension de sa palmeraie.
- Une deuxième transaction d'un petit nombre de palmiers (05) cédée à un autre fils juste avant 1960 pour un montant de 20 000 francs français. Cette transaction a été conclue sans part d'eau puisqu'il y avait la possibilité d'avoir un tour d'eau à partir de forage d'Ain Said. La cession de détresse était aussi la cause de cette transaction à cause de manque d'une source de revenu pour couvrir les besoins de sa famille.
- La dernière transaction a été réalisée avec le fils de son frère en 1965, sur une superficie de ¼ d'hectare pour les mêmes raisons. En plus de la vente de ce petit terrain, il a fait un don à ce nouvel acquéreur d'un endroit proche de sa parcelle pour qu'il puisse construire une petite maison familiale. Ce nouveau propriétaire était employé comme khammès dans

l'exploitation phœnicicole d'un français à El Amri, puis a émigré en France pour trouver un travail qui lui permette d'accumuler un certain fond pour investir dans l'achat de ce terrain d'un ¼ d'hectare et aussi le paiement de montant d'achat d'une petite palmeraie acquis par son père dans l'ancien oasis d'El Amri en 1956.

Toutes ces transactions foncières intrafamiliales, ont été sanctionnées par l'établissement d'un acte de vente fait par un lettré (imam) sans tampon. Cette formalisation sommaire garantira le droit de possession de l'acheteur en cas de décès de vendeur.

#### **Encadré 7: Un propriétaire pionnier qui a occupé une grande superficie puis l'a mise sur le marché**

S-O est un propriétaire pionnier qui a occupé au début du 20<sup>ème</sup> siècle une superficie de 40 hectares dans un Madher qu'il travaillait auparavant en céréaliculture pluviale. En 1950, il plante 14 palmiers dattiers de différentes variétés (06 *Mechdeglet* (datte sèche), 06 *Degletnour* et 02 dattes molles) irrigués à partir d'un puits artésien de 12 mètres de profondeur, et en 1965 par le recours à un tour d'eau à partir d'un forage collectif dit Ain Mauris.

En même temps (1950), il procède à la première cession de son patrimoine foncier en vendant 6 à 7 hectares à son cousin. A partir de 1960, il continue à vendre en morceaux sa terre pour des personnes qui ont acheté ces lots pour réaliser des maisons. Les lots vendus pour la construction se trouvent dans la partie haute (Drâa) de ce Madher et qui se localisaient dans la ligne de l'extension du tissu urbain de la commune.

A partir de 1980, il a augmenté le nombre de palmiers à 46 en plantant 30 pieds en plus puis 34 palmiers pour en posséder 80 palmiers dattiers en total.

Après l'indépendance, de 1962 à 1980, le volume de transactions foncières a augmenté en termes de superficies échangées et de type de terres mis en vente. Malgré l'interdiction des transactions foncières par la politique agricole de la Révolution agraire, les acteurs ont participé au marché foncier. Les innovations techniques et institutionnelles pour l'accès aux facteurs de production, durant cette période, étaient à l'origine de développement des marchés fonciers. En effet, les agriculteurs se sont orientés vers l'agrandissement de leurs patrimoines phœnicoles et aussi par l'adoption en masse de la variété *Degletnour*. Selon les agriculteurs « la phœniciculture avant les années 1960 n'était pas considéré par les familles comme un investissement mais plutôt comme moyen d'assurance de vie de la famille ». Cette dynamique phœnicicole était rendu possible grâce à plusieurs facteurs complémentaires : la disponibilité de rejets de palmiers, l'introduction puis la facilité d'accès (coûts et disponibilité) des engins utilisés pour le creusement des trous de palmiers, l'électrification en début des années 80 qui a permis de libérer l'agriculteur de son temps dédié au fonctionnement des pompes d'irrigation et aussi l'orientation vers la plantation de variété de *DegletNour* en grande masse (variété très rémunératrice). L'accès à l'eau à partir des parts d'eau auprès des forages collectifs (étatiques, communautaire ou paie en proportion de leurs besoins en eau) était aussi déterminante dans l'augmentation de volumes d'échange dans le marché foncier. L'émergence des catégories de foreurs privés depuis les années 60, qui fonctionnaient avec un mode de paiement échelonné, a contribué grandement dans l'encouragement de l'initiative privée (au début généralement collective) pour s'investir dans le creusement des forages profonds. Cet accès à l'eau n'a été possible que grâce à l'introduction de différentes gammes de moteurs (Bernard, Lister et enfin des pompes verticales-émergées) qui permettaient d'extraire l'eau avec de débits importants et aussi avec moins de pénibilité que les anciennes techniques d'élévation d'eau. De 1960 à 1990, le développement de moyens de transport pour faire écouler les dattes vers les grands marchés (Biskra et Tolga) ont constitué un facteur stimulateur et encouragent pour augmenter le nombre de palmiers plantées. La création de

marché national de gros dans la commune en 1991 était considérée par les agriculteurs comme l'élément phare de l'intéressement à la phoeniciculture et de la dynamique exceptionnelle de cette culture dans la région. Ce facteur a été conjugué au développement de l'activité plasticole dans la région et son effet d'entraînement sur la dynamique des marchés fonciers (achat/vente et location) (Ouendeno *et al.*, 2015) qui a constitué pour certains producteurs et aussi propriétaires fonciers qui ont procédé à la mise en valeur de nouvelles terres (cédées en FVI) une grande source pour réinvestir dans l'extension du patrimoine phœnicicole.

La pression démographique a aussi joué un rôle dans l'intéressement à la possession des terres et de ce fait au développement des transactions foncières (Ouendeno, 2014) où d'après Khiari (2002) El Ghrous comptaient une population de 4 600 habitants en 1977 qui vivait essentiellement de l'agriculture.

Des achats/ventes ont été signalés par les membres de l'ancienne ferme (dite Mazeraâ) soient entre les membres des EAC ou hors ces derniers. Un quota part (portion de terrain issus de partage) d'une EAC possédait par l'un de ces membres a été vendu dans deux transactions, une pour 1.5 hectare et l'autre pour un hectare. Un autre quota part dans une autre EAC a été aussi vendue en morceaux : deux transactions d'un hectare acquises par un autre membre de cette EAC et deux autres morceaux à deux nouveaux exploitants. Ces dernières sont restées sous l'entité de la grande EAC. Les transactions se sont déroulées dès le partage de domaine ou après. La vente de détresse, de manque d'aide familiale ou l'endettement étaient à l'origine de ces cessions.

#### **5.1.3.1. L'émergence et le développement des contrats agraires dans les anciennes terres de mise en valeur à El Ghrous**

Avant les années 1985, une large gamme de contrats de faire-valoir indirect ont été signalée par les agriculteurs. Ces contrats étaient limités aux zones fertiles avec des sols profonds (Ghayadha, El Amri, Bahbouha et quelques endroits à Belbessibis et Ferfja).

Avant les années 40, les contrats agraires les plus adoptés était le « khemmassat » pratiqué essentiellement dans la conduite des exploitations phœnicicoles.

Un khammès prend en charge plusieurs houzet chez plusieurs propriétaires. Il pouvait entretenir jusqu'à 200 palmiers. Les travaux cultureux confiés au khammès étaient : la pollinisation, la récolte (coupure) et l'arrosage. Une avance d'une quantité de céréale (Orge et blé) était faite par le propriétaire afin que le khammès puisse couvrir ses besoins jusqu'à la vente de récolte des dattes où ce montant d'argent avancé par son employeur est soustrait de son part. Le khammès n'apporte que sa force du travail et son savoir-faire. Il ne participe ni aux coûts de production, ni à la décision au niveau de la ferme. Avant l'insurrection d'El Amri, les propriétaires de palmiers étaient essentiellement des nomades qui confiaient leur petit nombre de palmiers (houzet) au khammès. A partir du début 20<sup>ème</sup> siècles, ce contrat n'est signalé que dans les fermes coloniales de fait de faible nombre de propriétaires et de palmiers (dépossession) et aussi de la sédentarisation des propriétaires des palmiers.

Un contrat de métayage<sup>70</sup> au ¼ est signalé par les agriculteurs enquêtés pour la pratique de cultures maraîchères de plein champ et aussi pour la céréaliculture irriguée. Dans ce contrat, le propriétaire apporte la terre et l'eau, s'occupe de labour de la terre avec son animal et aussi du semis. Le métayer n'intervient qu'après pour effectuer les travaux suivants : morcellement la superficie semis en petits

---

<sup>70</sup>L'appellation locale de recours au contrat de métayage est sous le nom de « yekhdem besseba ».

lots (Fedana) par l'utilisation d'une houe (chefra)<sup>71</sup>, l'irrigation de ces fedana et la participation dans la récolte. Dans le cas où le métayer ne peut pas faire la récolte seul, le propriétaire fait appel à d'autres personnes pour l'aider (rémunérées ou sous forme de touiza<sup>72</sup> pour la céréaliculture). Ces journaliers étaient payés par le résultat brut avant partage (kouds). Un cas spécifique a été signalé où les frais de paiement de ces journaliers sont soustraits de la part de métayer. Dans le maraîchage de plein champ, le paiement de ¼ de la part du métayer se fait après la vente de production. Pour les céréales, la modalité de paiement de métayer se fait en nature (part de production) après la soustraction de grains à partir des épis (opération dite *derss*). Avant 1960, la superficie cultivée sous contrat (maraîchage et céréale irriguée) ne dépassait pas le ½ d'hectare et ¼ pour l'irrigation avec khottara. Le métayage au ¼ dans la céréaliculture ne se fait que pour les cultures irriguées.

Après l'introduction de tracteur dans la région, vers les années 60, le labour et le nivellement de la terre et teskab étaient assurés par le recours à une prestation de servie (location par heure)<sup>73</sup>. Durant les années soixante, certains agriculteurs ont continué à faire le labour avec les animaux. Dans ce cas spécifique, le premier labour est assuré le propriétaire par l'utilisation d'un animal et le nivellement de la terre par le métayer en utilisant la pelle puis la houe.

Dans le système de production céréalier, avant 1960, le contrat d'association (chourka) était pratiqué sous deux arrangements :

- Ñ *Contrat au demi 1/2 (Chourkabenocce) : le propriétaire apporte la terre et les semences, l'associé s'occupe du labour avec un animal ou sa force du travail (aidé par ses amis : touiza). Le partage de récolte se fait à parts égales.*
- Ñ *Contrat d'association au tiers (chourkabelthoulth) : les mêmes termes que chourkabenocce, sauf que le propriétaire fournit l'eau. Donc, il reçoit 2/3 de la récolte.*

Dans le cas d'emploi des journaliers pour la récolte, leurs frais seront soustraits de résultats bruts (Koudes). Le partage était fait après l'opération *derss* qui se réalise par Touiza (donc sans frais). La récolte par Touiza ne se fait que pour de petites superficies et le reste par le recours à des journaliers.

Selon les agricultures, l'accès à l'eau, semence et le travail avaient la grande valeur dans les termes de contrat.

Ces deux types d'arrangement (Chourkabenocce et belthoulth) étaient appliqués dans les deux régions (Doucen et El Ghrous). Plusieurs variétés de semences de céréales étaient cultivées : Blé dur (el hedhba, beriouni, kamkouvelrakhama, hamoudi, elbidi), blé tendre (tounsi, dhil djemel), orge (chedela).

L'introduction de moteurs d'irrigation à partir des années 1940 a contribué largement à l'augmentation de nombre de contrats agraires dans la région. Plusieurs types de contrat d'association dans le maraîchage émergent à partir de cette date :

---

<sup>71</sup> Cette opération est appelée localement Teskab.

<sup>72</sup> La Touiza se fait seulement pour une petite superficie.

<sup>73</sup> Les propriétaires de tracteurs étaient tous localisés dans la région de Doucen. Le frais de location d'un tracteur était de 500 dinars/heures durant les années 70.

**Tableau 18: Les principales caractéristiques des contrats de FVI dans les anciennes terres après l'introduction de moteurs d'irrigation**

	Apport en facteur de production			Epoque	Mode de partage de résultats
	Propriétaire	Associé	Travail		
1	Terre, puits d'eau, moteur d'irrigation et énergie	Travail de la terre (labour, teskab, semis) et achat de semences	Réalisé par Associé		½ pour chacun
2	Terre, puits d'eau, moteur d'irrigation et énergie	Achat de semences	Recours à un métayer au 1/4		Soustraction de ¼ de la vente de récolte (koudes) pour paie le métayer puis partage de reste en ½ pour chaque associé <i>Chourkabenoco</i>
3	Les deux associés sont des locataires qui ont partagé les frais en deux (semences, fumiers)			1970-1980	Partage de résultats en deux <i>Chourkabenoco</i>
4	Trois associés : Un apporte la terre, l'autre l'eau (voisin de l'exploitation) et l'autre le travail de la terre (labour, teskab et irrigation). Les semences sont partagés *				Partage 1/3 pour chacun <i>Chourkabelthoulth</i>
5	Terre, puits d'eau	Moteur d'irrigation et l'énergie	Propriétaire	1945	½ pour chacun <i>Chourkabenoco</i>
	les frais d'achat de semences était partagé par les deux				
6	Quatre personnes se sont associés pour creuser un puits, les autres frais étaient partagés entre eux (moteurs, énergies, semence et fumiers)		Recours à un métayer au 1/4	1977 à 1982	Soustraction de ¼ de la vente de récolte (koudes) pour paie le métayer puis partage de reste entre les quatre associés
7	Teskab, semis, irrigation et récolte	Moteur d'irrigation, semences et labour de la terre avec un animal		1968	½ pour chacun <i>Chourkabenoco</i>
	Terre familiale				

Source : nos enquêtes, 2023

\* L'un des associés s'est chargé de payer le montant d'achat de semences au lieu de l'associé qui a apporté son travail. Le tiers de montant de semences est soustrait de la part de cet associé avant qu'il reçoive sa part de la production.

Dans les différents types de contrat d'association signalés, la superficie cultivée était de plus de deux hectares. L'introduction de la mécanisation agricole (moteurs d'irrigation et tracteur) était à l'origine de l'agrandissement de la superficie cultivée.

Durant cette période allant de 1940 à 1980, les agricultures n'apportaient pas des engrais et les traitements phytosanitaires étaient utilisés seulement pour lutter contre un insecte (appelé zize) ou assila par l'utilisation de cendre. Selon les agriculteurs, les dégâts durant cette période étaient très faibles et le rendement était bon (terres vierges et très fertiles). Même si l'agriculteur possède une grande superficie et une quantité d'eau suffisante pour l'irriguer, il ne cultive pas tout. Puisqu'il applique un système de jachère travaillée (déplacement de l'endroit cultivé chaque année et labour de cette superficie mise en jachère deux fois par an (été et automne, pour l'exposer au soleil) pour que la terre ne s'épuise pas, ce qui justifie la rationalisation des agriculteurs dans l'utilisation de la terre qui est dû à l'absence d'apport des amendements agricoles (minéral). Le fumier organique était utilisé mais seulement avec des quantités bien raisonnées (l'espace autour de la plante) de fait de la faible disponibilité de ce produit agricole dans la région. Entre terre vierge et déjà travaillée, le type de cultures pratiquées diffère : terres vierges pour pratiquer la citrouille, pastèque, melon de variété cantaloup et la tomate ; la culture de piment et melon de variété local (arbi) peuvent se faire sur des terres travaillées sans nécessité d'apport du fumier. En cas de non disponibilité de terres vierges pour cultiver la première gamme de cultures (citrouille, tomate et autres), l'utilisation de fumier organique est nécessaire.

Un contrat d'association (*chourkabelthoeth*) a été signalé pour le maraîchage de plein champ en 1998, très particulier. L'associé n'est intervenu qu'après la fin de l'opération de Teskeb où il assuré juste l'irrigation et la récolte. Cet arrangement a été conclu après le départ d'un premier métayer suite à un désaccord ce qui a obligé le propriétaire de proposer ce type de rémunération pour ne pas perdre sa culture. Le contrat a duré un an sur une superficie d'un hectare.

L'arrivée de plasticulture dans la région vers les années 80 était aussi accompagné par l'émergence de différents types de contrats agraires pratiqués dans les anciennes zones :

- Ñ Chourkabenoce : le propriétaire apporte la terre, l'accès à l'eau et le travail. L'associé se charge d'apporter les serres (charpente et plastique) et les autres frais (semences, fumier et engrais). Deux modalités de partage de résultats ont été signalées : le partage égale entre les associés après chaque vente et soustraction de frais de transport de montant total de vente (koudes), le partage 1/2 après la fin de vente de toute la récolte (cas d'associé absentéiste). Dans le cas d'un recours à des journaliers, ces derniers étaient paie de résultats bruts (dite Koudes). La valeur de Koudes est égale au prix de vente de produits de la campagne fois la quantité produite.
- Ñ Un contrat de métayage au 1/3 (*belthouleth*) a été signalé par un agriculteur durant les années 90. Dans ce contrat, le propriétaire apporte la terre, l'accès à l'eau, le labour, les serres, semences, engrais et produits phytosanitaires. Quant au métayer, il participe au montage de plastique sur les charpentes métalliques, semis, désherbage, ouverture et fermeture de serres, irrigation avec seguia. En cas de recours à des journaliers, ces derniers étaient paie de résultats bruts (Koudes). Ces métayers étaient expérimentés avec une relation avec le propriétaire qui a duré dans le temps (plusieurs années).

#### **5.1.4. Les transactions marchandes pour l'accès à l'eau à El Ghrous : émergence et formes**

L'eau est le facteur limitant dans un espace aussi hostile que la région d'étude, située à la frontière de désert. Sa possession en accès individualisé ou via un tour d'eau à partir d'une source d'eau collectif était le premier élément d'assurance avant tout commencement dans un projet de plantation de palmiers et/ou d'installation dans une zone. L'accès à cette eau via des transactions marchandes n'émergeait que tardivement et le recours à cette forme d'échange de droits ne constitue une voie

d'acquisition dans l'ancienne société à El Amri qu'après la prolifération des forages et l'augmentation de la superficie cultivée par rapport à la disponibilité initiale en eau d'irrigation des preneurs.

La faible profondeur de la nappe artésienne dans l'oasis d'El Amri (inférieure à cinq mètres) combinée à des faibles techniques d'élévation d'eau (khottara et Sania) et aussi de la quantité d'eau à partir des sources collectives qui suffisait juste aux besoins des jardins n'avait pas permis l'émergence d'un marché de l'eau.

Après la mise en fonction des anciens forages collectifs, dès 1948, le marché de l'eau n'a pas émergé entre exploitants mais entre réalisateur de forage et bénéficiaires qui payaient le coût du forage avec des fonds cotisés par les futurs bénéficiaires.

Deux facteurs sont avancés par les agriculteurs pour expliquer l'émergence de transactions marchandes (location et vente) pour la part d'eau : l'engagement d'un ayant droit d'un forage collectif dans le creusement d'un puits ou un forage (collectif ou individuel) ce qui lui libérait de cette première source d'irrigation, tour d'eau, en l'offrant comme objet de transaction aux autres agriculteurs. Le deuxième facteur est la vente de la parcelle avec sa part d'eau. Les informations disponibles sur la date de l'émergence du contrat de location de l'eau dans les exploitations phoenicoles nous indiquent le début du recours à cet arrangement dans la plasticulture, à la fin des années 80. En termes d'importance de nombre de transactions entre location et achat de l'eau dans les anciennes zones, la cession définitive de droit sur l'eau domine. En termes de volume d'heures échangées dans chaque type de marché, il n'existe pas de différence puisque le volume dépend de la satisfaction de cédant en quantité disponible à partir de la source d'eau alternative. Le morcellement de la terre est la principale cause de divisibilité de ce facteur en fraction entre les héritiers pour la même quantité de part d'eau à partir d'un forage collectif puis sa revente à des tierces personnes.

#### **Encadré 8 : L'émergence d'un marché de l'eau dans un ancien forage collectif réalisé en 1965**

Zn-A est un petit éleveur qui a mis en valeur (sâa), en 1920, une superficie de quatre hectares dans la zone d'El Ghrous Chergui. Après le creusement d'un puits artésien de trois mètres de profondeur il a planté 07 palmiers en 1920, irrigués par des bidons (El Delou). En 1930, il augmente le nombre de ces palmiers à 30 pieds. Entre temps, il cultivait des cultures maraîchères de plein champ (oignon, tomate et piment) sur de petites superficies (fedana). En 1964, il procède à la première transaction foncière en vendant un hectare à 1500 dinars algériens afin qu'il puisse financer son pèlerinage. Dès la mise en fonction d'Ain Mauris en 1965, il bénéficie d'un tour d'eau dans ce forage de 12 heures/24 jours. Cette augmentation de sa capacité d'irrigation lui a permis d'augmenter le nombre des palmiers à 70 pieds en 1970. Il a aussi pu pratiquer la céréaliculture grâce à cette disponibilité d'eau pour en récolter sept quintaux en fin de saison qui a été réservé en totalité pour l'autoconsommation.

Par besoin de numéraire, il procède à une deuxième cession marchande d'un hectare de son patrimoine foncier afin de couvrir les besoins de sa famille.

La rentrée en production de ces palmiers a permis à ses héritiers d'avoir un revenu monétaire qui a permis d'étendre la superficie plantée par 30 palmiers supplémentaires (en total 100 palmiers en possession) en 1990. En 1995, les héritiers achètent 18 heures d'eau à partir de même forage (Ain Mauris) auprès d'un propriétaire en excédant d'eau. En 2010, ce nombre d'heures achetées a été augmenté en procédant à l'acquisition de six heures en plus via une transaction marchande. Ces 36 heures d'eau qui a possédé lui a permis d'augmenter 100 palmiers en plus au fur et à mesure pour atteindre 200 arbres en possession.

En termes de mode de gestion de ce forage, la responsabilité de fonctionnement de ce dernier était

sous la conduite d'une seule personne (ayant droit) qui s'occupait de la trésorerie (rassemblement des cotisations et son affectation selon les besoins) et veille au partage de tour d'eau entre les ayants droits. A partir de 2004, ces fonctions ont été divisées en deux : un caissier qui rassemble la cotisation et se charge de sa gestion et une autre personne (aiguadier) qui s'occupe de la gestion de partage d'eau payé par les cotisations. Dès la fin de l'ère de jaillissement de ce forage collectif, les bénéficiaires ont commencé à verser une cotisation annuelle pour couvrir les charges d'achat de l'équipement d'irrigation et son entretien (pompe) et l'amélioration de son réseau (construction d'un canal d'irrigation par béton en 1990 en remplaçant l'ancien réseau fait par du sable) et aussi le paiement mensuel de l'aiguadier et de frais d'électricité. Entre 2006 et 2018, chaque propriétaire paie 500 DA/heure/an et depuis 2018 ce prix a augmenté pour se fixer à un montant de 1000 DA/heure/an. Le paiement de cotisation est ajusté au période de vente de la récolte des dattes en automne.

Après des années de décès de propriétaire de cette palmeraie, les héritiers (au nombre de sept) ont procédé au partage de ces 200 palmiers et chacun bénéficie de cinq heures d'eau afin qu'il puisse irriguer les palmiers lui revenant.

Dans notre échantillon d'étude (35 agriculteurs) dans les zones anciennes, la location de châteaux d'eau n'est signalée que par trois agriculteurs. Ces agriculteurs n'utilisent ce type d'arrangement que pour combler leur déficit en eau et non comme unique source d'approvisionnement de leur palmeraie. L'achat de tours d'eau prend deux formes : soit lors de la négociation du creusement d'un forage collectif, c'est-à-dire que l'agriculteur paie sa part du coût du creusement du forage en fonction de ses besoins d'irrigation pour sa palmeraie, exprimés en nombre d'heures. La seconde méthode est documentée par l'achat d'un tour d'eau à partir d'un forage déjà en fonctionnement, qui est rapporté dans 17 cas, souvent dans des transactions liées (palmiers en plus du château d'eau), car la répartition des heures initiales entre les ayants droit a été bien raisonnée, en fonction de leurs besoins.

Dans les nouvelles zones de développement, essentiellement pour la plasticulture, trois formes de location d'eau sont documentées selon la superposition des droits sur les deux ressources (eau, terre) : une transaction liée où le locataire loue un site de serre plus un tour d'eau à un propriétaire (cas de 50/62 locataires) ; la prise de terre et d'eau se fait par deux transactions auprès de deux propriétaires différents, souvent voisins (11/62 locataires). Le troisième type est la sous-location d'une parcelle non pas auprès du propriétaire mais auprès d'un autre locataire qui a mobilisé l'eau de son forage situé dans une autre exploitation (tous plantés de palmiers). A titre d'illustration, dans un périmètre, 17/28 parcelles de trois hectares chacune ont été alimentées en eau par la mobilisation de cinq forages, en dehors du périmètre, à des profondeurs de 80 à 400 mètres. Les propriétaires des forages ont loué les parcelles (toute la zone) aux propriétaires fonciers qui n'étaient pas approvisionnés en eau, par le biais de contrats de location de trois ans. Ces parcelles étaient à leur tour sous-louées à de petits locataires par le biais de transactions liées (terre et eau).

Le design contractuel du contrat de location pour l'approvisionnement de palmiers en eau par rapport aux serres diffère en termes de durée et d'investissement. La durée est généralement longue pour la phoeniciculture, mais au cours de l'année, le paiement des heures d'irrigation dépend des besoins saisonniers de l'arbre. Dans le cas de la plasticulture, la location est de courte durée (jusqu'à trois ans)<sup>74</sup> pour les transactions connexes (emplacement de la serre et château d'eau) et peut être prolongé pour le paiement de tours d'eau supplémentaires en cas de dépassement de la période contractuelle, généralement à la mi-juin. Pour les propriétaires terriens qui manquent d'eau et qui envisagent de louer

<sup>74</sup> Le contrat de location peut être renouvelé si le terrain est disponible auprès du cédant.

leurs terres, le contrat de location d'eau peut durer plusieurs années en fonction de la stratégie de ces propriétaires terriens (fin de la location pour un objectif de plantation de palmiers ou pour des raisons pédologiques en raison de la fin des zones propices à la plasticulture). L'installation des réseaux d'irrigation depuis le forage jusqu'à l'exploitation est à la charge du propriétaire du terrain cédant les sites de serres et à la charge du locataire pour l'approvisionnement d'une plantation et également des propriétaires cédant l'eau en location. C'est la durée du contrat de location, étroitement liée aux caractéristiques de chaque système de production, qui est à l'origine de cette clause contractuelle : une activité cyclique pour la plasticulture et le caractère transhumant des locataires à la recherche de terres vierges qui ont obligé les propriétaires à réaliser par leurs propres moyens la canalisation hydraulique vers les serres cédées. Cet investissement est une forme d'incitation à l'installation des locataires sur l'exploitation. La durabilité de la vie des palmiers dattiers et la nécessité d'assurer un approvisionnement durable en eau font que la prise en charge de la tâche d'installation des réseaux d'irrigation par les métayers est considérée comme un investissement rentable, car elle réduira les coûts de transaction liés à la recherche et à la négociation de nouvelles offres<sup>75</sup> de partage de l'eau. Au cours des premières années de développement de la plasticulture, lorsque les moteurs d'irrigation étaient alimentés par du diesel ou de l'essence, l'accès à de l'eau supplémentaire (en dehors de la période contractuelle) était assuré par deux mécanismes : la location de châteaux d'eau ou le paiement de l'alimentation des moteurs d'irrigation. Actuellement, les tours d'eau supplémentaires sont payés en espèces en fonction du nombre total de besoins en eau (heures).

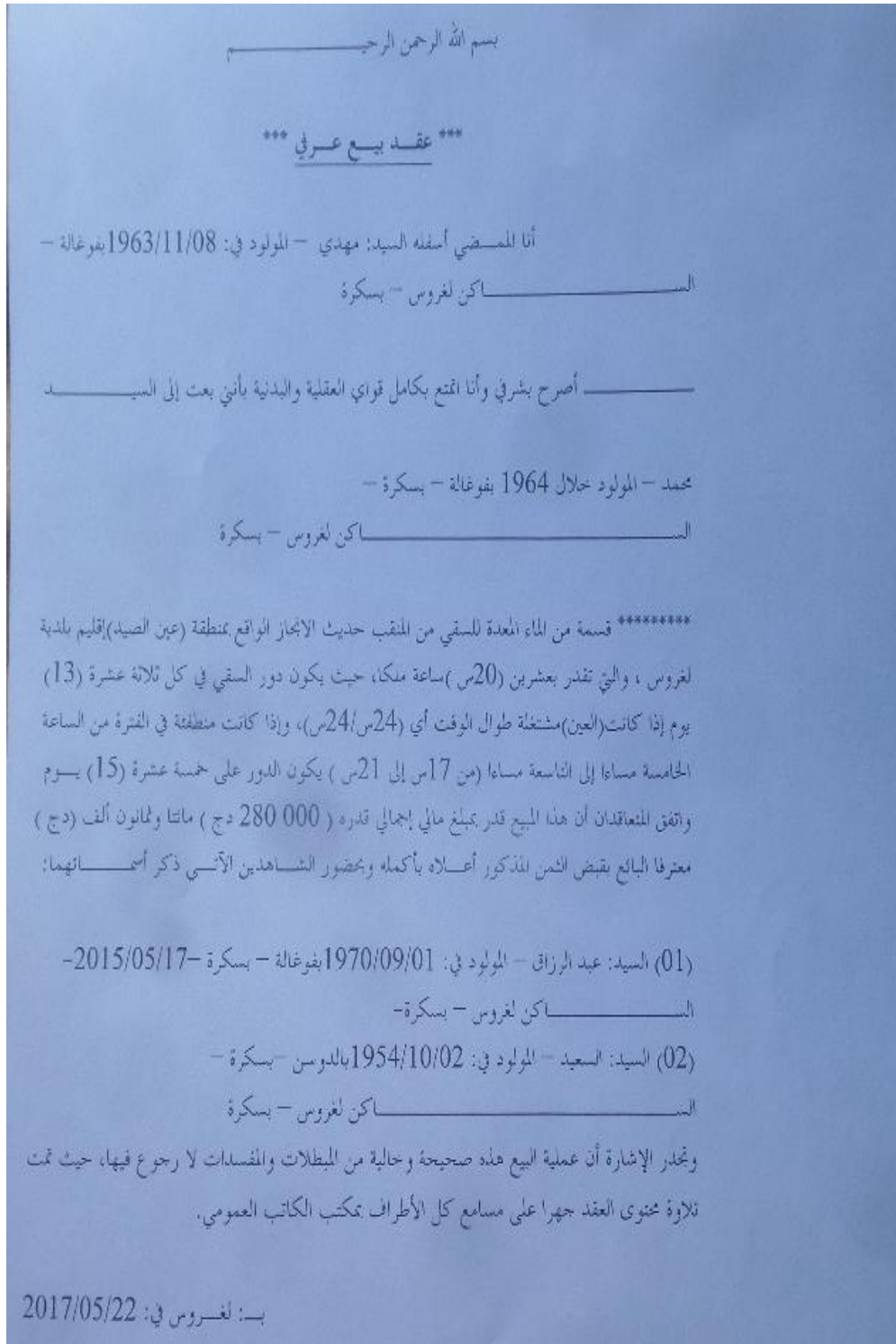
La figure 26 est un acte de vente d'un tour d'eau à partir d'un forage individuel situé à El Ghrous Chergui. Cet acte spécifie clairement la localisation du forage, le montant de vente de tour d'eau, la part d'eau (20 heures) et la période exacte d'approvisionnement en eau fixée chaque 13 ou 15 jours selon la période de fonctionnement de la pompe. Ce contrat d'achat de cette part d'eau a été conclu en 2017.

En addition, la figure ci-dessous est aussi un acte de vente d'un tour d'eau à partir d'un forage individuel situé dans la zone Bahbouha. Cet acte montre clairement la localisation du forage, le montant de vente de tour d'eau fixé à 50 000 DA, la part d'eau (05 heures). La date de conclusion de contrat est entreprise en l'an 2000.

---

<sup>75</sup> Et dans certains cas, la réduction des coûts de canalisation en l'absence d'une offre provenant d'un forage voisin.

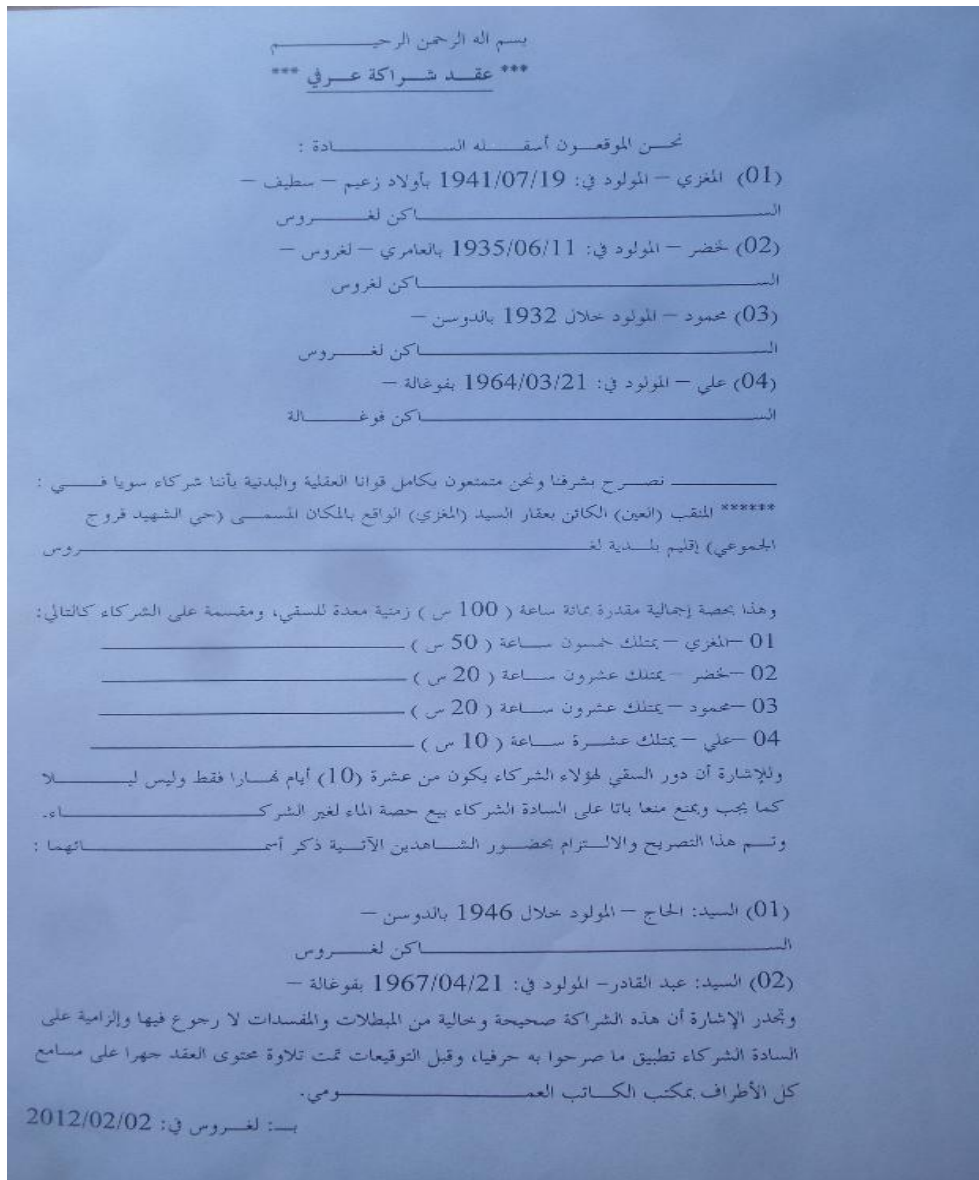
Figure 26: Acte de vente d'un tour d'eau à partir d'un forage individuel situé à El Ghrous



Source : écrivain public d'El Ghrous



Figure 28: Acte de possession collectif d'un forage situé à El Ghrous



Source : écrivain public à El Ghrous

Ce papier est un acte de partage de droit sur un forage collectif situé à El Ghrous entre quatre personnes, dont deux sont des allogènes (un de Foughala-Biskra- et l'autre de Sétif). Cet acte montre la localisation de forage, la part d'eau (nombre d'heures) possédée par chacun, la période d'irrigation fixée chaque dix jours. Une clause dans l'arrangement a été introduite qui stipule l'interdiction de vente de la part d'eau à un étranger à ces quatre associés. Ainsi, la date de conclusion de contrat était faite en l'an 2012.

### 5.1.5. Statuts fonciers des anciennes terres et leurs impacts sur la fluidité des marchés fonciers

Le traçage de différentes phases de la dynamique de mise en valeur à El Ghrous, entre 1900 et 1985, en lien avec le statut des terres montre que la superficie mise en valeur était répartie entre les terres privées qui occupent une portion réduite, limité essentiellement à l'ancien oasis d'El-Amri et quelques terres à l'ouest de cette oasis. La grande partie de cette mise en valeur était faite sur des terres de statut communal. Cette première vague de mise en valeur a été entreprise par des familles dans les zones

faciles à mettre en culture. C'est sur cette portion des terres mises en valeur avant 1985 que l'ancienne palmeraie s'est développé. Les zones de Madhers (épandage de crue) qui ont été auparavant cultivés par des nomades, par la pratique de la céréaliculture pluviale, restés en partie à la possession de ces derniers et dont certains ont été plantés par une petite palmeraie. Le statut de terres collectives (arch) qu'on retrouve dans la région de Doucen suite à l'application de sénatus-consulte, est totalement absent à El Ghrous puisque comme nous l'avons décrit en haut, après l'autorisation de réintroduction des Bouazid au Ziban Occidental en 1890, ils ont été obligés de s'installer dans la commune de Doucen où l'administration française leur a attribué des terres de labour collectives. Ce sont ces terres collectives qui sont actuellement exploitées en mode familiale (terres dite familiales) après leurs individualisations, et qui sont majoritairement résidentielles, à Doucen. En dehors des terres privées possédées par les habitants d'El Amri et quelques superficies localisées à l'ouest de la commune, le reste de ce territoire était considéré comme terres communales et domaniales sous l'égide de l'administration municipale française.

Les anciennes zones de mis en valeurs de statut communal ont été l'objet d'un cadastrage en 1952 pour leurs inscriptions dans le domaine. Il n'y a que les exploitants qui ont payés frais d'enregistrement dans le domaine qui ont obtenu le statut de terres privées de leurs exploitations agricoles. Les autres ont été cadastrés mais leur statut est resté jusqu'à aujourd'hui de terres communales. Actuellement, les terres des anciennes zones sont soit inscrites soit dans l'APFA (procédure entamée avant 2010), la concession ou restées de statut communal. Ces derniers sont régis actuellement par la loi de concession dont la grande majorité n'ont pas procédé à leurs titrisations. Ce statut communal ne leur pose pas de problème dans la vente de leurs parcelles. Le plan de cadastrage de 1952 est présenté comme justificatif de possession de la terre lors des transactions et de titrage, même s'il n'a pas une grande valeur juridique mais ils le mobilisent juste pour attester l'ancienneté dans la parcelle et assoir les limites de leurs terres.

## **5.2. Marchandisation de l'accès à la terre : un processus historiquement différencié à Doucen**

A Doucen, le marché foncier de l'achat-vente est très actif ces dernières années : 74% des terres des exploitants enquêtés ont été achetées. La vente concerne tous types de terres : *melk*, APFA (titrée ou non), de concession, anciennes terres de culture et terres nouvellement mises en culture.

Les terres de tous statuts ont été l'objet de transactions, avec des différences en termes quantitatifs et de types d'acteurs entre les différents types de terres. L'individualisation puis la marchandisation des terres agricoles anciennement et nouvellement mises en culture ont eu lieu à travers des processus historiques différenciés.

### **5.2.1. Individualisation et marchandisation des « anciennes » terres de culture à Doucen**

Avant la colonisation, Doucen avait une vocation agro-pastorale, avec la pratique d'un élevage transhumant, d'une céréaliculture d'hiver dans les *madher*, et des cultures maraîchères irriguées sur de petites superficies. Les productions céréalières et maraîchères étaient principalement destinées à l'autoconsommation. L'activité agricole se faisait six mois dans l'année (automne et hiver). Pendant les cinq mois de la période estivale, les habitants, pour la plupart, se déplaçaient avec leurs troupeaux vers les zones céréalières du nord du pays.

Une petite palmeraie existait également dans la partie du territoire où l'oued Doucen coulait d'une manière pérenne, grâce aux sources artésiennes qui l'alimentaient (Balland, 1894 ; Marcassin, 1897 ; Direction des territoires du Sud, 1932). Ce cours d'eau était capté pour l'irrigation de très petits jardins individuels (20 à 30 palmiers) conduits selon le modèle oasien en trois étages de cultures (palmier,

arboriculture fruitière et cultures herbacées). Une partie de ces terres était possédée par les agropasteurs nomades qui les confiaient à des membres de leur famille ou à des *khammès*<sup>76</sup>. Par la suite, cette palmeraie s'est progressivement étendue au fur et à mesure que les techniques de mobilisation de l'eau souterraine (puits et motopompe, forage) se développèrent. Dans la palmeraie, la propriété foncière privée (titrées ou pas) est la règle.

Les terres de culture, localisées dans les zones d'épandage de crues des oueds (*madher*) et dans les cuvettes (*dayet*<sup>77</sup>), constituaient la véritable assise vivrière de la population de Doucen. Ces terres étaient la propriété de la tribu des Bouazid qui contrôlait l'ensemble du territoire de ce qui correspond aujourd'hui aux territoires des communes d'El Ghrous et de Doucen. Ces terres ont été collectives jusqu'à la fin du dix-neuvième siècle, en étant contrôlées par la tribu et ses sous-fractions (figure 29). La tribu, à travers son assemblée, la *djemâa*, contrôlait les terres de culture, divisées, dans chaque site (correspondant à un ensemble de petits *maadher*), en quatre blocs égaux. Chacune des quatre fractions occupait un bloc, de façon alternée, et chaque bloc était réparti entre les différentes familles qui composaient la fraction, de manière égale. Le lot revenant à chaque famille (*hbel*) était fonction de ses capacités – nombre d'hommes en âge de travailler et nombre de bêtes de labour. Le *hbel* était défini par sa largeur, sa longueur n'ayant pas de limite, parce que variable avec l'étendue de la crue. L'exploitation effective de la terre s'organisait autour de la famille restreinte<sup>78</sup>.

Les terres de culture étaient inaliénables, à l'exception des terres *melk* située dans l'oasis, et transmissibles seulement aux mâles<sup>79</sup>.

Le processus d'individualisation des terres de culture collectives hors oasis ainsi restituées en 1890, a commencé dès le début de 20ème siècle, lorsque l'administration coloniale a procédé à la fixation des familles en abrogeant le principe du partage périodique de ces terres. Sur le territoire restitué à la tribu, chaque famille étendue a été installée sur une partie précise, dont elle est devenue l'unique propriétaire (terres de culture et parcours qui leur sont attachés). Au sein de la famille élargie, la répartition des terres de culture entre les familles restreintes se faisait en fonction de leur capacité de travail.

---

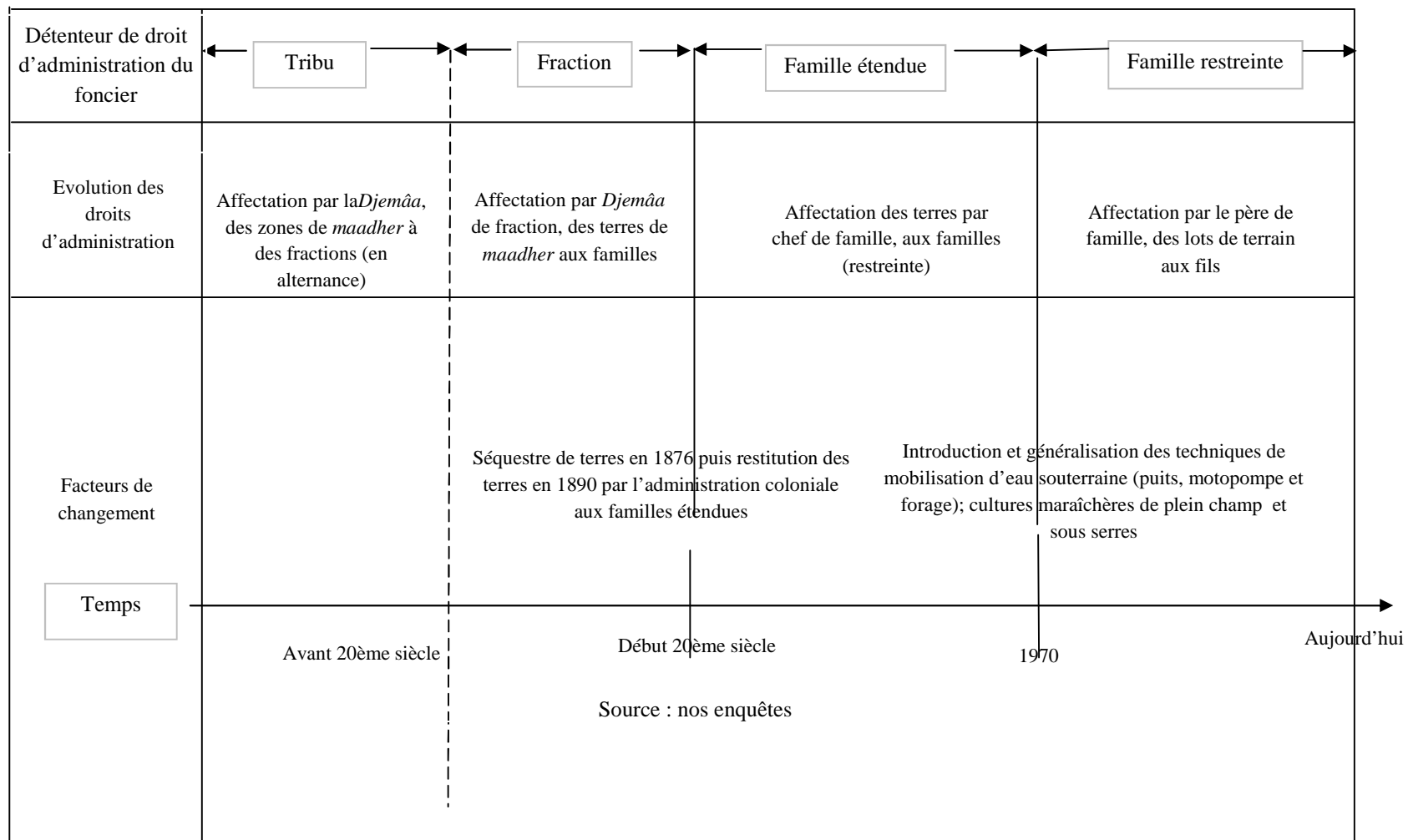
<sup>76</sup> Métayer payé au cinquième de la production.

<sup>77</sup> Doucen compte 21 *madher* et 3 *dayete*. Elle était nommée « région de Madher » (Direction des territoires du Sud, 1914, p. 91). Ces terres étaient considérées comme très fertiles (Godefroy, 1916), et elles restent aujourd'hui.

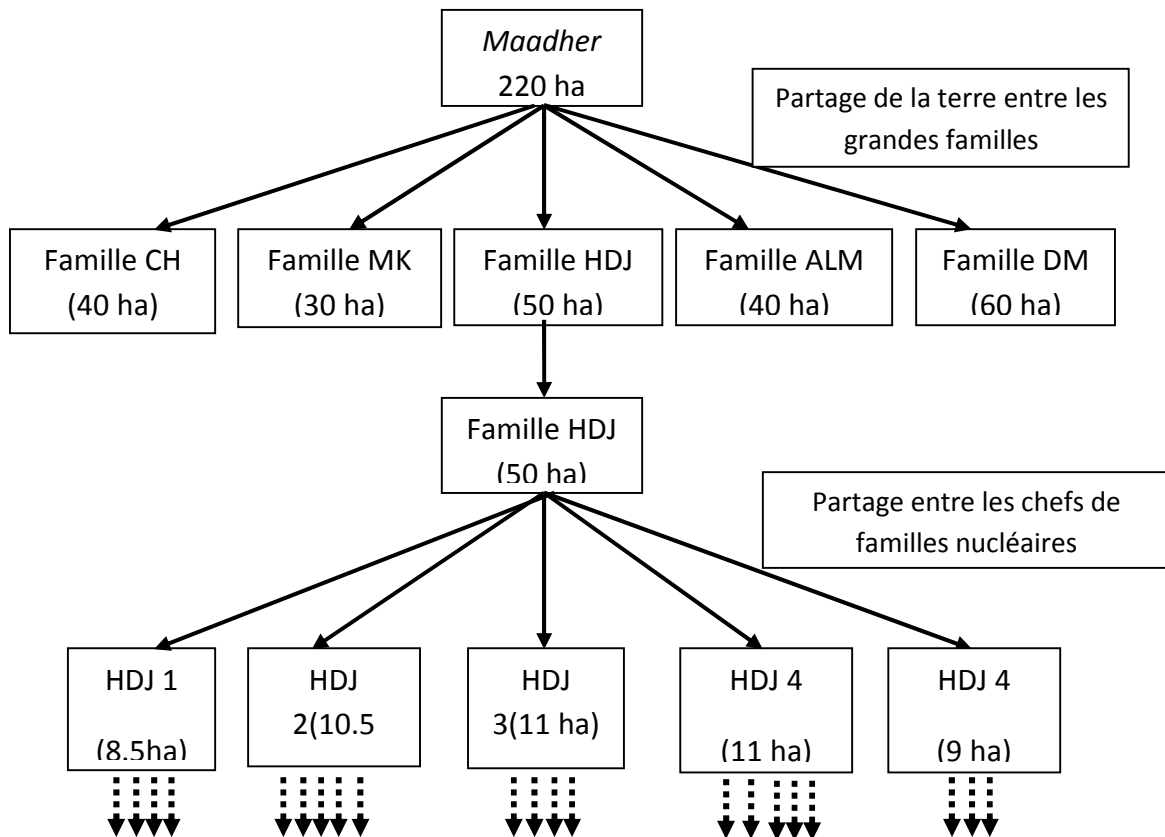
<sup>78</sup> Cette histoire a été reconstituée à partir de dires d'acteurs.

<sup>79</sup> Dans le temps ancien, la femme dans la tribu de Bouazid n'hérite pas les terres nues (rouge « dite hamra » qui symbolise les terres fertiles de bonnes qualités. Elle a le droit seulement d'hériter les terres plantées ou de bâtis. Actuellement, cette règle a changé où la femme hérite aussi sur les terres nues (dite hamra « rouge »)

**Figure 29:** Evolution de droits fonciers d'administration sur les terres anciennement mises en culture à Doucen



**Figure 30:** Individualisation des terres familiales, cas d'un *maadher*



•► Partage égalitaire entre les membres de la famille nucléaire

Sources : nos enquêtes

La faible pression démographique – 233 habitants au début des années 1930 (Sergent et Dugros-Rougebief, 1934) – et le caractère extensif des systèmes de culture n’ont pas stimulé une individualisation des patrimoines familiaux dans les zones d’épandage de crues, qui ont continué à être gérées collectivement (au niveau de la grande famille) jusqu’aux années 1960. Cependant, des pratiques de transferts marchands sont relevées dès les années 1930, à petite échelle. La Direction des territoires du Sud (1932) mentionne ainsi l’existence d’un contrat d’association au quart alors en usage pour les cultures maraîchères à Doucen, mais sans en évoquer les termes. Selon les personnes ressources que nous avons rencontrées, dans la céréaliculture en zones d’épandage de crues, se pratiquait un contrat d’association au demi (*chourkabenocce*), où le propriétaire de la terre apportait la semence tandis que son associé s’occupait du labour de la parcelle avec son cheval ou son dromadaire, la moisson étant réalisée par les deux cocontractants, avec un partage des gains à parts égales, après soustraction de l’équivalent de la semence fournie par le propriétaire. Les preneurs étaient des nomades sans terre.

Dès les années 1970, le contrôle des terres de culture passe des grandes familles aux familles restreintes. La marchandisation de la production agricole, accélérée par le développement des cultures maraîchères de rente (melon surtout, mais aussi pastèque, tomate, citrouille, piment et poivron), a été le principal facteur de l’individualisation des anciennes terres de culture contrôlées par les familles étendues.

Le développement de ces cultures maraîchères de plein champ destinées au marché a été rendu possible par la généralisation des puits et l'introduction de motopompes par des exploitants privés. Ce changement technique a permis l'individualisation et la pérennisation de l'accès à l'eau souterraine, et a rendu désuètes les règles de partage périodique des terres irrigables par les crues. Toutes les anciennes terres de culture où l'accès à l'eau souterraine par le fonçage d'un puits était possible ont été partagées entre les membres des grandes familles, laissant place à des exploitations individuelles fortement orientées vers le marché. Lorsque l'eau était accessible, l'individualisation a également concerné les terres contrôlées par les familles mais non cultivées auparavant. Ainsi, l'aire des cultures irriguées par l'eau souterraine s'est progressivement étendue et avec elle l'individualisation des terres du patrimoine familial.

La maîtrise de la technique de fonçage de puits a progressé et laissé place à une technique de forage qui peut atteindre des profondeurs plus importantes (entre 40 et 100 m). Dès le début des années 1980, Doucen a vu émerger les premiers entrepreneurs<sup>80</sup> de forage dans la région, qui ont contribué à la diffusion des forages dans toute la steppe et le nord du Sahara.

L'histoire de contrat d'association à Doucen est ancienne où il a été appliqué dans l'élevage et la pratique de la céréaliculture (pluvial ou irriguée à partir des sources d'eau ou de la mobilisation de l'eau des oueds pendant la période hivernal) et sur les cultures maraîchères. Les cultures maraîchères de plein champ ont atteint en 1980 la superficie de 477 hectares, alors même que la superficie totale de la palmeraie atteignait tous juste 99 hectares (Bord, 1981). Dans le sillage de cette dynamique maraîchère, une gamme de contrats d'association a émergé, notamment sur les terres agricoles ne portant pas d'habitation (« non résidentielles ») :

- Contrat au demi (*chourkabenoçe*) : le propriétaire apporte la terre, l'eau et la moitié des charges en intrants ; l'associé fournit la main-d'œuvre, le travail du sol et la moitié des coûts des intrants.
  - Un autre type de contrat  $\frac{1}{2}$  : L'un apporte la terre et le travail (ou sans coûts), l'associé se charge de la mobilisation de l'eau à partir de son forage ou par la location d'eau. Les autres charges (semences) sont divisées à part égale entre les deux contractants. Le partage se fait à part égal. Ce type de contrat a été signalé par trois enquêtés qui l'ont pratiqué en 1979 (sur 10 hectares), un entre 1975-85 (sur 20 hectares) et le troisième en 1988.
- Contrat au  $\frac{1}{3}$  (*chourkabetholeth*) : le propriétaire apporte la terre et l'eau (puits aménagé), l'associé apporte la motopompe, tous les intrants et la main-d'œuvre. Le propriétaire reçoit le  $\frac{1}{3}$  du résultat net, après déduction des frais d'intrants.
- Contrat au  $\frac{1}{6}$  (*chourkabelsoudes*) : l'un apporte la terre et l'accès à l'eau (mais puits non aménagé), l'autre, tous les facteurs de production (travail, produits phytosanitaires, semences et motopompe avec aménagement du puits). L'associé réalise lui-même le puits pour une durée du contrat de 2 à 3 ans. Le propriétaire de la terre reçoit le  $\frac{1}{6}$  de la récolte.

---

<sup>80</sup>Doucens est réputée au niveau national pour le développement de l'activité de fabrication des machines de forage, filière développée par des artisans locaux spécialisés dans la mécanique. La commune compte aujourd'hui six ateliers de fabrication artisanale de machines de forage, qui produisent au total une moyenne de 30 machines par an. Les pièces utilisées dans la fabrication proviennent de matériaux déclassés (camionnette, moteurs, tubes pétroliers, etc.).

Les bons niveaux de rendement avec des coûts de production faible (peu de moyens engagés et peu de dégâts) conjugués à la simplicité de l'itinéraire technique constituaient des facteurs catalyseurs au développement de contrats de métayage et d'association.

Au début de l'essor de la plasticulture à Doucen, un enquêté a signalé pratiquait ce type de contrat appelé «*Chourkabenço* ». Dans ce type de contrat, un de partenaire paie la moitié de la valeur de (l'eau, terre et le travail durant le cycle de production), en contrepartie l'autre apporte les serres et le plastique. Les autres charges sont divisées à part égale entre les deux contractants. Le partage se fait à part égal. Ce contrat a été appliqué en 1988 et qui a duré sept ans pour un nombre de serres de huit, entre des natifs de Doucen.

La diversité de ces contrats assurait une grande plasticité dans les dispositifs de coordination entre les acteurs. Ils permettaient de s'adapter au changement de l'environnement socio-économique en palliant l'interdiction des achats-ventes par la politique de la Révolution agraire, et en organisant l'accès des agriculteurs aux différents marchés (terre, travail, capital). Les acteurs du marché du FVI étaient principalement des natifs de la commune. Les contrats *chourkabenço* et *chourkabetholeth* restent en usage aujourd'hui, avec une certaine évolution dans les termes des contrats<sup>81</sup>.

Cependant, s'il y a eu individualisation des droits sur la terre et développement des pratiques de FVI, le marché de l'achat-vente ne s'est pas développé à cette époque. Les personnes ressources mettent ce constat en rapport avec l'abondance relative des terres de culture, par rapport à la demande locale, et avec l'effet inhibiteur du cadre légal de l'époque : la Révolution agraire prohibait toute transaction foncière, avec alors un Etat particulièrement fort et incontesté.

Sur ces anciennes terres de culture, les achats-ventes n'ont émergé que dans les années 2000 et restent moins importants que sur les nouvelles terres de culture (30% des superficies possédées). Les transactions sur les terres « résidentielles » portent sur de petites superficies (moins de 4 ha), du fait du morcellement de terres entre les ayants droit, et sur des superficies un peu plus importantes sur les terres non résidentielles (avec un maximum de 13 ha dans nos enquêtes) du fait de l'intégration dans la transaction de terres de parcours situées sur les marges des terres de culture cédées. Le marché du FVI reste limité et n'implique, sur les terres résidentielles, que les membres de la famille étendue (nous y reviendrons).

La faiblesse des transferts marchands, de nos jours, sur les terres résidentielles peut s'expliquer par la taille réduite des parcelles possédées, mais aussi par la fonction résidentielle de ces terres, qui décourage leur cession à des étrangers à la (grande) famille, et même l'emploi de métayers ; les transactions foncières (A/V et FVI) sont donc très limitées et n'impliquent que les membres d'une même famille (nous y reviendrons). Par ailleurs, relativement au FVI, les terres disponibles ont déjà été travaillées plusieurs années et n'attirent pas les locataires qui cherchent des « terres vierges »<sup>82</sup>. Voir la figure 22 qui présente la configuration-type d'une exploitation familiale sur les terres résidentielles.

---

<sup>81</sup> *Chourkabenço* : le propriétaire apporte la terre et l'eau, l'associé fournit les serres. Les coûts des autres facteurs de production (main-d'œuvre, semences, engrais, produits phytosanitaires, etc.) sont partagés entre les deux. *Chourkabetholeth*: le propriétaire apporte la terre et l'eau et l'associé fournit les facteurs de production et le travail de la terre. Le propriétaire de la terre reçoit le 1/3 de résultats après déduction de coûts d'intrants.

<sup>82</sup> Au sens de terre non déjà travaillée intensivement auparavant ou mise en jachère pendant une certaine période après son exploitation.

Sur les terres non résidentielles, les achats-ventes sont très fréquents (87% de terres achetées). Les cessions sont toujours expliquées par le manque de force de travail familiale et/ou de financement. Quelques cas d'exercice des droits de *chefâa* (droit de préemption) par les membres de la grande famille sur les ventes de ce type de terres ont été identifiés.

Le marché du FVI n'est pas très développé sur les anciennes terres de culture, comparativement aux nouvelles terres de culture (10 parcelles seulement sont cédées, pour 83 serres au totales, avec 15 contrats), les terres « vierges » étant rares (cf. *infra*). Le FVI concerne la location pour la plasticulture, et l'association pour la plasticulture et le maraîchage de plein champ.

L'élément clé à retenir de la marchandisation de la terre sur les terres anciennement mises en valeur est que sur les terres à composante résidentielle, le marché de l'achat-vente est peu dynamique et reste limité à l'intrafamilial (endo-aliénation, preneurs et cédants appartenant à la même famille étendue), qu'il n'y aucune cession en location à un étranger à la famille (l'intrafamilial, dans la perception locale, intégrant frères et cousins germains jusqu'au 3ème degré). Sur les terres non résidentielles, on ne constate pas de barrières sociales à l'entrée des allogènes sur les marchés de l'achat-vente et du FVI.

### **5.2.2. Individualisation et marchandisation de terres récemment mises en valeur à Doucen**

L'individualisation des terres de parcours a d'abord concerné les terres de parcours contigües aux anciennes terres de culture, comme on l'a noté, dans les années 70. Par la suite, l'individualisation des terres de parcours s'est étendue vers les parcours éloignés des anciennes terres de culture.

L'individualisation des terres de parcours ouvre souvent la voie à deux processus, le titrage dans le cadre de l'APFA et la marchandisation. La majorité des bénéficiaires de ces terres engage la procédure de titrage dans le cadre de l'APFA. Une partie de ces terres sont vendues, avant ou après l'aboutissement du processus de titrage.

L'individualisation puis la marchandisation des terres de parcours sont liées au développement de l'irrigation, l'introduction puis la généralisation de la technique du forage<sup>83</sup> permettant l'accès aux ressources hydriques souterraines. Les acteurs pionniers de la mise en valeur des terres de parcours ont été les phœniciculteurs et les commerçants qui cherchaient à investir dans de grandes palmeraies modernes, loin de l'exigüité des anciennes terres de culture.

La plasticulture n'a été introduite sur ces terres qu'au milieu des années 2000, essentiellement stimulée par la politique de soutien publique engagée à cette époque par le Plan National de Développement Agricole et Rural. L'introduction et la diffusion de la plasticulture se sont faites de façon concomitante avec le développement du marché locatif. L'offre sur ce marché locatif émane de certains bénéficiaires des partages des terres de parcours antérieurement contrôlées par les grandes familles qui, pour diverses raisons – non disponibilité de main-d'œuvre familiale, difficultés d'accès au crédit, faible maîtrise technique – ne pouvaient pas les mettre en valeur. La demande provient de preneurs locaux et allogènes. Le nombre total des contrats de location recensés pour les allogènes est de 34, pour un total de 480 serres.

---

<sup>83</sup> Actuellement, Doucen comprendrait environ 1.408 forages et 35 puits (Recensement ABHS Biskra, 2015).

### **5.3. La dynamique d'individualisation et de marchandisation de l'accès à la terre aux Ziban : mise en perspective comparative entre El Ghrous et Doucen**

La maîtrise des techniques de mobilisation de l'accès à l'eau et l'intensification agricole qu'elle permet a été le marqueur de l'évolution du processus d'individualisation et de marchandisation à Doucen. Les terres irrigables à partir des crues ont été les premières à être individualisées, suivies par celles où l'eau était accessible par de simples puits peu profonds, puis par les terres de parcours dont l'irrigation a été rendue possible par la mobilisation, par forages, de l'eau des nappes profondes. La présence d'une source d'eau permanente et les perspectives d'intensification agricole qu'elle permet valorisent le foncier et rendent sa marchandisation (vente ou cession en FVI) une option intéressante pour les propriétaires qui n'ont pas les moyens de le mettre en valeur. L'option de la marchandisation est rendue effective par l'existence d'une demande émanant d'acteurs détenteurs de projets agricoles et de moyens de production appropriés. A Doucen, nous avons ainsi pu reconstituer un processus d'individualisation/marchandisation endogène, avant le lancement des politiques de mise en valeur agricole des années 1980.

Le processus d'individualisation/marchandisation a été aussi endogène dans les anciennes zones de mise en valeur à El Ghrous. L'individualisation des terres dans les anciennes zones phoenicicoles était faite par des implantations fortement influencées par le contexte socio-économique à la fin de 19<sup>ème</sup> siècle. L'occupation des terres hors l'ancien oasis séquestré était faite par des implantations spontanées, dès le début de 20<sup>ème</sup> siècles, par des familles sur des superficies réduites et dans endroits biens localisés (aptes pour les cultures, facile à mettre en valeur). Les premiers pionniers des anciennes zones et qui ont créé une petite palmeraie se caractérisaient par leurs dotations factorielles : éleveurs, immigré (travailleur en France) ou journaliers dans les fermes coloniales. C'est la possession d'une source de revenu (acceptable pour s'engager dans la création d'une petite palmeraie au fil du temps) qui était le facteur déterminant dans l'engagement dans le processus de mise en valeur. Les superficies occupés dans une perspective de mise en valeur était relativement faible et se limite aux bonnes endroits (terres aptes pour les cultures, eau peu profond). Ce mode d'occupation a son logique dans les dotations factorielles initiales (faible et moyens du travail rudimentaires) de ces premiers occupants. Ces éléments avancés montrent clairement pourquoi les agriculteurs n'ont pas pu planter plusieurs palmiers dans leurs exploitations. Dès la phase pionnière de mise en valeur familiale des terres de ces anciennes zones, nous assistons à une individualisation de ce patrimoine foncier, ce qu'est une situation assez particulière dans les sociétés patriarcales où les biens familiaux restent sous l'égide de chef de la famille. La forme d'occupation de ces terres (implantation spontanée), les moyens du travail traditionnels qui ne permettait pas une grande mise en culture et aussi la nécessité d'incitation des membres de la famille à s'installer dans le même endroit sont les principaux facteurs explicatifs d'adoption de cette institution de partage par les chefs de familles, dès la phase pionnière dans ces anciennes zones. L'émergence de la marchandisation dans ces endroits était entraîné après la phase pionnière par les propriétaires en besoins de financement pour nourrir leurs familles ou s'investir dans la phoeniciculture. La mise en valeur des autres endroits dans ces anciennes zones puis leurs individualisations et marchandisations était possible dès l'apparition des forages collectifs et l'introduction des moteurs d'irrigation vers les années 50. L'accès à l'eau souterrain via des forages collectifs, l'introduction de la mécanisation agricole (moteurs d'irrigation, tracteur et engins) et aussi le changement de stratégie économique des acteurs vers une agriculture de rente (maraîchage et phoeniciculture) ont constitué les principaux facteurs de changement dans la dynamique foncière et de l'augmentation de volume de la marchandisation des terres dans ces anciennes zones. Le développement de secteur tertiaire (création de marché et de moyens de transport) et l'adoption en masse de la variété Degletnour ont accéléré le processus de marchandisation des terres depuis les

années 90. S'ajoute à ces facteurs, les flux financiers des agriculteurs locaux (métayers, associés) qui ont accumulés du savoir-faire et de capital dans le maraîchage de plein champ dans la région de Doucen, aux années 70. La simplicité et la standardisation de l'itinéraire technique pratiqué durant cette période, avant 1990, a permis une insertion rapide des travailleurs sans expérience dans le système maraîcher (plein champ et sous serres) en passant par une étape d'apprentissage courte soit par le stade de journalier ou directement sous tutelle de chef d'exploitation ou de son associé. Cette étape d'apprentissage ne durait que pour un temps très limité, d'une seule campagne agricole au maximum. C'est avec la propagation des maladies, la réduction de la fertilité du sol travaillé, la sophistication des opérations culturales (taille, types d'engrais, système d'irrigation) à la recherche de l'augmentation de la quantité produite et la qualité de produits (variété demandée dans le marché, calibre, etc.) que la phase d'apprentissage de métayers a augmenté de plus d'un an. Ces anciens agriculteurs ont investi ce capital dans l'établissement des contrats du FVI (association et location) avec des propriétaires fonciers à El Ghrous pour pratiquer le maraîchage ou à l'achat des terres dans une perspective de plantation de palmiers dattiers dans les anciennes zones. C'est ce qu'on peut le désigne comme une migration institutionnelle des contrats du FVI et de capitaux financiers d'une région à une autre, et qui relève aussi d'une complémentarité territoriale entre deux régions sœurs. Aujourd'hui, la marchandisation des terres est l'image d'un phénomène de morcellement poussé sur des petites transactions dans certains ont contribué largement au renouvellement de patrimoine phoenicole délaissé (âgé et/ou mal entretenu) dans ces anciennes zones.

Après les années 80, les politiques foncières (APFA et Concession) ont eu un effet d'accélérateur sur le processus d'individualisation/marchandisation des terres de parcours destinées à la mise en valeur. Sur ces terres, les mêmes conditions d'individualisation et de marchandisation sont globalement documentées à El Ghrous et à Doucen. Le processus d'individualisation n'a commencé dans les deux communes que dans les années 1980, avec l'avènement de l'APFA et un accès aux eaux souterraines rendu possible par les forages. A Doucen, la mise en valeur des terres de parcours, entamée les années 1980, s'est faite en continuité de celle des anciennes terres de culture. C'est le développement des cultures maraîchères de plein champ, à partir des années 1970<sup>84</sup>, qui a permis l'essor d'une agriculture intensive et la constitution des bases productives d'une grande partie des agriculteurs locaux qui se sont ensuite lancés dans la mise en valeur de terres de parcours, en privilégiant la plantation du palmier dattier.

A El Ghrous par contre, la dynamique agricole dans les zones de mise en valeur a été dynamisée par la plasticulture qui s'est développée dans les années 1990. C'est la plasticulture qui a permis le développement agricole et l'extension de la superficie mise en valeur. L'arrivée des agriculteurs allochènes venant du nord du pays a fortement influé sur la pratique de la plasticulture ainsi que sur la dynamique de mise en valeur en augmentant la demande de terre. Pour les propriétaires, la plasticulture constitue une activité transitoire, qui permet l'accumulation rapide des fonds nécessaires pour le financement de la plantation de palmiers.

---

<sup>84</sup>Les années 1970 sont marquées par le passage d'une agriculture de subsistance à une agriculture marchande, induit par la pratique de cultures maraîchères de plein champ (melon surtout, mais aussi pastèque, tomate, citrouille, piment et poivron). On estime que 477 hectares étaient alors travaillés en maraîchage de plein champ (Bord, 1983). Ce maraîchage a pris son essor avec le développement de l'activité de fonçage de puits et l'introduction de motopompe par des agriculteurs privés, avant même l'introduction de la technique du forage profond.

## Conclusion

Dans *l'orf* des sociétés oasiennes, les jardins plantés en palmiers et aussi les puits creusés au sein de ces jardins sont considérés comme la propriété individuelle de leurs créateurs (individu ou famille, généralement le cas). Le droit sur les terres nues labourées pour faire de la céréaliculture resté pour leurs exploitants tant qu'il continue à travailler même périodiquement (de fait que cette culture restait sous conduite pluviale). L'accès à l'eau à partir d'une source collective était régi par le Djemaâ et distribué selon les besoins en eau des jardins. La possession de la terre cultivée en permanent ou périodiquement (cultures pluviales dans les zones d'épandage de crue) était toujours sous la tutelle de la cellule familiale. Dans le discours des anciens agriculteurs, la définition des propriétaires des terres ou de palmeraies se rapporte toujours au nom de la famille.

Les transactions foncières étaient pratiquées depuis longtemps dans les anciennes terres de mise en valeur (avant même que la plasticulture soit introduite dans la région), mais le volume d'échange dans ce marché a augmenté vers le milieu des années 60. Les anciennes transactions se limitaient aux terres nues et les palmiers étaient rarement mis en vente de fait de leurs valeurs inestimables.

La question de pression foncière (saturation des terres) souvent avancé comme facteurs déterminant de l'émergence et de développement des transactions foncières se pose dans cette période autrement. Il n'y avait pas une rareté absolue de la terre qui poussait à l'émergence de transactions, mais d'une rareté relative des terres fertiles et facilement accessibles (eau abondante et/ou peu profond). À titre d'exemple, à El Ghrous, le nombre des familles dans la région était s'est faible et les terres nues non occupées étaient abondantes. Pourtant, les terres aisément accessibles vues les moyens du travail et d'irrigation rudimentaires, qui ne permettaient de travailler que des endroits fertiles avec un accès à l'eau facile, était faible. Ces terres ont été déjà occupées par les agriculteurs pionniers et qu'après l'accès au droit de propriété sur ces terres ne se faisait que par dons ou par achat.

Le processus d'individualisation et de marchandisation dans les anciennes terres de cultures rejoint ce qui a été avancé par Colin et Bouquet (2023), que « l'individualisation des droits ne signifie pas nécessairement que les formes antérieures de régulation collective disparaissent totalement, mais plutôt que leurs contours sont redéfinis. Dans certains cas, l'instauration de facto de transactions marchandes est indéniable, dans d'autres, la marchandisation reste partielle. Même lorsque le principe du transfert marchand des droits fonciers est reconnu localement, des restrictions d'ordre coutumier, légal ou relevant des normes sociales locales continuent fréquemment à s'appliquer, par exemple à travers une stigmatisation des ventes dans une logique de préservation des patrimoines familiaux ». De plus, « la marchandisation, tout particulièrement lorsqu'elle s'inscrit dans un processus historique endogène, est indissociable des formes de régulation locales, renvoie à des questions de normes et de légitimité, et se déroule souvent indépendamment du cadre légal ».

« Les normes sociales sont à la fois des contraintes et aussi des ressources » (Colin et al., 2023), en appliquant cette perspective dans le champ d'étude de l'émergence des transactions intrafamiliales, nous ressortant certains éléments de compréhension de logiques d'acteurs : les membres de la famille étendue (moins dotés et aussi les biens dotés foncièrement) voit de la restriction de vente des terres (et aussi de cession en FVI) aux allogènes à la famille élargie comme une opportunité (une ressource). Cette opportunité réside dans la sélection des acteurs : ils sont les premiers informés de l'offre de mise des terres sur le marché, les plus favoris même s'ils ne sont pas les plus performants ou les plus concurrents en termes de prix d'achat ou de prise en FVI. De plus, cette norme sociale peut être une ressource pour s'assurer que la terre reste au sein de la famille et que les générations futures auront

toujours une possibilité d'accès à ces terres avec des mécanismes les plus opportuns (que ce soit par l'institution de l'héritage ou bien via les mécanismes des marchés fonciers). Dans une autre côté, ces normes sociales peuvent être des contraintes, en termes d'ajustement des facteurs de production pour les contractants, surtout les cédants qui se sentent dans certaines transactions obligées à réaliser des transactions (achat/vente et FVI) avec des preneurs les moins performants ou qui proposent un prix inférieur au prix réel sur le marché. Cette contrainte peut être plus aggravée dans des situations de détresse de mise des terres sur le marché (A/V ou FVI). Cette contrainte a été annoncée explicitement par un enquêté qui nous disait que « si vent la terre familiale à un étranger, signifie être hors (expulsé) famille et même hors de la tribu » (M.A agriculteur âgé de 41 ans).

La recherche empirique de processus de développement des transactions intrafamiliales, en Afrique subsaharienne, fait ressortir que « la prédominance de ventes intrafamiliales est souvent interprétée comme le signe d'un stade peu avancé de marchandisation qui émergerait d'abord entre parents avant de s'ouvrir aux acteurs « étrangers » » (Bruce, 1993 ; Platteau, 1996 ; Colin and Rangé, 2023 cités par Di Roberto, 2020). Dans la même ligne de penser, pour notre cas d'étude, cette ouverture de champs des transactions aux acteurs étrangers, peut être possible (un jour) par le changement générationnel et aussi par le changement de système de valeur au sein des familles élargies provoquées par des incitations de l'environnement institutionnel (socio-économique et/ou politique).

Le développement des marchés fonciers, dans les nouvelles terres de mise en valeur, à une large échelle, est à mettre en rapport avec : la politique de l'APFA qui a permis l'accès à la propriété de la terre aux anciens usagers de ces terres et à d'autres catégories d'acteurs, une individualisation des droits qui facilite leur marchandisation. D'autres facteurs ont contribué à l'activation de processus d'individualisation et de marchandisation de ces terres : l'introduction des cultures maraîchères, le développement de la technique d'exhaure des eaux souterraines profondes via le forage. Ainsi, la demande locale exprimé par les néo-agriculteurs et les anciens agriculteurs maraîchers motivés par la pratique de monoculture (palmiers dattiers de variété DegletNour). Ces résultats remis en cause les postulats avancés par l'approche évolutionniste de droits de propriété en démontrant le rôle du pouvoir public et de flux migratoires (pour la région d'El Ghrous) dans les nouvelles terres de mis en valeur, en dehors de toute pression foncière, dans le processus d'individualisation et de marchandisation des terres.

## **CHAPITRE 6**

### **FLUIDITE ET DIVERSITE DES FORMES CONTRACTUELLES DANS LES MARCHES FONCIERS ACTUELS AU ZIBAN**

La première version de ce chapitre a été acceptée et présentée dans une journée scientifique nationale : **Ouendeno M-L**, Daoudi A, Colin J-Ph, 2022. Marchés fonciers et développement agricole dans le Ziban (Biskra). 1<sup>ère</sup> journée scientifique du département d'économie rurale (ENSA, Alger) intitulée : « Le développement agricole et agroalimentaire face aux défis de la sécurité alimentaire », le 06 Juin 2022.

## **Introduction**

Au Sahara, peu d'études se sont intéressées au fonctionnement des marchés fonciers et aux profils socioéconomiques des acteurs et de leurs logiques intrinsèques à l'exception de certains travaux (Amichi, 2019 ; Daoudi *et al.*, 2015 ; Daoudi et Colin, 2017 ; Ouendeno, 2014). De plus, dans certaines régions rurales « *la nature des transactions marchandes et leur articulation avec la sphère familiale restent largement inexplorées... La famille, en conditionnant le droit de vendre la terre (et aussi de céder en FVI) peut s'avérer structurante pour le fonctionnement des transactions* » (Di Roberto et Bouquet, 2018).

« *Qualifier un échange de marchand devient une question de degré, qui n'exclut pas un certain niveau d'enchâssement social pouvant se traduire de diverses manières : prix d'ami, sélection des tenanciers dans un réseau social proche, mobilisation de la confiance comme mécanisme de contrôle des arrangements contractuels ... En amont, d'autres formes d'enchâssement renvoient à la construction cognitive, culturelle et sociale des échanges. Di Maggio (1990) parle à ce propos de scripte normatifs fondant des significations partagées dans les échanges, et définissant les pratiques jugées légitimes en un temps données* » (Colin et Bouquet, 2022).

Le chapitre précédent nous a permis d'étudier les conditions d'individualisation et de marchandisation des terres dans la région du Ziban. L'objectif de ce chapitre est d'analyser le fonctionnement de ces marchés fonciers (achat/vente et faire-valoir indirect) qui ont émergé sur ces zones agricoles. Ce chapitre est composé de quatre parties. Il commence par un cadrage théorique pour se positionner par rapport à la littérature et expliciter certains concepts essentiels dans l'analyse de fonctionnement des marchés fonciers. Puis, il mobilise ces concepts pour étudier les différentes transactions foncières (achat/vente, contrat de plantation et FVI) à Doucen. Ces marchés sont traités à travers les éléments suivant : la description des différents modes d'acquisition de terres, l'objet de transaction, le profil des acteurs et de leurs logiques, la formation des prix, le contenu des contrats (A/V et FVI), les mécanismes de rencontre entre l'offre et la demande au sein de ces marchés, ainsi que la question de sécurisation/formalisation des droits échangés dans ces marchés. Les mécanismes et instances de sécurisation/formalisation des droits échangés dans ces marchés sont abordés dans la troisième partie. Cette sécurisation est analysée à partir de l'option de sécurisation des transactions et non pas par la sécurisation des droits de propriété (voir chapitre 1 pour une discussion). La dernière section du chapitre est consacrée à la mise en perspective comparative des résultats obtenus à Doucen par rapport aux constats antérieurs tirés de la région d'El Ghrous.

L'examen du niveau de fluidité et d'ouverture de ces marchés fonciers va déterminer les effets de ces marchés sur l'inclusion/exclusion des acteurs et de leur rôle sur le transfert de savoir-faire et l'adoption des innovations technologiques. Ce chapitre va donc nous servir dans l'alimentation de nos réflexions sur ces questions centrales pour étudier l'efficacité et l'équité de mécanismes de ces marchés fonciers dans les chapitres suivants.

### **6.1. Cadrage théorique**

#### **6.1.1. Transactions foncières : formes et modes de régulation**

L'accès à la terre peut être réalisé sous deux voies : via des transactions marchandes ou non marchandes (voir tableau 19).

Le rapport entre les modes d'accès à la terre et le contenu de droits est toujours à contextualiser, il n'y a là rien de mécanique ou systématique.

La marchandisation de l'accès à la terre est possible via de transferts définitifs (achat/vente) ou via des transferts temporaires par l'établissement des contrats agraires (location, métayage-association dans notre cas) (Colin et Bouquet, 2023). La cession temporaire peut se faire pour une ou plusieurs années (avec possibilité de renouvellement des contrats) selon le contexte des régions étudiées. Pour un même type de contrat nous pouvons constater une diversité des termes qui composent le contrat. Certains termes peuvent se conventionnalisés (stables) et d'autres négociables bilatéralement (Colin, 2002).

Le transfert non marchand peut se faire sous plusieurs formes : réforme agraire redistributive, par héritage, par le défrichement des terres non appropriées auparavant, par donation, par un prêt ou par l'accès à la terre par un droit de culture garanti par un lien social (appartenance à une communauté (tribu) ou bien par une relation d'amitié ou de parenté). En général, il y a exclusion du droit d'aliéner pour le cas d'accès par voie de réforme agraires ; le droit d'aliéner pour l'accès à la propriété par l'héritage ou la donation est variable selon les systèmes sociaux.

**Tableau 19: Modes d'accès à la terre et contenus de droits**

Type de transactions	Modes d'accès		Types de droit		Nature du droit
			Droit d'usage	Droit d'aliéner	
Marchand	Achat		+	+	Permanent
	Contrat agraire	Location	+		Temporaire
		Métayage	+		Temporaire
		Mise en gage (prêt d'argent contre parcelle)	+		Temporaire
Non marchand	Réforme agraire		+	+	Permanent
	Héritage		+	+	Permanent
	Défrichement		+	+	Permanent
	Don		+	+	Permanent
	Prêt *		+		Temporaire
	Droit de culture		+		Temporaire

\* : Le prêt est un concept utilisé pour désigner une délégation de droit à durée indéterminée.

Source : Colin, 2004

### 6.1.1.1. Les différents modes de faire-valoir des terres : une analyse institutionnelle

Deux principaux modes de faire-valoir des terres sont évoqués dans la littérature : le faire-valoir direct « FVD » et le faire-valoir indirect « FVI » (location et association). Nous cherchons à travers cette section de montrer la divergence entre les deux modes du faire-valoir et la logique d'acteurs qui expliquent la prise ou non d'un mode par rapport à l'autre.

**Le Faire-valoir direct** est une forme d'exploitation de la terre où le propriétaire de la parcelle est le centre de décision unique dans la conduite technique et aussi le choix de dépenses économique (y-a compris dans la décision de l'écoulement de produit final) au niveau de l'exploitation. Le financement et le travail (ou son coût) est à la charge de propriétaire. Dans ce mode de faire-valoir, le propriétaire peut avoir recours à des travailleurs (tâcherons ou journaliers, manœuvres permanents), qualifiés ou non, pour l'exécution de certains travaux au niveau de l'exploitation.

**Le Faire-valoir indirect** consiste à une forme de délégation temporaire du droit d'usage au niveau de l'exploitation par la cession, en location ou en métayage, d'une partie ou la totalité de la superficie

possédée par le propriétaire. Le financement et le travail au niveau de l'exploitation cédée peut être partagé en partie ou complètement à la charge de tenancier. Dans ce cas de figure, les bénéfices de l'exploitation seront aussi partagés ou détenus en intégralité par le tenancier. Les termes de ces contrats agraires (location ou métayage)<sup>85</sup> peuvent être conventionnels (c'est-à-dire fixe dans la société, qui ont été calculée et ajustée auparavant par des acteurs selon des critères qui ne sont pas toujours explicites) ou négociable entre les deux co-contractants (Colin, 2003).

Le contrôle des différents facteurs intervenant dans la production (terre, eau, serre, pivot, intrants, travail et expertise techno-économique) peut être différent. Un exploitant peut posséder tous ces facteurs, ou certains et louer le reste. C'est la nécessité de réunir les différents types de facteurs, en proportion suffisante, qui est à l'origine de l'établissement des arrangements contractuels (location, métayage) entre les acteurs pour combler le manque ou le déficit d'un facteur (Ouendeno, 2014, 2019).

- **Le contrat de location :** C'est une forme de cession de la terre par le propriétaire, d'une partie ou de la totalité de la superficie qu'il possède à une tierce personne en contrepartie d'un versement d'une rente fixe (loyer). Les modalités de paiement de cette rente diffèrent selon le système de production et le coutume agricole installé dans la région (paiement ex-ante avant le début de contrat ou ex-post après la récolte). Généralement, la rente est versée en espèce. Les caractéristiques qui jouent sur la détermination du niveau de la rente sont : la qualité du sol (vierge ou non, c'est-à-dire qui n'a pas été travaillé auparavant par des cultures intensives), la distance par rapport au marché et les infrastructures (route et électrification), la présence d'une source d'eau (dans le cas d'une transaction liée rassemblant (terre et eau) dans le même contrat. La durée de ce contrat diffère selon le système de production et l'état de sol.

D'après Colin (2002), le terme « métayage » rassemble trois configurations génériques : métayage avec simple apport de travail et de savoir-faire (*contrat de salariat implicite*), métayage avec partage de coûts de production et une éventuelle participation au pouvoir de décision au niveau de l'exploitation (nommée partenariat ou association), métayage comme rapport foncier où le propriétaire n'apporte que le facteur terre.

### 6.1.2. Logiques d'acteurs et choix contractuels entre les différents marchés fonciers

La rencontre entre offre et demande sur les marchés fonciers (FVI et à l'achat/vente) suppose un minimum de différenciation en termes de dotations factorielles de deux partenaires d'échange (Colin et Bouquet, 2022). La logique des acheteurs dans le marché A/V peut aller de la simple acquisition à des fins de prestiges, de maintien et/ou agrandissement du patrimoine foncier familiale, de la spéculation à l'investissement réel dans l'agriculture (Colin et Bouquet, 2022). Du côté de l'offre les motivations des vendeurs sont aussi diverses selon les besoins en numéraire (vente de détresse), de changement de la parcelle, de sortie de l'agriculture ou de pallier l'imperfection des marchés (travail, capital et savoir-faire) (Daoudi *et al.*, 2015 ; Colin et Bouquet, 2022).

Le rôle de partage de risque, de l'imperfection de marché (s), de contraintes socio-professionnelles (pluriactivité, genre et autres) et de la différence des coûts de transactions au sein du FVI sont des éléments avancés dans la littérature économique pour expliquer le choix contractuel des acteurs (Colin, 1995 ; Colin et Bouquet, 2022). La logique des cédants dans le marché du FVI se résume en deux stratégies : La première stratégie consiste à une cession structurelle dans une logique d'un rentier. La deuxième logique renvoie à une cession temporaire « conjoncturelle » de la terre pour une durée relativement courte dans une perspective de capitalisation financière, d'apprentissage technico-

---

<sup>85</sup>Dans les travaux des historiens de l'agriculture, le mot « métayage » et « location » est parfois employés comme synonymes (voir Colin, 2003).

managérial ou de retour sur investissement déjà réalisé (Daoudi *et al.*, 2017 ; Derderi *et al.*, 2015 ; Bouquet et Colin, 2003 ; Colin, 2003 ; Ouendeno *et al.*, 2015, 2019 ; Ouendeno, 2014, 2022) ou de besoin de numéraire dans une situation de cession de « détresse » (Colin et Bouquet, 2022). De côté de la demande dans le marché du FVI, la logique des tenanciers (preneurs) renvoient directement à une stratégie productive que ce soit pour les paysans sans terres ou de propriétaires terriens (petits ou grands). Ces producteurs se différencient en termes de dotations initiales en facteurs de production dans l'accéder au foncier et la mise « en adéquation la superficie cultivée avec la disponibilité en facteurs de production (propre ou obtenu via le marché)» (Colin et Bouquet, 2023 voir également Derderi *et al.*, 2015, 2019 ; Ouendeno *et al.*, 2015, 2019 ; Ouendeno, 2014 pour des illustrations empiriques en régions arides).

La famille, l'histoire de la terre, les barrières sociales de type coutumières, le niveau de sécurité de transactions et aussi la législation en vigueur peuvent inhiber et/ou dynamiser un type de marché par rapport à l'autre (Bouquet, 2000 ; Burnod, 2007 ; Chauveau, 1997 ; Chauveau *et al.*, 2006 ; Colin, 2004, 2008, 2021 ; Colin et Rangé, 2022 ; Di Roberto, 2020 ; Léonard, 2008 voir également les références mobilisées par ces auteurs).

### **6.1.3. Dispositifs institutionnels organisant les transactions foncières**

Le marché foncier est caractérisé par l'existence de plusieurs types de terres, surtout dans des endroits à forte variabilité topographique et pédologique ; dans ces conditions, acquérir des informations sur la disponibilité et les caractéristiques des terres (prix, qualité, localisation, type de droits de propriété, etc.) nécessite un processus long et coûteux. Pour réduire les coûts liés à l'acquisition de ces informations, les acteurs mobilisent leurs réseaux sociaux pour accéder à la terre (Berry, 1993 ; Lavigne Delville, 2002) ce qui rend possible et assurent un bon déroulement des échanges marchands (Burnod et Colin, 2006). Ces réseaux sont aussi un moyen qui aide au respect des engagements contractuels et la réduction des coûts de transaction (Burnod et Colin, 2006). D'après Burnod et Colin (2006) « *la littérature sur les réseaux ou le capital social ne traite pas des contrats agraires, mais explore d'autres rôles que peuvent jouer les relations interpersonnelles. Elle reconnaît ainsi l'importance des relations sociales dans l'accès à l'information, aux marchés, aux services ou aux intrants (Coleman, 1988; Granovetter, 2000 & 2005; Fafchamps et Minten, 1999; Fafchamps, 2001; Portes, 1998)* ». Le réseau permet aussi aux acteurs d'acquérir des informations sur la réputation du partenaire d'échange, ce qui leurs permet de se prémunir de l'opportunisme des acteurs (Colin, 2004).

#### **6.1.3.1. La mobilisation de la confiance et l'effet réputation dans la coordination**

Un autre dispositif est mis en place par les acteurs, qui pourraient assurer un bon fonctionnement contractuel, par la mobilisation de confiance dans l'établissement et poursuite de contrat (Colin, 2004). Charreaux (1989 :4), dans son article qui synthétise la théorie des transactions informelles<sup>86</sup> introduites par Breton et Wintrobe, explique que « *les transactions informelles entre individus à l'intérieur des organisations reposent sur la confiance, qui joue le rôle de la loi pour garantir le fonctionnement des réseaux dans lesquels s'organisent les transactions informelles* ». Cette confiance est construite soit sur « *des relations interpersonnelles extérieures au rapport contractuel, ou encore à travers des relations contractuelles antérieures* » (Colin, 2004). Selon Daoudi *et al.*, (2011), la confiance est nécessaire pour le choix du partenaire afin de réduire les risques d'opportunisme. Williamson (1985) explique que plus la confiance existe entre les partenaires et plus leur sentiment d'appartenance et d'identité est fort, plus

---

<sup>86</sup> Cette théorie est un prolongement de la théorie de l'agence en prenant en considération les transactions informelles au sein des organisations.

l'organisation sera efficace. L'accroissement de la confiance pour les formes hybrides<sup>87</sup> diminue le coût de leurs transactions, ce qui permet d'après Brousseau (2000), « *d'alléger les dispositifs de gouvernance en limitant le recours à des mécanismes de supervisions, d'incitation et de répression. Ce faisant elle permet de renforcer l'efficacité de la coordination (e. g. possibilités d'innovation) tout en diminuant les coûts de gouvernance* ».

Toutefois, la mobilisation de « *la confiance et l'effet-réputation comme dispositifs (efficaces) "d'enforcement" tendent à segmenter le marché du FVI (Otsuka et al., 1992), avec une incidence possible en termes d'efficience, une fois cette efficience évaluée sur une base plus large* » (Colin, 2001). Le fait que les rapports contractuels soient enracinés dans la société locale, par l'effet de confiance et de réputation, limite (rend) la sphère de contractualisation à certains types d'acteurs.

### **6.1.3.2. La coordination entre les acteurs : entre contrat et convention**

Pour organiser les transactions dans le marché du FVI (association et location), les acteurs introduits des termes dans le design contractuel (termes contractuels spécifiques, éléments clés de la coordination) : telle la durée de contrat, le période, modalité de paiement de la rente, le tour d'eau,...etc. (Colin, 2003 ; Daoudi et al., 2015). Certains dispositifs (ex : tour d'eau, période de paiement) permettent de maîtriser les sources de divergences possibles entre les partenaires (Colin, 2003). Ces termes de contrats sont souvent conventionnalisés ce qui réduit les coûts de négociation et d'opportunisme. Par définition, « une convention signifie que certaines des règles structurant la relation contractuelle ne sont pas définies de façon bilatérale « négociable » et sont considérées par les acteurs comme données en un temps « t », non négociable » (Colin, 2002, 2003). Colin (2003) souligne aussi que « *la référence à une convention ne présente pas le seul avantage de réduire la difficulté de prise de décision du point de vue individuel, elle joue aussi un rôle déterminant dans la coordination interindividuelle, en évitant une renégociation permanente des conditions de coordination et en permettant d'anticiper le comportement des autres acteurs*».

## **6.2. Résultats empiriques**

### **6.2.1. Les formes de la marchandisation de l'accès à la terre à Doucen**

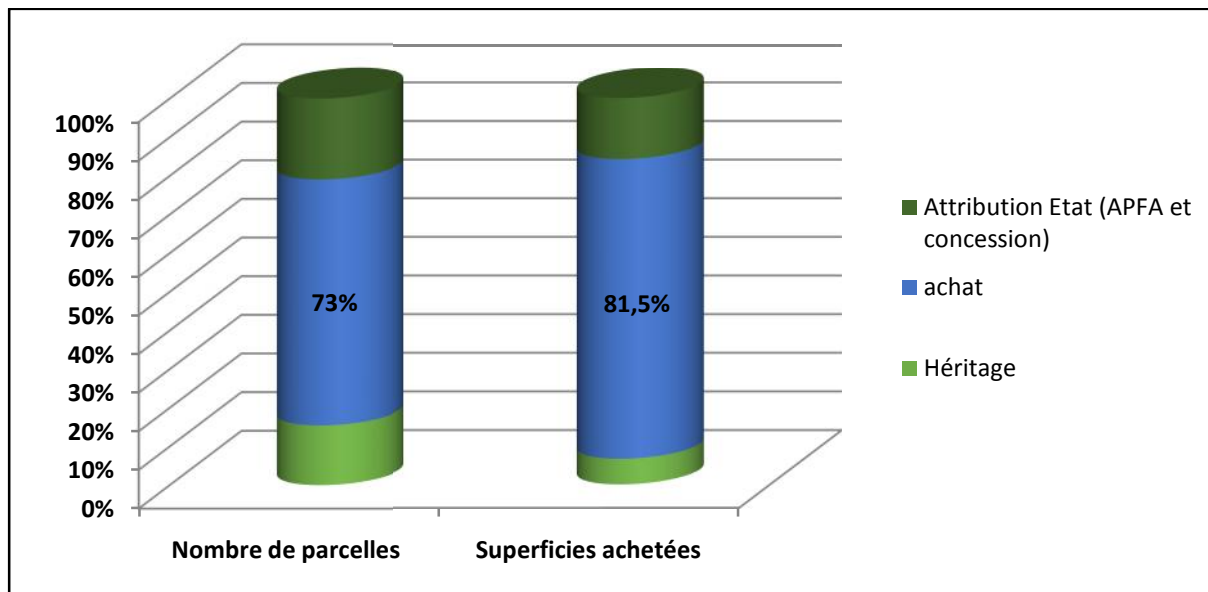
#### **6.2.1.1. Marché de l'Achat-Vente à Doucen: un marché actif et segmenté**

Le marché à l'achat/vente dans la commune de Doucen peut être qualifié d'actif au regard de l'importance de l'offre et de la demande. Certaines parcelles ont changé de mains plusieurs fois. Généralement les transactions foncières se font dans l'informel, notamment lorsque les propriétaires ne détiennent pas des titres de propriété ou de concession. La dynamique du marché foncier de l'achat-vente est liée au processus de mise en valeur de nouvelles terres, engagé depuis les années 80. Ces transactions foncières sont plus dynamiques dans les zones de mise en valeurs, en cours ou récentes, en termes de volume et de nombre de transactions, mais peu dynamique ailleurs.

---

<sup>87</sup>Ces formes hybrides sont constituées par des relations durables entre les contractants (Chavance, 2012), « *qui supposent un échange en continu entre les partenaires ce qui nécessite de leur part un engagement sur le long terme* » (Chaudey, 2014).

**Figure 31** : Les modes d'acquisition du patrimoine foncier

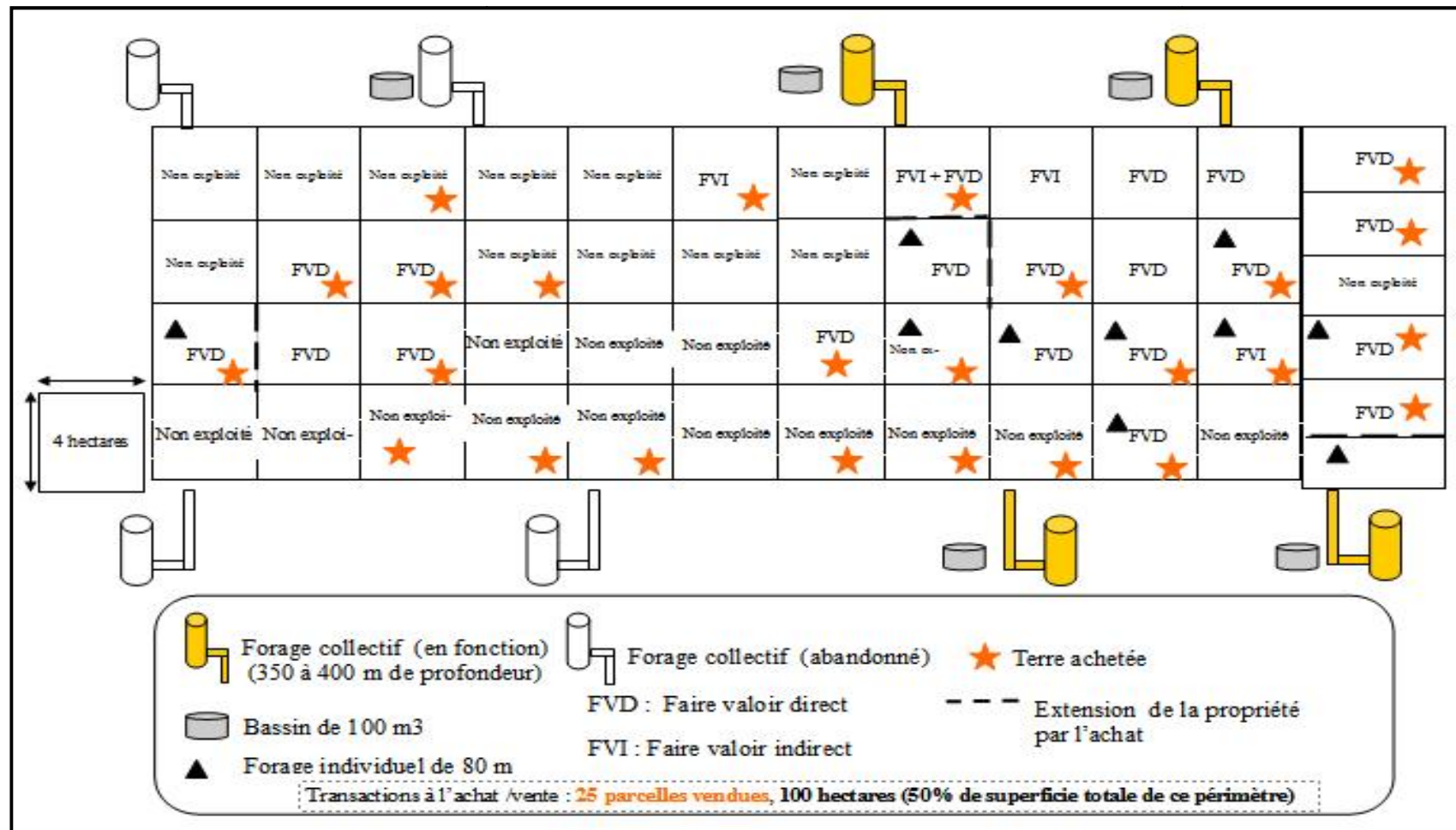


Source : nos enquêtes

L'achat est le principal mode d'acquisition. Le volume des achats est important, 771 hectares pour une superficie totale de 994 hectares, 70 parcelles sur 110 enquêtées. Les transactions, pour les exploitations enquêtées, ont débuté dans les années 1990.

Pour illustrer l'importance des transactions d'achat/vente dans la commune nous avons pris l'exemple d'un périmètre de concession agricole. Ce périmètre s'étale sur une superficie de 200 hectares répartis entre 50 attributaires (pour un lot de 4 hectares chacun). La moitié des parcelles distribuées (25/50) a été mise sur le marché à l'achat/vente, ce qui illustre l'importance des transactions foncières, bien que ces transactions s'opèrent dans un vide juridique (seules les exploitations de concession issues de la loi 87-19 sont autorisées à être transférées par la voie des marchés fonciers (achat/vente) et non les exploitations créées dans le cas de GCA ou de la loi 108. De plus, ces transactions devraient passer par la voie de l'ONTA, ce qui n'est pas le cas (voir annexe 18).

Figure 32 : Importance des transactions foncières (surtout achat/ vente) dans un périmètre de concession



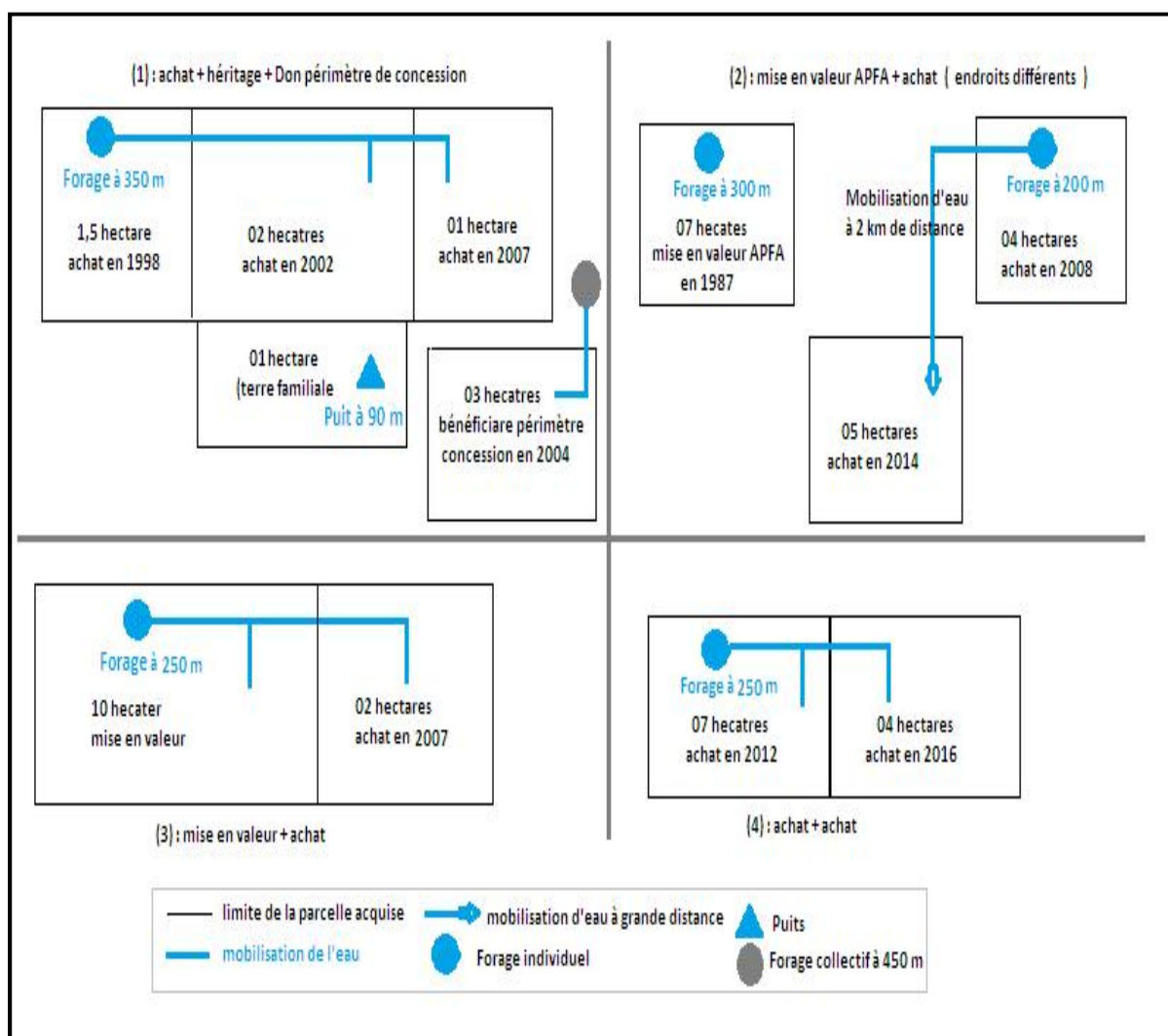
Source : nos enquêtes

Dans les terres familiales, le mode d'accès à la terre le plus pratiqué reste l'héritage coutumier (voir tableau 19) et la délégation de droits d'usage à travers des relations intrafamiliales (de père en fils).

### a) La constitution du patrimoine foncier des enquêtés

En pratique, la constitution du patrimoine foncier ne se fait pas en une seule acquisition. Les acteurs combinent souvent plusieurs modes d'acquisition (achat, don, héritage, mise en valeur) pour agrandir leur patrimoine foncier (voir illustrations figure ci-dessous n°33). Les achats par un même individu se font parfois de façon progressive, à travers plusieurs acquisitions au fil de temps, sur un même site ou sur des sites différents (cas de 15 enquêtés).

**Figure 33** : Différents modes d'acquisition de terres à Doucen



Source : nos enquêtes, 2017

Dans cette figure, quatre cas de modalités de constitution du patrimoine foncier sont représenté et qui résumement la diversité du terrain.

- *Exemple cas (01)* : pour construire son patrimoine foncier, un acteur a acheté une parcelle de 1,5 hectare en 1998, puis deux autres parcelles de 2 hectares en 2002 et un hectare en 2007. Il

a bénéficié d'un héritage familial d'un hectare et un don de 3 hectares dans un périmètre de concession en 2004. Au total il possède 8,5 hectares ;

- *Exemple cas (02)* : Dans ce cas de figure, l'acteur combine achat de la terre (dans des endroits différents, exploitations dispersé) et la mise en valeur des terres de parcours (ancien usager de ces terres) dans le cadre de l'APFA, pour accumuler une superficie de 16 hectares.
- *Exemple cas (03)* : ce cas est similaire au précédent pour les voies d'acquisition, mais le processus d'acquisition diffère par le fait que cet acteur met en valeur une superficie de 10 hectares dans le cadre de l'APFA (hors périmètre) et élargit son exploitation en achetant une parcelle voisine de deux hectares, extension de sa première exploitation.
- *Exemple cas (04)* : Dans ce cas, l'acteur constitue son patrimoine foncier uniquement par la voie de l'achat des terres en deux périodes, afin d'accumuler une superficie de 11 hectares.

### **Encadré 9: Processus d'accumulation de patrimoine foncier d'un agriculteur essentiellement via l'achat des terres dans et hors les terres familiales dite résidentielles.**

A-D est un agriculteur âgé de plus de 50 ans. Il a obtenu un diplôme de technicien supérieur en physique et travaille comme un enseignant en école primaire depuis 1992. Il a une ancienneté de 40 ans dans l'agriculture. Il a débuté dans le secteur agricole comme aide familial au niveau d'une exploitation familiale située dans la zone de Kamer (ancien noyau de la commune caractérisé par des terres familiales dite résidentielles). Après cette phase d'apprentissage comme aide familial, il s'associe à un voisin dans le maraîchage de plein champ. Dans ce contrat d'association, l'un apporte l'eau et l'autre la terre ; les autres charges sont réparties en égalité. Les bénéfices sont divisés à part égale. Depuis 1998, il entre en association avec son frère (entrepreneur) dans plusieurs domaines (agriculture, commerce agricole et la construction qui a débuté depuis 2007 à nos jours). Ce parcours d'association a débuté avec le commerce des produits agricoles spécifiquement pour les dattes et la citrouille (qui a connu une grande dynamique durant ces années). En plus de propres apports financiers utilisés comme fonds de roulement de cette activité, ils ont aussi fait appel à d'autres personnes (bailleurs) dans le cadre d'une association pour commercialiser les mêmes produits. Cette association commerciale leur permet de gagner 10 Da/kg de produit vendu. Ce bénéfice, additionné à leurs propres gains de commercialisation, est réparti à égalité entre les deux frères. Cette association commerciale avec les autres bailleurs de fonds a duré jusqu'au 2007. Ces deux frères ne se sont pas limités au commerce de produits agricoles : ils ont investi l'argent gagné de cette activité dans l'accroissement de leurs unités économiques (portefeuille des activités qui dépasse le secteur agricole au bâtiment et travaux publics) en investissant dans l'achat de terres agricoles pour pratiquer l'agriculture. Premièrement avec l'achat d'une parcelle de 1,5 hectare en 1998 à 200 000 dinars, située dans la zone de Kamer. Cet achat a été réalisé dans le cadre d'une transaction intrafamiliale au sein de leur famille étendue où le cédant a cédé cette terre pour investir dans une autre parcelle. Les deux frères commencent à exploiter cette parcelle par la pratique du maraîchage de plein champ (seulement pour une année), tout en concluant un contrat d'achat d'un tour d'eau à partir d'un forage collectif pour une durée de deux ans. Cette parcelle est cultivée en 1999 avec des cultures sous serres (piment et tomate), pour un an. Durant cette année, ils ont cédé en location (terre, eau) une partie de cette parcelle à un cousin pour qu'il installe sept serres au total pour une rente locative de 10 000 DA/serre. En 2000, les frères ont planté 140 palmiers dattiers sur cette parcelle et aménagé le puits de leur père (enfouissement à une profondeur de 36 mètres) sur une parcelle voisine de la leur. La partie restée en jachère, dans cette parcelle, a été cultivée en carotte en 2008. Leur patrimoine foncier a connu un agrandissement par l'achat successif de trois parcelles (l'une de deux hectares en 2002 à 300 000 DA/ha, une autre en 2007 pour une superficie d'un hectare à 750 000 DA et la troisième en 2012 d'une superficie de 1.5 hectare), toutes limitrophes de la première parcelle. Ces trois parcelles ont été aussi acquises dans le cadre des transactions intrafamiliales, l'un des cédants (vielle femme) ayant été

obligé de vendre cette parcelle par un besoin d'argent et aussi par l'inexistence d'un hérité qui peut entretenir la parcelle pour la faire fructifier et qui peut constituer un frein (lui assurer son avenir) à la volonté de vendre la terre. Au moment de l'achat de ces parcelles, les terres étaient nues (non plantées) et sans forage, seule une parcelle (acquise en 2002) disposait d'un puits non fonctionnel qui a été aménagé en 2004 afin de planter 250 palmiers. Cette même parcelle a connu la mobilisation de l'eau à partir d'un forage proche (d'une profondeur de 350 mètres) dans le cadre d'un contrat d'achat de tour d'eau pour une année afin de cultiver de la fève et de la citrouille. La parcelle acquise en 2007 a été équipée par un forage de 160 mètres de profondeur l'année d'achat, dans le but de planter des palmiers dattiers. Dans la même perspective d'agrandissement de leurs patrimoines phœnicicole, la parcelle acquise en 2012 de 1,5 hectare a été aussi plantée par 100 palmiers dattiers en 2016. En 2010, ces associés ont procédé à l'achat de nouvelles parcelles mais cette fois ci dans les nouvelles zones de mise en valeur, dans le périmètre de concession Rahaiet. Trois transactions ont été conclues pour une superficie totale de huit hectares, toutes avec des anciens bénéficiaires (selon les preneurs, les cédants sont des jeunes sans moyens financiers pour s'engager dans l'aménagement de la parcelle et à sa plantation). Le prix d'achat été relativement faible : 700 000 DA pour toute la superficie de la parcelle (2,5 hectares). L'achat de deux premières parcelles été lié au droit d'achat de deux tours d'eau qui provienne d'un forage collectif (foré à 350 mètres) qui approvisionne dix bénéficiaires et aussi d'un petit nombre de palmiers (24) qui ont été déjà plantés. La troisième parcelle a été équipée par un forage individuel foré à 200 mètres de profondeur, les deux autres parcelles bénéficient aussi de l'eau de ce forage pour irriguer les palmiers. Ces trois parcelles récemment achetées ont été plantées avec des palmiers dattiers pour un nombre total de 1000 palmiers dattiers.

Cette étude de cas montre l'ancrage social des transactions foncières dans les terres familiales dite résidentielles et aussi le processus (en fonction de la trajectoire socio-économique de l'acteur) à travers lequel l'acteur constitue son patrimoine foncier via, essentiellement le marché foncier (voir aussi un cas d'un agrandissement de patrimoine foncier située dans les nouvelles zones de mise en valeur par un seul acteur via l'achat, annexes 24, 25 et 26).

#### 5.2.1.1.1. Caractéristiques de terres vendues/achetées à Doucen

Trois caractéristiques des terres mises sur le marché de l'achat/vente vont être analysées : le statut juridique de la terre, la superficie des parcelles vendues et l'occupation du sol au moment de la vente.

##### *a) Le statut juridique des terres mises sur le marché*

Les terres de tous statuts sont mises sur le marché : terres privées, terres domaniales, parcelles de périmètres APFA et de concession GCA. Comme mentionné précédemment, la structure de la propriété foncière dans la commune de Doucen est dominée par les terres APFA de mise en valeur hors périmètre. Ce sont ces terres qui sont le plus souvent mises en vente.

Les achats de terres familiales ont porté sur 23% des superficies des patrimoines enquêtés (47/204 ha).

Les terres vendues sont majoritairement des terres de statut APFA hors périmètre, après mainlevée (73% des parcelles vendues). Les ventes ont été nombreuses dès le début des années 2000, ce qui correspond à la mise en œuvre du PNDA et au début du développement de la plasticulture dans la commune, initié dans ces zones hors périmètres où les terres non auparavant travaillées étaient abondantes et la nappe souterraine relativement superficielle.

Les terres de concession représentent 9% du total des parcelles vendues (6 parcelles). Deux des parcelles vendues ont changé deux fois de mains en deux ans. Dans le périmètre de concession, quatre

bénéficiaires dont les terres sont situées en frange de périmètre ont procédé à l'extension informelle de la superficie de leur exploitation, par mise en valeur. Les superficies ainsi intégrées sont estimées entre 6 et 10 ha au total. Ces superficies, extensions, sont cédées en location, parfois vendues. Dix propriétaires ont creusé des puits (80 m de profondeurs). Selon les propriétaires concernés, c'est la médiocrité de la qualité des eaux des forages collectifs (très chargées en soufre) qui les a incités à creuser ces forages individuels.

**Tableau 20. Répartition des terres achetées selon le type de terre à Doucen en 2016/2017**

	Anciennes terres de culture					Nouvelles terres de culture			Total
	Terres privées <i>melk</i>	Terres « résidentielles »		Terres « non résidentielles »		Hors APFA	APFA	Concession (GCA)	
		APFA	Non APFA	APFA	Non APFA				
Nombre de parcelles achetées	2	3	5	6	9	26	14	6	70
Superficie totale achetée (ha)	7	10	15	75	125	280	231	24	771
Sup. achetée/sup. possédée	35 % (7/20)	21% (10/48)	43 % (15/35)	81,5 % (75/92)	91% (125/138)	84 % (280/330)	90 % (231/265)	45 % (24/56)	74 % (771/994)

Source : nos enquêtes

Sur les périmètres aménagés, la vente des terres concerne toute la superficie de la parcelle possédée. Dans les terres situées hors périmètres, les ventes peuvent se faire pour une fraction de la parcelle possédée.

Il existe des cas d'achat par des co-acheteurs (dix transactions : deux cas dans périmètres et 8 hors périmètre). Le nombre maximal de personnes par une transaction d'achat est de quatre (voir illustration pour les transactions hors périmètres, annexes 28 et 31). Ce type d'achat est rencontré dans le cas des acheteurs en manque de moyens financiers pour acheter la totalité de la superficie et investir dans le creusement de forage. Dans ce type d'achat, la part qui revient à chacun est fonction de sa contribution à l'achat. Les terres sont partagées de manière informelle entre les acheteurs, chacun contrôlant l'ensemble de faisceaux de droit.

Les transactions concernent généralement des parcelles de petite taille (inférieures à 10 hectares, qui représente 60% des terres achetées. Parmi ces transactions, 69.8% de ces terres sont moins de 5 hectares). Les superficies faisant l'objet de transactions peuvent être réduites à un hectare, ce qui crée une « divisibilité institutionnelle » sur ce marché.

#### ***b) Occupation des terres lors des transactions***

Les achats portent essentiellement sur des terres nues – peu de terres plantées en palmiers sont l'objet de transaction (seulement 6 parcelles plantées vendues sur 70, dont quatre avec forage). Généralement ce sont des terres non travaillées auparavant, non aménagées (non nivelé et sans point d'eau) au niveau

de la parcelle. Certains propriétaires vendent une partie de leur terre pour investir dans la réalisation d'un forage et la plantation de palmiers sur la partie restante.

*c) Prix de la terre : facteurs déterminants et dynamique*

Les caractéristiques qui jouent sur la valeur de la terre sont la distance à la route goudronnée et au centre-ville, l'accès à l'électricité, la qualité et la profondeur de la ressource hydrique, la présence d'un puits ou forage, la qualité de la terre.

Les fourchettes de prix de terres diffèrent d'un site à un autre selon les caractéristiques qui viennent d'être mentionnées. Dans les zones de palmeraies (kamer, Tameda et Berouth), les prix varient entre 2 000 000 et 3 000 000 DA/ha (terre nue sans forage). Pour les zones de Matebakh et Khafoura, les prix de terres nue vont de 700.000 à 1.000.000 DA/ha (sans forage). Sur les périmètres aménagés (APFA et concession), les prix sont de l'ordre de 100.000 DA/ha (sans forage). Dans la zone de nommer, hors périmètre, un hectare se vend de moins 500 000 DA avec une variation des prix selon la localisation de la parcelle (proximité à la route, électrification) et de la taille de parcelle mise en vente (grande superficie vendue en bloc, prix faible, ou amorcée). Les zones moins onéreuses se trouvent dans la zone de sud de Ghayada et Oued Djedi, ils sont dans la fourchette de 200 000 à 400 000 DA/ha (terre nue sans forage).

Un forage de 80 à 100 m de profondeur coûte 2000.000 DA. La valeur d'un verger de palmiers dattiers est estimée par le nombre de palmiers, un palmier en pleine production étant vendu entre 100.000 et 140.000 DA.

Les prix n'ont cessé d'augmenter ces deux dernières décennies dans les anciennes terres de cultures. Les prix courants sont passés de 130 000 DA/ha en 1987, à 220000 DA/ha en 1990, à 1.350.000 en 2007 et à plus de 2.000.000 DA/ha en 2015. Cette augmentation des prix pourrait s'expliquer par la mise en œuvre du PNDA dans les années 2000, la bonne production de dattes sur ces terres (avec un coût de production relativement faible : terres fertiles de bonne qualité avec moins d'exigence en aménagement, eau à faible profondeur) et aussi l'entrée sur le marché foncier des commerçants et des grands propriétaires bien dotés en moyens financiers.

Dans le cas de transactions entre des membres de la famille, surtout dans les terres familiales (dites résidentielles), certains prix sont (parfois) relativement faibles (avec des valeurs de réduction variables selon les situations de vente) par rapport au prix sur le marché. C'est le cas des transactions entre père et fils, frères ou cousins<sup>88</sup>. Selon les personnes-ressources, ces cas de ventes ne sont pas nombreux puisque ces terres sont de grandes valeurs : une bonne qualité du sol avec une eau située à faible profondeur, la pratique de l'agriculture (phoeniculture et maraîchage) dans ces zones est rentable et aussi joue le rôle de l'ancrage social par le caractère résidentiel de ces terres par la famille étendue et de laissé la terre aux hérités. Le faible prix enregistré dans certaines transactions est interprété, par les acheteurs, par les ventes de détresses accentuées par la restriction de nombre de demandeurs potentiels aux membres de la famille étendue (voir encadré 9 et chap 6).

En dehors des transactions « socialement enchâssées » et de détresse, toutes les autres transactions se font au prix du marché.

---

<sup>88</sup> Cette souplesse est justifié par la nécessité de maintien de la propriété foncière au sein de la famille et comme une forme de solidarité qui peut être compensé dans des transactions (ou situations de besoins : maladie, mariage, aide dans le travail au niveau de l'exploitation, partage de l'eau en cas d'un déficit, etc.) ultérieures.

La tendance à l'augmentation des prix du foncier agricole, pour certains types de terres, suscite des interrogations sur ses effets sur l'exclusion des petits preneurs dans un environnement caractérisé par un marché du FVI moins développé.

### 6.2.1.2. Le fonctionnement de marché à l'achat/vente dans les anciennes zones à El Ghrous : une divisibilité institutionnelle

Les anciennes zones de mise en valeur sont actuellement à dominante phœnicicole avec un accès à l'eau plus aisé (eau moins profonde que dans les nouvelles zones, et certaines exploitations sont déjà bénéficiaires des parts d'eau des anciens forages collectifs). Actuellement, l'indivision règne dans la sphère de l'organisation de ces anciennes exploitations phœnicicoles, soit sous l'effet de l'héritage ou de la cession définitive d'un fragment de parcelle généralement par besoin. Ceci à cause de non capacité d'aménagement de la parcelle par les ayants droit faiblement doté, pour : réaliser de drains (salinité), renouveler des palmiers très âgé et mal plantés (achouch), un désintéressement à des vieilles palmerais de variétés de dattes non rentables économiquement où l'entretien d'un pied de ces palmiers coûte plus que la valeur commercialisation de ses dattes. Notre recensement sur une superficie de 130 hectares nous indique qu'il y a 87 propriétaires indivisaires soit 1,49 hectares en moyenne par personne. Le nombre minimal de possession est de 10 palmiers par indivisaire.

**Tableau 21 : Importance des transactions foncières dans les anciennes terres à El Ghrous**

Superficies échangées	Nombre de transactions	Superficies échangées/superficie enquêtés
68,75 hectares	32	56,81 %

Source : nos enquêtes, 2023

Dix-sept transactions d'achat/vente ont porté sur des superficies inférieures à un hectare, ce qui représente 53,12% du total des transactions sur ce marché. La superficie minimale échangée était de 10 palmiers dattiers avec un tour d'eau.

Photo 2 : Mise en vente d'une petite palmeraie constituée de 37 palmiers et un tour d'eau (30 heures)



Source : photo prise par nous-même

La perspective productive existe aussi dans cette logique de morcellement (vente), de ces anciennes palmeraies, par l'investissement de montant de vente dans l'acquisition d'une autre parcelle (terre nue) à un prix faible dans les nouvelles zones de mise en valeur à Doucen. A titre d'exemple, deux hérités ont vendu une petite palmeraie de 70 palmiers à 7 000 000 Da pour acheter une superficie de dix hectares dans un autre endroit et économiser la somme restante dans le creusement d'un forage. Un

autre agriculteur a vendu sa part d'héritage (sept palmiers) en 1986 pour acheter avec cette somme une superficie de deux hectares, la même année, à 10 000 DA/ha, dans un autre endroit proche de son ancienne exploitation dotée d'un forage. Le marché à l'achat/vente est devenu un mécanisme important de circulation de ces petites parcelles. Ceci par l'intéressement des acteurs plus dotés financièrement à ces terres, par l'aménagement de ces parcelles acquises ou de son rajeunissement où les palmiers ne sont l'objet de transaction mais plutôt la terre et l'eau peu profonde dans ces zones)<sup>89</sup>.

Pour montre l'importance de la divisibilité institutionnelle, les transactions d'achat/vente sur des superficies inférieures à un hectare sont au nombre 17/32 transactions ce qui représente une proportion de 53,12% de total des échanges dans ce marché. Pour les anciennes terres (à dominance phœnicicole) cette divisibilité est un atout pour les cédants (généralement des héritiers, faiblement dotés) et aussi pour les preneurs avec la possibilité d'achat des petites palmeraies (ou d'un lot de terrain) avec un accès à l'eau sécurisé. Cette sécurisation de l'accès à l'eau est assurée par le fait que ces palmeraies mises en vente ont déjà accès à un nombre d'heures d'eau à partir d'un forage collectif propriété de cédants, ainsi que par la possibilité de creusement d'un puits artésien à faible profondeur pour les transactions sans eau ou pour des palmiers en manque d'eau. Cette modalité d'échange des deux facteurs de production terre et eau a contribué largement dans la dynamique agricole et sociale en rendant l'accès à ces derniers fluide via des transactions marchandes portant sur des superficies réduites.

Pour les terres situées dans les nouvelles zones de mise en valeur, le seuil minimal de transaction d'achat/vente se diffère. Des transactions en bloc pour toute la superficie inscrite dans le plan de périmètre de mise en valeur, où les lots de parcelles sont supérieurs à trois hectares. Une possibilité de divisibilité institutionnelle qui pourra se réduire à un hectare (la superficie minimale) pour les parcelles mise sur le marché dans les zones de mise en valeur hors périmètres aménagés par l'Etat.

Pour illustrer la fluidité de marché de palmeraie et l'importance de la divisibilité institutionnelle la dedans, nous avons pris quelques exemples d'actes de vente réalisés dans les anciennes zones de mise en valeur (figure 34 à 38).

---

<sup>89</sup> Des transactions foncières pour des lots en zones périurbaines ont été documentées où les palmiers ne sont pas l'objet en elle-même mais dans une perspective de construction d'un habitat rural. Ces constructions sont réalisées sur toute la parcelle achetée ou bien sur une fraction, avec le rajeunissement des palmiers restants en plantant des pieds de variétés de Degletnour. Les ventes de ces parcelles ont eu lieu soit après l'enlèvement des palmiers improductifs et la mise en vente des parcelles comme terres nues ou bien à sans arrachage de plantation.

**Figure 34 : Acte de revente d'une petite palmeraie située dans la zone d'El Ghrous Gharbi entre deux propriétaires frères à un acheteur**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
**\*\*\* عقد عرفي لبيع قطعة أرض مغروس بما تحلات \*\*\***

نحن المضيان أسفله الأخوان السيدان: ( 01 ) الصالح - المولود خلال 1965 بالدوسن -  
 السيد \_\_\_\_\_  
 ( 02 ) اسعيد - المولود خلال 1959 بالدوسن -  
 السيد \_\_\_\_\_  
 نصح بشرفنا ونحن متمنعان بكامل قوائنا العقلية والبدنية بأننا بعنا سويا إلى السيد:  
 رياض - المولود في : 1976/09/16 بالعامري بلدية لغروس -  
 السيد \_\_\_\_\_  
 \*\*\*\*\* قطعة أرض مغروس بها ( 24 ) أربعة وعشرون نخلة في الجهة المسماة ( لغروس الغربي )  
 تراب بلدية لغروس ، كما أن هذه التحلات منها ( 23 ) ثلاثة وعشرون نخلة من نوع منشي دقلة و ( 01 ) واحدة من نوع غرس ومعهم ( 3.5 ) ثلاثة ساعات ونصف ماء للسقي من العين المسماة ( عين  
 بعراض ) ، ويحد هذا العقار من الناحية الجنوبية شارع /// ومن الناحية الغربية شارع /// ومن الناحية  
 الشرقية ملك السيد لخضر /// ومن الناحية الشمالية ملك السيد الصالح ///  
 والحدير بالذكر أن هذا العقار أدرج للبائعين عن طريق الشراء بعقد عرفي رقم : 094605 - من عند  
 وراثته المحسور يوم : 01 ج \_\_\_\_\_ انفي 1993  
 كما اتفق المتعاقدون أن البيعة لهذا العقار قدرت بمبلغ مالي قدره ( 140 000 دج ) مائة وأربعون  
 ألف دينار جزائري  
 معترفاً البائعان بقبض الثمن المذكور أعلاه بأكمله وبحضور الشاهدان الآتي ذكر أسمائهما :

( 01 ) السيد: احمد - المولود في : 1941/09/18 بالعامري بلدية لغروس -  
 السيد \_\_\_\_\_  
 ( 02 ) السيد: ثامر - المولود في : 1971/01/10 بفوغالة -  
 السيد \_\_\_\_\_  
 ويتعدر الإشارة أن هذه البيعة صحيحة وخالية من المبطلات والمفسدات لا رجوع فيها وإلزامية اتباع  
 الإجراءات القانونية فيما بعد لتسجيل العقد لدى المصالح المختصة لتسوية الوضعية وتحويل الملكية ،  
 وقبل التوقيعات تمت تلاوة محتوى العقد جهرا على مسامع كل الأطراف بمكتب الكاتب العمومي  
 بـ : لغروس في : 2000/01/20

Source : écrivain public El Ghrous

Ce papier montre un transfert foncier entre deux frères et un acheteur ghrouzien qui a acheté auprès d'eux une petite palmeraie composée de 24 pieds de palmiers (23 de variété Deglet-nour et un de variété gharssse) avec un droit sur un tour d'eau de 3.5 heures dans un ancien forage (aïn) qui s'appelle Baddache. Cette parcelle se située dans une ancienne zone de mise en valeur dite El Ghrous Gharbi. La présente parcelle est voisine à une autre parcelle de l'un des vendeurs. Les frères vendeurs ont acquis cette terre par l'achat auprès des héritiers. Cet acte précise la localisation de la parcelle, le montant de la transaction, 140 000 DA, avec une transaction conclue au mois de janvier 2000.

**Figure 35 : Acte de vente d'un petit jardin situé à El Ghrous Chergui entre une femme héritière et acheteur natif d'El Ghrous**

بسم الله الرحمن الرحيم

**\*\*\* عقد بيع عرفي \*\*\***

أنا الموقعة أسفله السيدة: فطيمة المولودة في: 1954/05/13 بالدوسن  
السكنة لـغروس

أصريح بشري وأنا اتفق بكامل قواي العقلية والبدنية بأنني بعث إلى السيد  
نصر الدين - المولود في: 1978/02/27 بالعامري - لغروس -  
السكنة لـغروس

\*\*\*\*\*  
جنتة من النخيل الكائنة بالمكان المسمى (لغروس العري) إقليم بلدية لغروس  
والتي تقدر بستة (16) عشرة نخلة من نوع دقة نورا، وتحتهم حصبة من الماء للمقي والتي تقدر بثمانية  
ساعة (08س) من عين (الحراية)،  
ويحد هذا العقار من الناحية الشمالية عقار السيد عطية // ومن الناحية الجنوبية شارع // ومن الناحية  
الشرقية عقار السيد صحراوي // وغربا شارع //  
والجندير بالذكر أن هذا العقار أدرج للباينة عن طريق  
واتفق المتعاقدان أن هذا المبيع قدر بمبلغ مالي قدره ( 400 000 دج ) أربعمائة ألف دينار جزائري  
معترفة البائعة بقبض الثمن المذكور أعلاه بأكمله وبحضور الشاهدين الآتي ذكر أسماؤهما:

(01) السيدة: فوز - المولود في: 1980/05/05 بالعامري - لغروس -  
السكنة لـغروس  
(02) السيد: عبد الحميد - المولود لخلال 1962 بالدوسن سحرغالة  
السكنة لـغروس

وتجدر الإشارة أن عملية البيع هذه صحيحة وخالية من الميظلات والمفلسات لارجوع فيها والرأسية  
اتباع الإجراءات القانونية فيما بعد لتسجيل العقد لدى المصالح المختصة لتسوية الوضعية وتحويل الملكية  
وقبل التوقيعات تمت تلاوة محتوى العقد جهرا على مسامع كل الأطراف بمكتب الكاتب العمومي.  
بـ: لغروس في: 2008/05/07

Source : écrivain public El Ghrous

Ce papier sous seing privé traite une transaction marchande entre une femme héritière et un acheteur de la région, pour transférer une petite palmeraie composée de 16 pieds de palmiers (variété Deglet-nour) avec un droit sur un tour d'eau de huit heures dans un ancien forage (ain) qui s'appelle ain *haraia*. Cette parcelle se situe dans une ancienne zone de mise en valeur dite El Ghrous Gharbi. Le vendeur a acquis cette terre par héritage. Ces caractéristiques de la parcelle (plantation, tour d'eau et une proportion d'une parcelle divisée entre hérités) montre la divisibilité institutionnelle de marché des palmeraies dans les anciennes zones. Cet acte contient aussi des informations sur la localisation de la parcelle, le montant de vente été de 400 000 DA en total.

**Figure 36: Acte de revente d'une petite palmeraie situé à El Ghrous (zone aïn Saïd à El Ghrous Chergui à un acheteur local**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
**\*\*\* عقد بيع عرفي \*\*\***

أنا الممضي أسفله السيد: مراد - المولود في: 1981/12/14 بيسكرة  
 السيد: اكن لغروس-يسكرة

أصرح بشرقي وأنا اقتع بكامل قواي العقلية والبدينية بأنني بعت إلى السيد  
 عبد اليزيد - المولود في: 1964/09/22 بفوغالة -  
 السيد: اكن لغروس-يسكرة

\*\*\*\*\*  
 قطعة أرض صالحة للفلاحة الكائنة بالمكان المسمى (عين الصبيد) إقليم بلدية لغروس ذات المساحة المقدرة بحوالي هكتار إلا ربع (2/7500) ومغروس ها اثني وسبعين (72) نخلة من نوع دقلة نور، وتتبعهم حصبة من الماء المعدة للسقي من عين (شكروب) والتي تقدر بنحو (05س) ساعة ويحد هذا العقار من الناحية الشمالية عقار السيد سلامي // وجنوبا شارع خاص ثم عقار عمر // ومن الناحية الغربية عقار السيد مبارك // ومن الشرق عقار عمر //  
 والجدير بالذكر أن هذا العقار أدرج للبائع عن طريق الشراء من السيد (عبد القادر) وتفق المتعاقدان أن هذا المبيع قدر بمبلغ مالي قدره ( 2 400 000 دج ) مليونين وأربعمائة ألف (دج) معترفاً بالبائع بقبض الثمن المذكور أعلاه بأكمله وبحضور الشاهدين الآتي ذكرهما:

(01) السيد: موسى - المولود في: 1946/12/29 بممام السخنة - سطيف -  
 السيد: اكن لغروس - يسكرة  
 (02) السيد: كمال - المولود خلال 1974 بالعامري - لغروس - يسكرة -  
 السيد: اكن لغروس - يسكرة -

وتجدر الإشارة أن عملية البيع هذه صحيحة وخالية من المبطلات والمفسدات لا رجوع فيها والزامية اتباع الإجراءات القانونية فيما بعد لتسجيل العقد لدى المصالح المختصة لتسوية الوضعية وتحويل الملكية وقبل التوقيعات تمت تلاوة محتوى العقد جهرا على مسامع كل الأطراف بمكتب الكاتب العمومي.  
 بـ: لغروس في: 2016/12/18

Source : écrivain public El Ghrous

Ce papier fait état d'une transaction marchande récente pour échanger une petite palmeraie composée de 72 pieds de palmiers (variété Deglet-nour), sur une superficie de 0.75 hectare, avec un droit sur un tour d'eau de 05 heures dans un forage (aïn) qui s'appelle aïn *chankoub*. Cette parcelle se situe dans une ancienne zone de mise en valeur Ain Saïd à El Ghrous Chergui. Le vendeur avait acheté cette terre. Le montant de vente été de 2 400 000 DA en total avec une transaction conclu en moi de mai 2008.

Figure 37 : Acte de vente d'une petite palmeraie héritée situé dans la zone dite Ferdja entre deux cousins

بسم الله الرحمن الرحيم

**\*\*\* عقد بيع عرقي \*\*\***

أنا المصطفى أسفله السيد: حشاني - المولود في: 1951/01/21 بالعامري- لغروس  
السكن بـ \_\_\_\_\_

أصرح بشرفي وأنا اتمتع بكامل قواي العقلية والبذنية بأني بعث لابني السيد:  
مصطفى الأمين بن حشاني حسن - المولود في: 1979/04/15 بالعامري - بـ \_\_\_\_\_  
السكن بـ \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\* قطعة أرض صالحة للفلاحة الكائنة بالمكان المسمى ( فرجة ) إقليم بلدية لغروس  
ذات المساحة المقدرة بمكتار ونصف ( 1.5 ) ومغروس بها ثلاثة وستين (63) نخلة من نوع دقلة نسور  
ومحفور بها بئر مجهز ومعد للسقي ،  
ويجد هذا العقار من الجنوب عقار السيد أحمد /ومن الناحية الشمالية عقار السيد محمد //  
ومن الناحية الشرقية عقار السيد أحمد // ومن الناحية الغربية عقار السيد عبد الحفيظ //  
والجدير بالذكر أن هذا العقار أدرج للبائس عن طريق الإرث ،  
واتفق المتعاقدان أن هذا المبيع قدر بمبلغ مالي قدره ( 500 000 دج ) خمسمائة ألف دينار جزائري،  
معترفا البائع بقبض الثمن المذكور أعلاه بأكمله وبحضور الشاهدين الآتي ذكرهما :

(01) السيد: صيفي - المولود في: 1952/03/18 بالدوسن -  
السكن بـ \_\_\_\_\_  
(02) السيد: سماجيل - المولود في: 1963/10/15 بفوغالة -  
السكن بـ \_\_\_\_\_

وتجدر الإشارة أن عملية البيع هذه صحيحة وخالية من الميظلات والمفصلات لا رجوع فيها والزامية  
اتباع الإجراءات القانونية فيما بعد لتسجيل العقد لدى المصالح المختصة لتسوية الوضعية وتحويل الملكية  
وقبل التوقيعات تمت تلاوة محتوى العقد جهرا على مسامع كل الأطراف بمكتب الكاتب العمومي.  
بـ: لغروس في: 2005/07/03

Source : écrivain public El Ghrous

Le présent acte fait état d'une transaction marchande entre deux ghrouciens cousins, pour conclure un transfert d'une parcelle de 1.5 hectare plantée par 63 pieds de palmiers (variété Deglet-nour) équipé d'un puits prêt pour être utilisé pour l'irrigation. Cette parcelle est située dans une ancienne zone de mise en valeur dite Ferdja. Le vendeur a acquis cette terre par héritage. Le montant de vente été de 500 000 DA en total avec une transaction conclue en 2005.

Figure 38: acte de vente d'une petite palmeraie située à El Ghrous Gherbi entre deux locaux

بسم الله الرحمن الرحيم  
 \*\*\* عقد بيع عربي \*\*\*

أنا المصطفى أسفله السيد: عيسى - المولود في: 1946/11/05 بالعامري-لغروس  
 السيد: \_\_\_\_\_ أكن لغروس

أصرح بشرفي وأنا أتمتع بكامل فواي العقلية والبدنية بأبني بعث إلى السيد  
 كمال- المولود في: 1963/10/01 بالعامري-لغروس-  
 السيد: \_\_\_\_\_ أكن لغروس

\*\*\*\*\* قطعة أرض صالحة للفلاحة الكائنة بالمكان المسمى (لغروس الغربي) إقليم بلدية لغروس ذات المساحة المقدرة بحوالي ربع هكتار ( 2500 م<sup>2</sup>) ومغروس بما تسعة وأربعون (49) نخلة منها أربعة وأربعين (44) نخلة من نوع دقلة نور وخمسة (05) نخلات من نوع مشي دقلة، وتتبعها أربعة وعشرون (24) ساعة من الماء المعدة للسقي من عين الحراية، ويحد هذا العقار من الناحية الشمالية والشرقية شارع/أومن الناحية الجنوبية عقار السيد أحمد بن بشير/أومن الغرب عقار الوردية// والحدود بالذکر أن هذا العقار أدرج للسابع عن طريق السيد: \_\_\_\_\_ وراء واتفق المتعاقدان أن هذا المبيع قدر بمبلغ مالي قدره ( 1 400 000 دج ) مليون وأربعمائة ألف (دج) معترفاً بالنجح بقبض الثمن المذكور أعلاه بأكمله وبحضور الشاهدين الآتي ذكر أسمائهما :

(01) السيد: علي - المولود في: 1942/04/04 بالعامري-لغروس-  
 السيد: \_\_\_\_\_ أكن تغرت وحاليا بلغروس

(02) السيد: حسين - المولود في: 1969/06/02 بقوغالة - الحامل رخصة السياقة  
 السيد: \_\_\_\_\_ أكن لغروس

وتحذر الإشارة أن عملية البيع هذه صحيحة وخالية من المبطلات والمفاسدات لا رجوع فيها والزامية اتباع الإجراءات القانونية فيما بعد لتسجيل العقد لدى المصالح المختصة لتسوية الوضعية ونحويل الملكية وقيل التوقيعات تحت ثلاثة محتوى العقد جهرا على مسامع كل الأطراف بمكتب الكاتب العمومي.  
 بـ: لغروس في: 2005/12/18

Source : écrivain public El Ghrous

Ce papier concerne un transfert foncier entre deux natifs de la région, pour conclure une transaction marchande sur une petite parcelle d'une superficie égale à 0.25 hectare, plantée par 49 pieds de palmiers (44 de variété Delglet-Nour et 05 mechdeglet) avec un accès à l'eau à partir d'un ancien forage appelé Ain Haraia, pour une part d'eau évaluée à 24 heures. Cette parcelle est localisée dans une ancienne zone de mise en valeur à El Ghrous Gharbi. Le vendeur a acquis cette terre aussi par l'achat. Le montant de vente été de 1 400 000 DA en total avec une transaction conclu en 2005.

### 6.2.1.3. Contrat de plantation au Ziban : un mode d'accès à la terre en début d'essor

Ces dernières années, on assiste à la réémergence d'un mode d'accès à la terre. Ceci par l'établissement d'un contrat de plantation avec un propriétaire qui n'a pas les moyens de mettre en valeur sa terre.

Ce type de contrat est une innovation institutionnelle dans les modes d'accès à la terre. Une innovation institutionnelle par rapport à l'importance de la superficie objet de contrat, objets de transactions, montant d'investissement et le type d'acteurs concernés. Dans l'histoire agraire de deux régions d'étude un seul contrat de plantation, vers les années cinquante, a été signalé et qui s'est établi entre deux frères où l'associé s'occupait de la plantation et l'entretien de 80 palmiers (cf. encadré 3). La terre, les charges de plantation, fonçage de puits et d'achat de l'appareil élévateur d'eau Senia étaient fournis par son frère.

Ce mode d'appropriation de la terre, contrat de plantation, est appelé communément (*Gherassa* ou *Boumghres*). C'est une pratique ancienne dans les oasis mais qui s'est développée vers les années quatre-vingt-dix au Ziban-ouest.

Ce type de contrat permet à l'investisseur de construire un droit de propriété foncier en contrepartie de la prise en charge des coûts de plantation de palmiers dattiers. Le contrat de plantation est fondé sur un principe général commun : le propriétaire de la terre (généralement faiblement doté financièrement pour mettre en valeur sa terre, cas des fonctionnaires et des héritiers) propose à un investisseur de planter en palmiers une partie ou la totalité de la parcelle et le creusement de forge, en cas de non disponibilité dans l'exploitation. Les charges d'aménagement de la parcelle, creusement d'emplacement de palmiers, engrais, plantation de palmiers, réalisation de forages sont assurées par l'investisseur (s). L'entretien de la parcelle (uniquement le travail où son coût) est assuré par le propriétaire de la terre jusqu'à l'entrée en production des palmiers. Après la fin de contrat, dès le début de production de palmiers, chacun des partenaires prend la moitié de la superficie plantée en plein propriété.

Dans toute la commune de Doucen, il existe cinq contrats de plantation (2 locaux (2100 palmiers, 30 hectares) et 4 allogènes : Boumerdès, Batna et commune de Foughala) avec un nombre total de 8800 palmiers plantés, 90 hectares. Ce qui est remarquable dans ce type de contrat est la relation entre statut de la terre et type d'investisseur. On retrouve que des partenaires « investisseurs » locaux dans les anciennes terres de cultures (Berouth, Matebakh) tandis que les partenaires allogènes se trouvent dans les terres nouvellement mises en valeur, de statut domaniale (Ghayada, Nommer). Les parcelles objet de transaction ont été des terres vierges sans forage. Le profil de ces investisseurs est soit des entrepreneurs (02) soit des grands phœniculteurs (02) et un cadre d'entreprise pétrolière « *Sonatrach* ». Dans les contrats entre les allogènes et les cédants, le rôle d'un intermédiaire est présent comme mécanisme de rencontre entre offre/demande et moyen de respect des engagements de cédant contre une éventuelle remise en cause.

Dans le premier contrat conclu dans la commune de Doucen, entre deux locaux, 1500 palmiers ont été plantés sur une superficie de 20 hectares (toute la superficie de la parcelle). Un forage a été réalisé par l'investisseur (un cadre dans une entreprise pétrolière). Ce dernier a financé les plantations et les différents travaux d'aménagement de la parcelle et le propriétaire de la terre s'est occupé du travail dans la parcelle. Après le retour en production de palmiers, le propriétaire a continué à s'occuper de l'entretien de toute la palmeraie plantée et l'investisseur continu à financer sa part de palmeraie et à payer le coût du travail apporté par son partenaire. La durée de contrat était de 10 ans, puisque l'investisseur n'était pas capable de s'occuper de l'entretien de la parcelle acquise après le partage, jusqu'à ce qu'il trouve un gestionnaire pour sa palmeraie. Avant le partage de la terre, ils ont réalisé un deuxième forage avec l'argent gagné de la vente de récolte pour que chacun irrigue par son propre forage à la fin du contrat. Le taux de partage se fait en égalité (la moitié) de nombre de palmiers plantés pour chacun. Un papier est signé entre les partenaires pour éviter les conflits ultérieurs en cas de la remise en cause de contrat par le propriétaire terrien cédant où ses héritiers en cas de décès. Dans

le cas où le propriétaire et l'investisseur se connaissent bien, le papier est signé à la fin du contrat (un seul cas).

Dans les nouveaux arrangements, le forage revient à l'investisseur et non pas au propriétaire. La durée du contrat est généralement plus de cinq ans pour que le partage se réalise.

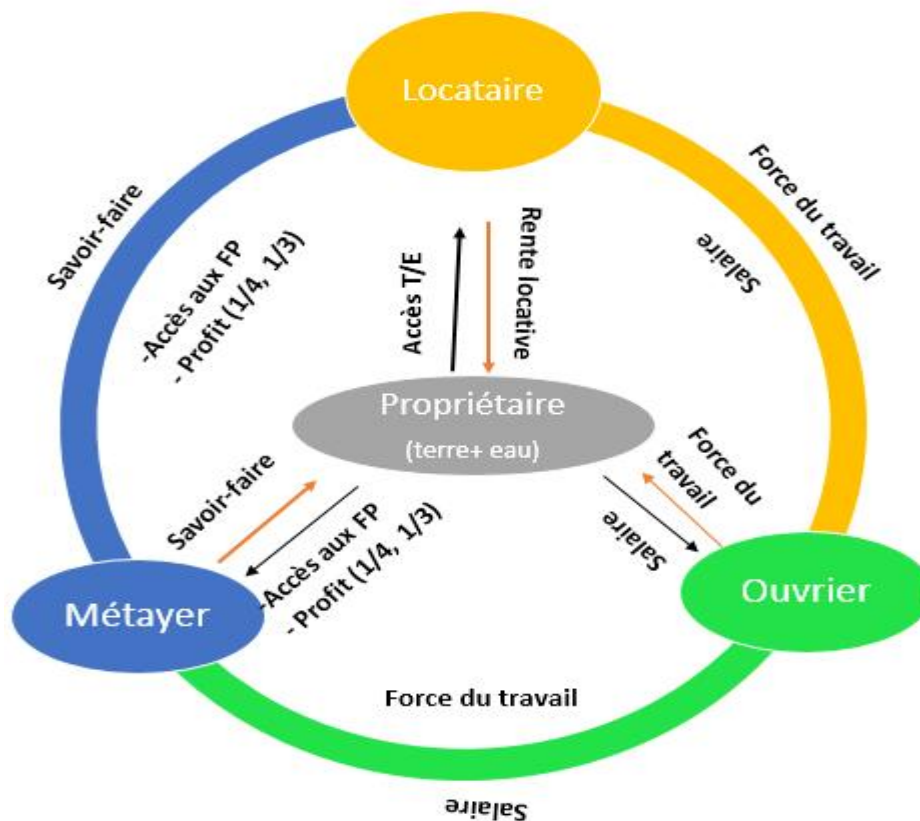
Seulement deux contrats de plantations ont été signalés à El Ghrous, tous les deux entre des locaux en forte relation sociale. **Le premier cas** signalé est un ancien contrat de plantation qui s'établit vers les années 50 entre deux frères (cf. encadré 3). **Le deuxième cas** a été documenté chez deux cousins deux grands agriculteurs qui avaient déjà travaillé ensemble, durant plusieurs années, dans le maraîchage de plein champ dans la région de Doucen. Ce contrat de plantation était fait sur une superficie de dix hectares dans une ancienne zone. Cette terre était acquise par achat par le propriétaire terrien qui était en manque de moyens financiers pour réaliser le forage. Ce dernier a été foré en 1986 par son associé qui est à l'origine un foreur. Ce forage a été foncé sur une profondeur de 182 mètres. A cette époque-là, le montant de réalisation de ce forage était estimé à 100 000 DA et la terre (10 hectares) à environ 80 000 DA. En cinq ans, ils ont pu planter 10 000 palmiers dattiers, un seul rejet de palmier étant acheté à 100 Dinars. Les frais de creusement de trous de palmiers et de l'achat de ces derniers étaient répartis à parts égales entre les deux associés. Le travail dans l'exploitation était assuré par le propriétaire de la terre. En 1992, après cinq ans, ils ont partagé cette palmeraie à égalité, chacun prenant 500 palmiers avec la terre qu'elle porte.

Le contrat de plantation est un mode d'introduction dans la société pour les investisseurs allogènes pour accéder à la propriété de la terre et aussi un moyen d'accès au financement pour les propriétaires fonciers moins dotés financièrement afin d'éviter la cession définitive de leurs terres. Cette innovation institutionnelle n'est pas spécifique à la région d'étude. La littérature sur l'économie de plantation évoque l'émergence et le développement de contrat plante-partagé en Côte d'Ivoire et dans d'autres pays de l'Afrique de l'Ouest (voir Colin et Ruf, 2011 ; Colin, 2017), avec de différences dans les formules de partage : (i) partage de la plantation et de la terre ; (ii) droit sur la plantation, mais non sur la terre ; (iii) seulement partage de la récolte. C'est le premier cas de partage qui rassemble à nos cas d'étude où les droits sur la terre et la plantation sont étroitement liées.

#### **6.2.1.4. Contrats du faire-valoir indirect au Ziban : une diversité de type d'arrangements**

Le nombre total des contrats de FVI établit à Doucen dans 30 parcelles foncières cédées, est de 54 contrats pour un nombre de 563 serres au total. La location est le contrat de FVI dominant (52 cas), seuls deux cas d'association ont été documentés dans nos enquêtes, entre des frères. La pratique de la location est en effet spécifique à la plasticulture. Le maraîchage de plein champ occupe à Doucen une superficie beaucoup plus importante que celle dédiée à la plasticulture, mais sa conduite reste en grande partie en FVD avec emploi de salariés ou de métayers au  $\frac{1}{4}$  (métayage comme rapport de travail, sans pouvoir de décision et sans apport dans les coûts de production). Le recours au contrat d'association est aussi faible. Actuellement, il n'existe aucun contrat de location dans le maraîchage de plein champ.

Figure 39: Les interactions « arrangements » entre les acteurs dans le système maraîcher



T : terre, E : Eau, FP : Facteurs de production

Source : établi par nous-même

#### 6.2.1.4.1. Contrat d'association dans le maraîchage au Ziban : une institution qui a fortement régressé

Les contrats *chourka benoçe* et *chourka betholeth* décrite dans le chapitre (4) restent en usage aujourd'hui, avec une certaine évolution dans les termes des contrats. Quatre cas de contrats d'association ont été signalés par les enquêtés :

- *Chourkabenoçe* : le propriétaire apporte la terre, l'associé (est souvent un voisin), l'eau. Les autres charges sont réparties entre les deux associés. Le partage de bénéfices se fait en égalité. Dans le cas d'un creusement d'un forage par l'associé, le montant de réalisation de forage est réparti durant les années d'association d'une manière à ce que le contrat d'association dure le temps d'amortissement du montant de cet investissement.
  - Un type d'association assez particulier entre un propriétaire de terre qui n'a pas les moyens financiers pour réaliser le forage et s'investir dans l'agriculture. Il a fait appel à un investisseur (allogène) qui s'est chargé de réaliser le forage à 80 mètres et payé les charges de cycle de production. Ils ont cultivé de la fève, le blé et des cultures fourragées. Les résultats de la vente des produits sont partagés à part égale entre les deux associés. Avant le partage, l'investisseur soustrait la totalité de charges dépensées lors de cycle de production, puisque la moitié de ce montant devrait être versé par le propriétaire de la terre. En plus, ils ont loué une partie de la parcelle à des locataires. Le montant total de la rente locative paie par le locataire est partagé par les deux associés durant trois ans, puisque l'investisseur a pris en charge le coût de réalisation de forage.

- *Chourkabetholth*: le propriétaire apporte la terre et l'eau et l'associé fournit les facteurs de production et le travail de la terre. Le propriétaire de la terre reçoit le 1/3 de résultats après déduction de coûts d'intrants.

Les contrats d'association dans la plasticulture sont rares où les acteurs préfèrent la prise en location plutôt que de s'associer à un partenaire. Actuellement, seulement deux cas d'association à Doucen et quatre cas à El Ghrous ont été signalés par les enquêtés, tous des contrats au demi appelé aussi « *Chourkabenço* ».

- Le propriétaire apporte la terre et l'eau, l'associé fournit les serres. Les coûts des autres facteurs de production (main-d'œuvre, semences, engrais, produits phytosanitaires, etc.) sont partagés entre les deux.
- Toutes les charges sont réparties entre les contractants et les jours du travail sont divisés entre les deux. Dans le cas d'emploi d'un métayer il est payé par les deux associés. Ce type d'arrangement est documenté chez des allogènes. Ces associés ne possèdent pas la terre, ils la prennent en location. Le nombre de serres cultivées par ces associés est de : 12, 25, 30 et 30. Ce contrat est rencontré exclusivement entre des frères ou cousins.

Ce qui est révélé par les acteurs au moment de l'enquête est l'ancrage de ce contrat d'association dans des relations sociales fortes : intrafamiliales, voisins ou entre des partenaires qui ont déjà travaillé ensemble. L'une des explications avancées est que le travail fourni par le partenaire est difficilement appréciable par l'autre et que dans la majorité des contrats d'association qui s'établissent dans le maraîchage (plein champ et sous serre), le travail au niveau de l'exploitation est partagé entre les deux, ou l'un se charge de cette tâche. Un autre élément de désintéressement est la faible capacité de contrôle des dépenses en intrants dans le cas où cette tâche est assurée seulement par l'un des associés et que son homologue est un absentéiste de fait de sa pluriactivité ou de son éloignement de la parcelle. Bien que les acteurs aient développé des indicateurs de mesure de la performance<sup>90</sup> des travailleurs dans ces systèmes de cultures, le coût de surveillance et le cas échéant le règlement de conflit en cas de perte<sup>91</sup>(ou de faible production) sont considérés comme importants en comparant avec la possibilité d'existence d'une autre alternative de coordination à des coûts de transaction maîtrisables. Dans le cas des contrats d'association intrafamiliale, les acteurs se connaissent bien et la qualité du travail de chacun est facilement à anticiper puisqu'ils ont travaillé déjà ensemble ; même s'ils n'ont pas travaillé ensemble l'information sur son effort est facilement (à coût faible) à acquérir à travers le réseau familial ou de voisin<sup>92</sup>. De plus, la forte relation sociale minimise les coûts de contrôle du respect des engagements contractuels et le cas échéant de son règlement. Joue aussi le rôle de l'expérience personnelle et les nombreux cas d'échec antérieurs dans ce contrat d'association qui se diffuse facilement dans l'entourage des associés ce qui instaure un sentiment de méfiance à l'égard de ce type de contrat. De tous ces éléments évoqués en haut ressort le rôle de la confiance et l'effet réputation dans la bonne coordination au sein de ce contrat d'association.

L'histoire agraire de la région de Doucen fait ressortir le poids important de l'institution d'association dans la dynamique du maraîchage de plein champ. Actuellement, le contexte a changé avec le développement de la plasticulture où les plasticulteurs préfèrent plutôt le contrat de location.

---

<sup>90</sup> Etat de santé de la culture en comparaison avec les voisins pour le même stade phénologique de la culture, état de la parcelle (désherbage), niveau de production (rendement), quantité des intrants utilisés (généralement standard).

<sup>91</sup> Ces litiges ont été signalés par les enquêtés lors des anciens contrats vécus ou connaît dans leur entourage (famille ou amis).

<sup>92</sup> Ce mécanisme peut être aussi mobilisé pour des relations non-parents

#### **6.2.1.4.2. La location des terres à Doucen : une diversité de types d'acteurs et de modes de coordination et un contrat spécifique à la plasticulture**

C'est l'arrangement institutionnel le plus adopté par les acteurs au niveau de la commune. Le nombre total des contrats de location dans 30 parcelles foncières enquêtées, cédées en FVI, est de 52 contrats pour un nombre de 563 serres au total.

La pratique de la location est en effet spécifique à la plasticulture. Dans l'histoire de maraîchage à Doucen, les acteurs évoquent la pratique de ce contrat dans le maraîchage de plein champ au début de son essor sur des superficies non négligeable, allant jusqu'à plus de 10 hectares. Cependant, avec l'émergence et le développement de la plasticulture, à la fin des années 80, ce contrat est devenu spécifique à ce système de culture, ce qu'on peut le désigner comme un glissement ou plutôt une « érosion institutionnelle » vers un nouveau mode de coordination. L'un des éléments explicatifs que nous pouvons avancer pour expliquer le délaissement de la cession en location pour le maraîchage de plein champ est que ce dernier système de production est appliqué essentiellement dans les terres fertiles qui sont localisées dans les anciennes terres de cultures et que dans ces terres l'offre et aussi la demande des terres en FVI est faible du fait des barrières sociales dans les terres résidentielles, de la faible superficie possédée par une personne ou bien de la faible rente locative versée en cas de cession en location<sup>93</sup> comparativement aux gains que peut avoir un propriétaire en pratiquant le FVD surtout que ces derniers ne sont pas dans une situation de besoins en numéraire<sup>94</sup> qu'ils les obligent à céder leurs terres en FVI.

##### **6.2.1.4.2.1. Les acteurs du contrat de location : une dynamique essentiellement endogène**

Du côté de l'offre la dynamique locative<sup>95</sup> est essentiellement endogène, 97% des cédants sont autochtones, originaire de Doucen ou d'El Ghrous. Dans notre échantillon, la demande est portée en majorité par des locataires allogènes (63%). Ce nombre d'allogènes demeure faibles comparées au total des preneurs dans toute la commune : 41.23% (40/97), selon le recensement général des locataires allogènes que nous avons effectué dans toute la commune de Doucen. Dans l'autre côté, le recensement des locataires autochtones dans la région fait ressortir 58.76 % (57/97).

Une grande proportion des cédants (20/30, soit 67%) ont auparavant acheté les terres louées.

Du côté des preneurs, les enquêtes font ressortir une prédominance des locataires sans terres (93%), par rapport aux propriétaires fonciers prenant en FVI.

Les superficies faisant l'objet de location peuvent être réduites à l'emplacement de deux serres. Seulement huit cas de cession en location d'un grand nombre d'emplacements de serres, supérieure à 20 serres, est documenté, essentiellement prises par des allogènes. Le nombre de serres prises par les allogènes est de 457 serres (81% du total de serres recensés) pour 34 contrats. Le plus grand nombre

---

<sup>93</sup>Selon les enquêtés, en cas d'une demande sur le marché locatif pour pratiquer le maraîchage de plein champ, la rente locative potentiellement versée pour un hectare sera nettement faible en le comparant à celle de la cession pour la pratique de la plasticulture où un hectare cédé en location procure (20 000 DA \* 25 serres = 500 000 DA/hectare).

<sup>94</sup> Leurs terres sont fertiles ce qui ne demande pas un apport conséquent en éléments fertilisant et aussi en travaux d'aménagement tel le nivellement de la parcelle. En plus, l'eau dans ces zones se trouvent à une profondeur de moins de 150 mètres avec une possibilité d'achat ou de location d'un tour d'eau au niveau des forages voisins. Les charges de cycle de production peuvent être assurées soit par leurs moyens financiers (résultat de la phoeniciculture qui est très pratiquée dans ces zones) ou bien par le recours à l'entraide familiale et/ou le crédit fournisseur au niveau de grenetiers.

<sup>95</sup>Le nombre d'allogènes possédants de la terre qu'ils pourraient céder en FVI est de dix propriétaires.

d'emplacements de serres cédés en location est de 137 serres pour 12 contrats avec des locataires allogènes à la wilaya. Un autre propriétaire cède pour 100 serres à un seul allogène.

Sur les terres familiales, les preneurs et les cédants appartiennent à la même famille étendue, il n'y a aucune cession en location à un allogène.

Les parcelles des allogènes sont toutes localisées dans les nouvelles zones mises en valeur (après les années 2000), situées dans les terres domaniales.

#### **6.2.1.4.2.2. Contenu des contrats de location à Doucen : une large gamme de termes contractuels**

Le contrat de location inclut les termes suivants : la durée du contrat, l'objet de la transaction (terre, eau, serre), le montant et les modalités de paiement de la rente locative, et le tour d'eau, s'il y a lieu. Pendant la durée du contrat, le cédant n'a aucun droit sur la terre et sur les produits. Le preneur, quant à lui, décide du choix de la culture, mais n'a pas le droit de planter des cultures pérennes telles que le palmier dattier et des arbres fruitiers.

Dans les contrats qui s'établissent à Doucen entre les tenanciers allogènes et les cédants originaires (qui résident) d'El Ghrous, les termes de contrat de location sont les mêmes qu'à El Ghrous : durée de location de 2 à 3 ans, utilisation du goutte-à-goutte, montant de location élevé et paiement en deux tranches, rigueur dans le tour d'eau et coupure de l'eau au mois de juin.

Dans les contrats établis avec des propriétaires de Doucen (surtout dans les terres familiales résidentielles), le réseau d'irrigation n'est pas aménagé par le cédant jusqu'à l'emplacement de des serres, comme à El Ghrous. Le cédant ne fait qu'installer la ligne principale de réseau d'irrigation et le preneur se charge de la réalisation de la conduite jusqu'aux serres. Dans la majorité des cas, le locataire réalise à ses frais le labour, avant d'installer ses serres.

##### **a) Objets de la transaction**

Trois facteurs de production font l'objet du contrat entre les preneurs et les cédants : l'eau, la terre et la serre. Sur 52 contrats de location, 4 louent les trois facteurs, 43 louent terre et eau en transactions liées dont 4 louent la terre et l'eau chez deux propriétaires voisins et 5 ne louent que la terre où ils s'approvisionnent en eau à partir de leur forage. Les locataires qui louent la serre débutent dans la plasticulture et n'ont pas encore accumulé suffisamment pour en acheter.

**Tableau 22 : Typologie des contrats de location selon l'objet de transaction à Doucen**

L'objet de transaction	Terre*	Terre + Eau	Terre + Eau+Serre	Total
Nombre de contrat	5	43	4	52
%	9.6	82.7	7.7	100

*\*Terre : parcelle entière ou juste l'emplacement de serres*

Dans un premier cas, le preneur loue sur la base de l'emplacement d'un certain nombre de serres. Une autre forme de location est la location de la totalité de la parcelle (appelée localement location par bloc), qui concerne trois cas de grands locataires, possédant respectivement 100, 60 et 40 serres.

### ***b) La durée de location***

Pour les contrats entre autochtones, la cession en location se fait sans échéance, elle peut se faire seulement pour une année. Au-delà de 3 ans, la contrainte pédologique pousse les preneurs à changer l'emplacement de serres. Dans les contrats entre un tenancier allogène et un propriétaire d'origine d'El Ghrous, la durée du contrat est la même qu'à El Ghrous : exigence par le cédant au locataire, d'une durée de location de 2 à 3 ans.

A Doucen, sur les terres familiales, le locataire peut interrompre le contrat sans contrainte à cause de liens sociaux fortes et aussi de la qualité de ses terres (travaillé plusieurs années). En revanche, dans un contrat établi entre un propriétaire d'El Ghrous et un allogène dans les nouvelles zones de mise en valeur, si le locataire veut interrompre le contrat à cause d'un mauvais résultat ou d'un changement d'activité pendant la première ou la deuxième année, il est tenu de payer le montant de la location qui reste ou de chercher un autre locataire pour le remplacer. Le cédant peut faire respecter cette clause par la saisie des serres.

Certains cédants n'imposent pas la période de location, le preneur peut alors prendre en location la terre tout au long de l'année.

### ***c) Tour d'eau : une institution de gestion de l'eau bien régulée informellement***

Généralement le tour d'eau est fixé à une irrigation tous les trois ou quatre jours, à raison de 3 à 6 heures selon la disponibilité en eau du propriétaire (forage individuel ou collectif, nombre de serres louées et nombre de palmiers dans l'exploitation).

Pour les contrats avec un propriétaire de Doucen, l'approvisionnement en eau commence n'importe quel mois de l'année. Tandis qu'avec les cédants d'El Ghrous, le contrat de location court du 1<sup>er</sup> septembre à la mi-juin, période pendant laquelle le propriétaire doit approvisionner le locataire en eau.

Dans les contrats établis avec des propriétaires de Doucen (surtout dans les terres familiales résidentielles), le propriétaire ne demande pas le paiement des tours d'eau supplémentaires « hors contrat », lorsque l'eau est abondante ou lorsque preneur et cédant sont dans une relation proche. Dans le cas de contrats entre des propriétaires d'El Ghrous et des allogènes, si le locataire veut prolonger le contrat après le 15 juin, pour terminer ses récoltes, il doit payer chaque tour d'eau, les propriétaires sont rigoureux dans l'application de tour d'eau et la coupure d'eau au mois de juin.

Les fortes relations sociales, membre de la famille ou amis proche, entre les contractants est l'élément explicatif avancé par les enquêtés pour justifie cette souplesse dans le tour d'eau sur les terres familiales.

#### ***o Système de tours d'eau : une innovation institutionnelle dans la gestion de l'eau***<sup>96</sup>

L'application de système de tours d'eau est justifiée par la présence d'une grande exploitation agricole qui pratique plusieurs systèmes de culture (plasticulture, phoeniciculture et maraîchage de plein champ) ou dans le cas d'une cession temporaire d'une partie de la terre à un ou plusieurs tenanciers.

---

<sup>96</sup> Deux récentes études ont montré que ce système de gestion de l'eau était pratiqué depuis longtemps au Zab-occidental : cas de palmeraie de Tolga (Haoui, 2021) ou dans les anciennes oasis de Chetma (Foufou, Bord, 2016). Cependant, la multiplication de nombre des ayants droit dans un même forage, l'arrivée des allogènes dans cette sphère d'échange et aussi la forte exigence des cultures maraîchères en eau font que le mode de gestion soit différent et devenu plus rude comparativement aux anciens systèmes de partage d'eau.

Ce système de tours d'eau a permis une gestion efficace et équitable de la ressource en eau et aussi une possibilité de multiplication de capacité productive des usages, en serres.

Deux voies de cheminement d'eau sont utilisées au niveau des exploitations, du forage vers les cultures : (i) la pompe d'irrigation verse de l'eau vers un bassin d'accumulation puis cette eau est acheminée jusqu'aux parcelles de cultures à travers un réseau de distribution ; (ii) l'eau qui sort de forage est acheminée sans passer par le bassin, vers les parcelles de cultures. Dans ces deux cas, une vanne est installée à la sortie du forage qui sert à la régulation du débit d'eau et régule la voie de circulation d'eau. Cette vanne permet une meilleure gestion de débit d'eau et une facilité de déviation de l'eau vers les parcelles qui sont en besoin. Dans certains cas, un minuteur est installé pour fixer la durée d'irrigation pour chaque parcelle ou type de système de culture. Ce chronomètre a largement facilité la tâche et amélioré la gestion de l'eau pour l'agriculteur.

*Etude de cas* : calcul de tours d'eau pour un propriétaire qui possède un seul forage où ce dernier alimente 137 serres installées dans une nouvelle zone de mise en valeur.

Pour une pression acceptable, la capacité d'irrigation d'un forage est estimée à 6 serres en même temps pour trois heures<sup>97</sup> (pour que la culture reçoive une bonne quantité d'eau, bien irriguée).

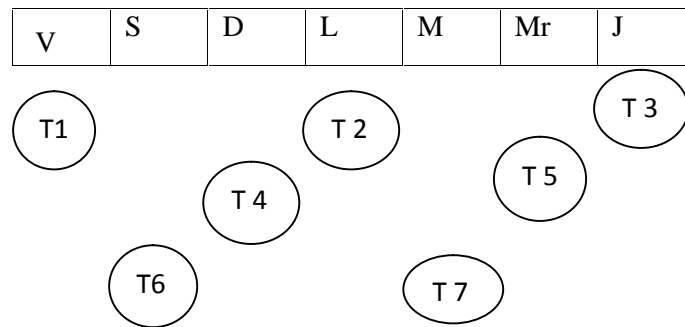
Dans le terrain, nous avons deux cas de calcul : soit pour 24 heures ; soit seulement pour 20 heures (la pompe d'irrigation est arrêtée pour quatre heures de 17 au 21 heures soir), période où le prix de l'électricité est chère. Une fréquence d'irrigation est utilisée qui s'appelle communément yesgui men thelth يسقي من الثالث, il irrigue ses serres chaque trois jours et une autre yesgui men rabea يسقي من الرابع, il irrigue ses serres chaque quatre jours.

- **Premier choix** : le nombre d'heures d'irrigation est égale à  $24H/3H= 8$  tours ; dans chaque tour nous pouvons irriguer 6 serres, donc le nombre de serres qui peuvent être irrigués dans une journée est égale à  $6 * 8 = 48$  serres. Il reste 89 (137-48) serres à irriguer. Dans ce cas-là nous aurons besoin de 3 jours pour irriguer tous les serres. Pour réguler cette situation, nous faisons recours aux tours d'eau où les agriculteurs (par leurs serres) irriguent en alternance, non pas en même temps. Il faut noter que chaque groupe d'irrigants par jour, égale à 8 dans cette situation, sont regroupés dans un même réseau de canaux d'irrigation. Ce groupe possède une seule vanne principale (qui permet l'ouverture/fermeture d'eau depuis le forage) et des vannes secondaires, une pour chaque agriculteur afin d'ouvrir de l'eau à partir de la vanne principale quand il arrivera son tour.
  - cas (yesgui men thelth) : Si un usager U1 commence à irriguer ses serres, le premier tour « T1 » est le vendredi son deuxième tour « T2 » sera Lundi, le troisième « T3 » le jeudi, ainsi de suite ... (voir figure en dessous n°40).

---

<sup>97</sup> Nous appliquons ce même principe pour les cultures de plein champ : Un hectare peut contenir 25 serres (théoriquement) ; la capacité d'irrigation de forage est estimée à 6 serres en même temps. Pour un champ de 2,5 hectares le nombre d'heures d'irrigation sera :  $2,5 * 25 = 62$  équivalent serres ;  $62/6= 10$  tours équivalent 30 heures ( $24+6= 30$ ) donc une journée et six heures.

**Figure 40:** Tours d'eau d'un usager, cas de configuration « yesgui men thelth »

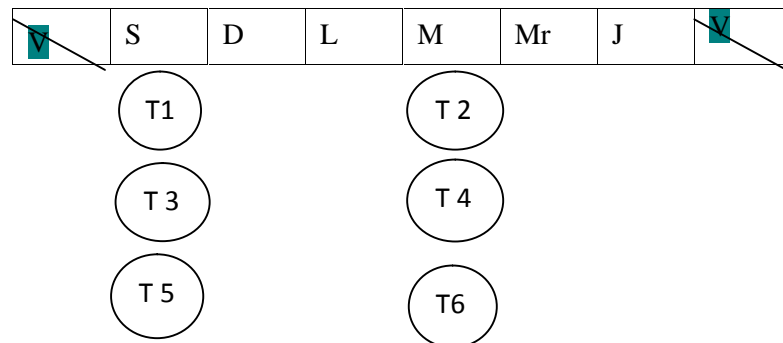


Source : nos enquêtes

Dans le cas de présence d'une situation où l'utilisateur possède plus de 6 serres, exemple 10, 12, 14 : Pour ce cas-là, il va diviser ses serres en deux (10 : 5+5 ; 14 : 7+7 ; 12 : 6+6) et chaque groupe de serres sera irrigué pour trois heures. Pour chaque groupe de serres, l'agriculteur l'installe un réseau d'irrigation et le branche à une vanne spéciale. Dans ce cas-là, soit il irrigue ses serres dans la même journée ou bien il irrigue un groupe chaque jours.

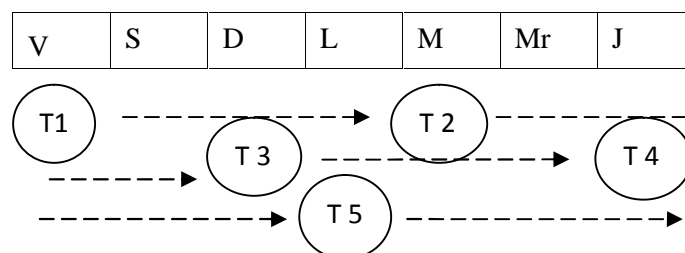
Dans le cas d'un propriétaire qui possède une palmeriez qu'elle irrigue chaque vendredi où bien qu'il décide de faire arrêter la pompe ce jour-là. Le schéma des tours d'eau changera et elle prendra la configuration suivante (voir figure en dessous n°41).

**Figure 41 :** Tours d'eau d'un usager, cas de configuration « yesgui men thelth », avec une possibilité d'irrigation pour six jours seulement.



**Le deuxième choix :** le nombre d'heures d'irrigation est égale à  $20H/3H = 6$  tours + 2 heures ; dans chaque tour nous pouvons irriguer 6 serres, donc le nombre de serres qui peuvent être irrigué dans une journée est égale à  $6 * 6 = 36$  serres, pour une journée et deux heures seront affectés à un groupe de serres de moins de 5 serres. Il reste 101 ( $137 - (36 + 4)$ ) serres à irriguer. Dans ce cas-là nous aurons besoin de 4 jours pour irriguer tous les serres, c'est le cas de configuration « yesgui men rabea ». Les tours d'eau pour un usager sera représenté comme ci-dessous.

**Figure 42 :** Tours d'eau d'un usager, cas de configuration « yesgui men rabea »



Source : nos enquêtes

#### *d) La rente locative*

Le prix de location pour l'installation d'une serre (tour d'eau + emplacement de la serre) est déterminé en fonction de la fertilité du sol, de la proximité au marché et à la route goudronnée. Le paiement se fait en espèces et seulement pour une année sans modification sur la durée du contrat.

Un effet "site" est noté, avec une location plus chère pour les nouvelles zones de mise en culture, zones d'installation des allogènes (de 25.000 à 32.000 DA/serre/an), que pour les terres familiales (de 1 5000 et 22.000 DA/serres/an). Cette différence est expliquée en partie par la fertilité du sol où les terres dans les nouvelles zones de mise en culture sont vierges où exploitées depuis peu, alors que les terres familiales ont été travaillées de longue date avec le maraîchage de plein champ ou la céréaliculture. De plus, l'existence de liens familiaux et d'amitié entre le preneur et le cédant induit une baisse de montant de la location.

Le prix de location ne cesse d'augmenter. En 1981, un hectare était loué à 500 DA pour pratiquer le maraîchage de plein champ. A cette époque, le prix d'achat d'un hectare était de 10.000 DA. Pour la plasticulture, la location de serres en fin 1990 le prix était faible de 5000 DA/serres/an pour atteindre 32 000 DA/serre/an en 2017.

Dans le contrat établi avec un cédant de Doucen dans anciennes terres de cultures, nous constatons plus de souplesse dans le paiement de la rente locative, qui peut être échelonné en trois tranche, voire intervenir seulement en fin d'année. Ceci est expliqué par l'existence des liens forts entre les cocontractants, membres de la famille où amis très proches. De plus, la faible demande sur ce marché (terres déjà travaillées et existence de barrières à l'entrée des allogènes) a poussé les propriétaires cédants à adopter des stratégies pour attirer les locataires locaux en proposant une facilité de départ après une année de location et une légèreté dans le paiement.

Pour les contrats entre un propriétaire d'El Ghrous et un allogène, le paiement de la rente locative se fait en deux tranches, une moitié au milieu et l'autre moitié à la fin de l'année, ce qui facilite le paiement. La crainte de fraude dans le paiement a poussé les cédants à être plus rigoureux dans le paiement de frais de location en deux tranches.

#### **6.2.1.4.3. Le métayage dans le maraîchage au Ziban (Doucen et El Ghrous) : Conventionnalisation des termes et une migration institutionnelle de plein champ à la plasticulture**

Dans le système maraîcher, ce contrat agraire était pratiqué seulement entre les locaux où le métayer reçoit un  $\frac{1}{4}$  de la production en offrant seulement sa force du travail. Dans les exploitations détenues par des colons, le salariat (journalier ou saisonnier) était le mode du travail adopté par ces propriétaires.

Le plein essor de cultures maraîchères de plein champ, dès le début de 1970, a été accompagné d'une dynamique remarquable de ce contrat de métayage. Ce contrat était considéré comme une source précieuse du travail et du savoir-faire, un moyen de multiplication de capacité de production pour les propriétaires (dans un contexte de lourds travaux d'entretien de la parcelle, avec un système d'irrigation gravitaire) et en contrepartie un moyen d'accès au travail et aux autres facteurs de production pour les métayers faiblement dotés en dotations factorielles. Dans de nombreux cas étudiés, ce contrat a constitué un levier essentiel dans l'accumulation du capital et aussi dans l'évolution dans l'ascension sociale (voir les encadrés 18, 19, 20, 21 et 22 chapitre 7). Les termes de contrat de métayage étaient conventionnels. Le métayer offre seulement sa force de travail en faisant l'opération de teskab (réalisation de Fedana) (cf. chapitre 2), l'irrigation et la participation dans la

récolte avec l'aide des journaliers. Sa rémunération est contre le ¼ de la production. Dans ce contrat de métayage, un contrat lié est souvent appliqué, le métayer bénéficiant d'une somme d'argent avant que le contrat commence ; de plus, le propriétaire s'occupe des dépenses du métayer jusqu'à la première vente (ces dépenses du propriétaire seront soustraites de la part du métayer). Seuls les métayers allogènes à El Ghrous bénéficiaient d'un lieu d'hébergement au niveau de l'exploitation puisque pour les métayers natifs le travail de champ ne demande pas une présence physique pour toute la journée, comme c'est le cas pour la plasticulture. Le système de production maraîchers appliquait durant cette période n'était pas complexe et non trop exigeant en facteur de production. L'itinéraire technique se limitait au premier labour mécanique (ou avec traction animal avant) et le nivellement de la terre (tous les deux sous la charge de propriétaire), puis la réalisation de petits parcelles pour faire de Fedana (l'opération et appelé Teskab)<sup>98</sup>, le semis, l'irrigation à la raie et la récolte. Les traitements phytosanitaires était rare est se limité à la lutte contre un insecte appelé Zize par l'utilisation de cendre ou de sulfate. Le fumier organique était utilisé mais seulement avec des quantités raisonnées (l'espace autour de la plante) du fait de la faible disponibilité de ce produit agricole dans la région. La culture de piment et melon de variété local (arbi) peuvent se faire sur des terres travaillées sans nécessité d'apport du fumier. En cas de non disponibilité de terres vierges pour cultiver la gamme de cultures (citrouille, tomate pastèque, melon de variété kentalou), l'utilisation de fumier organique est nécessaire.

A l'heure actuelle, l'emploi de métayer dans le maraîchage de plein champ est généralement associé au travail de la serre ou de l'entretien de la palmeraie puisque la quantité du travail fourni par le métayer est faible, surtout avec l'application de goutte-à-goutte ou d'aspersion.

L'historique de ce contrat de métayage montre une migration institutionnelle des termes de ce contrat du maraîchage de plein champ à la plasticulture avec des adaptations (minimes) à la spécificité de la culture et à l'ouverture de champ des acteurs (arrivé des allogènes). Les mêmes termes de contrat du métayage sont appliqués dans la plasticulture avec de différences dans la quantité du travail fourni<sup>99</sup> et le niveau technique entre un métayer employé dans les serres et au plein champ où souvent ce dernier n'est pas assez qualifié.

Si le métayer participe à ces tâches, il est payé comme un tâcheron. Avec l'augmentation de profit (prix de produits maraîchers très rémunérateurs), les propriétaires ont inclus d'autres clauses contractuelles où le métayer participe aux charges de la commercialisation des produits par le paiement du ¼ de chaque dépense (transport vers le marché, taxe d'entrée, pesée de produits et frais de mandataire). Dans la coutume, le métayer a le droit à la nourriture (ou ses frais) et à des soins médicaux et pour couvrir d'autres charges personnelles. Toutes ces dépenses effectuées par le propriétaire sont comptabilisées et déduites de la part du métayer au moment de la vente de la récolte.

Dans notre échantillon à Doucen, il n'y a que huit exploitants plasticulteurs qui emploient des métayers. Le nombre total des contrats de métayage dans l'échantillon est de 34 contrats pour un nombre total de 240 serres (un exploitant peut employer plusieurs métayers, selon le nombre de serres

---

<sup>98</sup>Cette opération était faite soit manuellement avec la hou (appelé cheffra) ou mécaniquement avec le recours tracteur mené d'un covre crops.

<sup>99</sup>La différence entre les deux types de système de production réside dans l'intensité du travail au niveau de l'exploitation surtout avec la généralisation de système goutte-à-goutte : une présence quotidienne pour le cas de la plasticulture (ouverture et fermeture des serres chaque jours), surveillance de l'état sanitaire de culture (la serres avec les conditions qu'elles offres -température et humidité- constitue un milieu favorable au développement des maladies), taille de cultures plus spécifiques, respect du tour d'eau puisque souvent les exploitations plasticoles se partage collectivement l'eau (même c'est le forage est individuel)avec d'autres exploitations, une gamme assez large de traitements phytosanitaires. Alors que ces opérations sont minimales et ponctuels de fait aussi de faible exigence de cultures pratiquées dans le maraîchage de plein champ (essentiellement : fève en hiver et concombre en été).

qu'il possède). Les locataires ont davantage recours aux métayers que les propriétaires. Ceci est expliqué par le fait que les locataires travaillent plus de serres que les propriétaires, qui ne dépassent pas huit serres (en moyenne) exploitées.

Les principaux déterminants de l'emploi de métayers que nous avons enregistrés, nous mentionnons :

- L'éloignement des exploitations plasticoles cédées en métayage au lieu de résidence des exploitants (propriétaires ou locataires) ou bien aux autres parcelles de cultures exploitées.
- Le grand nombre de serres possédées (de plus de huit serres) dans le cas de la plasticulture.
- La possession d'une parcelle de plus de ½ hectare cultivé en maraîchage de plein champ travaillé en système d'irrigation gravitaire « seguia ».
- La pluriactivité des exploitants.
- Les coûts de transaction (surveillance et recherche quotidienne de mains d'œuvre) considérés comme importants dans le cas de l'emploi des journaliers, en comparaison au métayage.
- Des exploitants qui pratiquent la phœniciculture dans leur exploitation, comme activité principale à grande échelle, la force de travail familiale disponible ne suffisant pas pour s'occuper de toute l'exploitation.

Les contrats de métayage dans le maraîchage de plein champ et sous serres sont verbaux. Si l'exploitant et le métayer ne se connaissent pas, la présence d'un intermédiaire (généralement, la personne qui a permis la rencontre), pour la conclusion du contrat est vue comme nécessaire pour qu'il soit un arbitre en cas de conflit, en sus de garantir un bon comportement des deux cocontractants.

#### **a) L'analyse institutionnelle du contrat de métayage au Ziban : un simple contrat du travail ?**

Une analyse de ces contrats de métayage dans les deux systèmes de culture (plein champ et sous serre) montre que le métayage n'est qu'un contrat de travail puisque le métayer ne participe pas au processus de décision au niveau de l'exploitation (choix de cultures, emploi des intrants, itinéraire technique, commercialisation) et aussi au partage des coûts de production (à la différence des coûts de commercialisation). Il existe des cas spécifiques de participation dans la prise de décision :

- un métayer (ayant droit) employé dans une exploitation familiale ;
- un propriétaire qui ne possède pas le savoir-faire technique dans la conduite des serres ;
- un propriétaire absentéiste de fait de sa pluriactivité ou de son éloignement à la ferme ;
- et aussi dans le cas d'emploi des métayers allogènes qui possèdent un bon savoir-faire et que le propriétaire cherche à les conserver dans son exploitation en déléguant certaines tâches (traitement phytosanitaire) et décisions (choix de culture : pratique de la tomate qu'ils maîtrisent bien) ;

Ces types de contrats spécifiques, nous pouvons les conceptualisés comme étant des « partenariats limités » (prise de décision, expertise et force du travail sans participation dans les coûts de production) qui sont des frontières entre un rapport salarial implicite, sans participation dans la décision et les coûts de production, et le contrat de partenariat qui inclus ces deux éléments.

Même si le propriétaire délègue au métayer le choix et la quantité des intrants (semences, produits phytosanitaires), il garde une veille sur ses achats puisqu'il s'informe auprès du grainetier (souvent par crédit). Cette veille est aussi utilisée dans le cas de la délégation de la tâche de commercialisation au niveau du marché, où le propriétaire s'informe via plusieurs mécanismes : poids des cageots, information auprès des transporteurs sur le poids et le prix du transport, standardisation de coût de pesage au niveau de bascules et de taxe d'entrée sur le marché, possibilité de s'informer sur la variation de prix de vente au niveau de marché d'écoulement auprès de voisins, son transporteur ou les mandataires au niveau du marché. Tous ces moyens mobilisés par le propriétaire renvoient à un

système de contrôle et d'incitation de métayer afin de surveiller les actions délégués en vue de limiter les effets négatifs d'une relation d'agence. Tous ces coûts d'agence sont mobilisés afin de réduire l'asymétrie d'information due à une telle délégation de tâches de gestion de l'exploitation agricole.

### **b) Mutations dans les termes du contrat de métayage : des cas spécifiques qui ont leurs propres logiques**

Des cas extrêmes existent toujours dans les modes de coordination entre les acteurs, mais qui ont leurs logiques et calculs économiques propres, même s'ils ne sont pas explicites. À Doucen, deux cas de partage non usuels ont été enregistrés pour ce contrat de métayage, un au tiers et l'autre à la moitié, les autres termes étant les mêmes<sup>100</sup>. Cependant, dans ces deux modes de partage, les métayers ne participent pas aux coûts de production.

*Quelles sont les logiques des acteurs derrière l'adoption de ce type d'arrangement ?*

Les agriculteurs enquêtés expliquent ce comportement par les éléments suivant : ces contrats sont enregistrés dans le cas des relations personnelles fortes. L'arrangement à la moitié et au tiers sont documentés dans le cas d'une confiance issue de plusieurs années de travail (8 ans de travail), pour des contrats établis entre un local et deux allogènes (un pour la moitié et l'autre au tiers). Dans un autre contrat au tiers, il est enregistré dans le cas d'une relation familiale (cousins) entre deux partenaires allogènes d'origine de Foughala (Biskra). Dans les contrats établis pour un partage  $\frac{1}{2}$  et  $\frac{1}{3}$  entre un propriétaire local et deux métayers allogènes, les métayers s'occupent (en plus de la conduite des serres) de l'entretien et de l'alimentation de cheptel de l'exploitant. Ces deux métayers, originaires de Tipaza, sont dotés d'une bonne maîtrise de techniques de production de cultures sous serres. De plus, les parcelles objets de ces contrats (entre les allogènes ou bien entre un local et des allogènes) sont très éloignées du centre de la commune et du marché, ce qui ne permet pas au propriétaire de superviser facilement son exploitation et de trouver des métayers de confiance (pour l'entretien et la garde de moutons, la bonne conduite de cultures et la gestion de l'exploitation) qui peuvent accepter de telles conditions du travail.

D'autres modifications dans le design contractuel sont rencontrées sur le terrain, ceci dans le cas des contrats intrafamiliaux et aussi dans le cas d'une relation de partenariat qui a duré longtemps où la confiance s'est établie entre les deux cocontractants. Les modifications sont limitées, tel le propriétaire ne demande pas le remboursement de certaines dépenses (ex : nourriture, soin médical ou de paiement de sa part  $\frac{1}{4}$  dans la charge d'emploi des journaliers). Cette souplesse est expliquée par certains propriétaires comme une forme d'asseoir la fidélité de métayer, d'investir dans la relation de confiance et aussi dans la minimisation de coûts (récurant) de recherche d'un métayer bien expérimenté dans la conduite de serres et aussi pour minimiser les coûts de contrôle de l'effort fourni par le métayer. Un autre élément évoqué est que certains métayers, en contrepartie de cette souplesse, participent à certains travaux culturels au niveau de l'exploitation, se charge de certaines tâches de propriétaire (surveillance des travailleurs, achat des intrants, commercialisation)<sup>101</sup>.

Ces cas spécifiques ne remettent pas en cause le caractère conventionnel de ce contrat de métayage et de son efficience productive. Ces modifications dans les modes de coordinations sont ajustées aux conditions socio-économiques particulières des partenaires, ce qui permet d'asseoir plus de fidélité de la part de métayer.

---

<sup>100</sup>Dans l'échantillon étudié à El Ghrous, seulement deux cas de partage au  $\frac{1}{3}$  ont été signalés par les enquêtés entre des partenaires familiaux allogènes (originaire de la commune limitrophe « Foughala »)

<sup>101</sup>Surtout si le propriétaire est un absentéiste de fait de sa pluriactivité ou d'une contrainte de santé.

### c) Pourquoi le contrat de khammès a complètement disparu dans la phœniciculture ?

Avant l'indépendance, le métayer dans la phœniciculture recevait le 1/5 de la récolte de datte en offrant seulement sa force du travail dans les exploitations phœnicicoles. Ce contrat était nommé « Khammèsset » le métayer « khammès ».

Depuis les années 70, l'entretien des palmiers est assuré par deux types travailleurs : (i) un manœuvre mensuel, qui n'est employé que pour les grandes exploitations phœnicicoles ou chez les propriétaires absentéistes. Ce travailleur se charge seulement de l'opération d'irrigation des palmiers durant la campagne ; (ii) un recours à des journaliers et tâcherons qui effectuent les autres opérations culturales citées infra, dans toutes les exploitations phœnicicoles sans exceptions.

Trois grands facteurs déterminants expliquent cette érosion de contrat de khammès vers le recours à des manœuvres tâcherons, journaliers ou mensuels. Premièrement, la rémunération monétaire de la force du travail dans les exploitations phœnicicoles (coloniales), dans l'oasis d'El-Amri depuis la fin de 19ème siècle, a été le premier facteur de changement dans l'usage de ce contrat agraire. Deuxièmement, par des actions d'ordre politiques. Troisièmement, par le développement de cultures rente : maraichères de plein champ et par l'augmentation du nombre de palmiers dattiers plantés dont la variété de DegletNour à forte valeur ajoutée. Le développement phœnicicole était conjugué à une multiplication des opérations culturales en une année. Tous ceci ont été à l'origine de la division du travail dans la conduite de palmiers dans la région et de ce fait de la disparition du contrat de Khammès.

A l'origine le Khammèsset était un contrat de travail rémunéré au pourcentage de la production. L'introduction d'une partie fixe (monétaire ou en espèce) dans la rémunération de khammès puis son changement plutôt à une rémunération fixe dans les fermes situées à l'oasis d'El Amri étaient le premier facteur de cette mutation institutionnelle (cf. encadré 10). Ces fermes étaient le seul endroit qui offre du travail aux demandeurs puisque les autres exploitations phœnicicoles détenues par les locaux ne dépassaient pas 30 palmiers en possession et que leurs détenteurs les entretenus.

#### Encadré 10 : Recueil des témoignages des anciens khammès

Né en 1928, Z-A s'est employé comme khammès dans une ferme coloniale dans l'oasis d'El Amri. A son époque, la rémunération de khammès était une combinaison d'une partie fixe et d'une partie proportionnelle selon les travaux effectués dans la ferme : une rémunération monétaire de 2000 francs par an, versé par le propriétaire de ferme. Durant l'année, les tâches des khammès étaient orientées par un chef de chantier qui dirige les travailleurs de la ferme selon les besoins de cultures. Le travail commence dès le lever du soleil jusqu'à son coucher. La rémunération en nature était pratiquée pour les travailleurs employaient en plus dans la phœniciculture, qui diffère selon la variété de dattes (1/10 pour DegletNour et 1/5 pour les autres variétés sèches et molles de faibles valeurs). Les travaux culturaux confiés dans la phœniciculture étaient : la pollinisation, la récolte et l'arrosage. Une avance d'une quantité de céréale (Orge et blé) était faite par le propriétaire de la ferme afin que le travailleur puisse couvrir leurs besoins jusqu'à la vente de récolte des dattes et où le montant d'avance est soustrait de leurs parts.

F-A né en 1945, commence à travailler dès l'âge de 12 ans comme journalier au niveau d'une ferme détenue par un Français. Dans la fin des années 50, il décroche un emploi comme khammès dans cette ferme. Sa rémunération était fixe versée en nature : 60 kg d'orge et 10 kg de blé tous les trois mois, en contrepartie de son travail, la cueillette de datte était rémunérée par 5 kg de dattes/jour.

Né en 1946, Z-T nous rappelle la rémunération de son père qui a travaillé comme khammès dans une ferme coloniale. Le khammès recevait un salaire mensuel en plus d'un à deux quintaux de dattes (variété Degoul) en fin d'année.

M-A âgé de 74 ans, fils d'un journalier qui a travaillé dans le creusement des puits d'eau contre une rémunération de 4 Dourou francs/jour ou 2.5 Kg de dattes/jour durant les années 1920.

Le deuxième facteur qui a contribué à la disparition de ce type de contrat agraire par : la possibilité d'accès à un lot de terrain distribué par l'Etat dans la zone d'El Ghrous Gharbi et El Bour et Bahbouha. En 1964, une redistribution des terres par des lots d'un hectare et d'autres d'une superficie de 50 mètre fois 50 mètres où les bénéficiaires étaient essentiellement des personnes sans terre. Cet accès à la terre a été renforcé par la possibilité d'accès à l'eau via des forages collectifs réalisés à cette période-là ou de creusement de puits artésiens à quelques mètres de profondeurs. La possession foncière et l'accès à l'eau, ont fait que les demandeurs potentiels du contrat de khammès n'avaient pas besoin d'aller chercher du travail ailleurs. De plus, dès les années 70, ce type d'arrangement était prohibé par la loi.

Le plein essor de maraîchage de plein champ dans les régions d'étude (surtout à Doucen) vers la fin des années 60 a aussi contribué à la disparition de ce contrat du khammès. Le faible degré de technicité nécessaire à l'entrée dans le contrat du métayage, les fortes demandes en main-d'œuvre et aussi la forte rentabilité de ces cultures à cette époque-là ont fortement attiré les forces du travail pour soutenir ce modèle de développement maraîcher. En 1977, il n'y avait que 100 hectares de terres cultivées en palmier à Doucen, par contre le maraîchage occupait une superficie de 447 hectares, sans compter des terres mises en jachère (Bord, 1981).

Le quatrième facteur de ce changement dans la rémunération des travailleurs dans la phoeniciculture est le changement de stratégie des acteurs d'une phoeniciculture vivrière à une agriculture de rente orienté vers le marché. Ce passage s'est concrétisé par une large adoption de Degletnour par les agriculteurs, datte très sollicitée dans le marché et qui demande aussi un investissement en temps et opérations culturales pour avoir des dattes de bonnes qualités (cf. encadré 11).

#### **Encadré 11 L'augmentation de nombre des opérations culturales dans la phoeniciculture à El Ghrous**

Avant les années 1970, les opérations culturales dans la phoeniciculture étaient limitées à quatre pratiques : labour autour de palmier et apport de fumier (tous les cinq ans), pollinisation (telgah), protection de régimes de dattes contre les oiseaux et les pluies par l'utilisation de palmes (jerid) pour entourer les régimes. Dès les années 70, les opérations culturales se sont multipliées dans une perspective d'amélioration de la production en qualité et quantité, et pour se prévenir de mauvaises conditions météorologiques (forte pluie, sécheresse). Toutes ceci s'est traduit par les actions suivantes : (i) Le labour autour des palmiers et l'apport de fumier est devenu chaque année. (ii) La pratique de ciselage de régimes qui consiste à une réduction du nombre des épillets (tegbab) et de leurs longueurs (tedjmem). (iii) L'opération d'éclaircissage et courbement des régimes (teâadel) et aussi de rassemblement des extrémités d'épillets d'un régime avec un fil (hezim ou rebit). (iv) L'opération de diminution de nombre de régimes dans un seul palmier qui consiste à laisser que 14 à 16 régimes par arbres. (v) La protection de régimes contre les pluies qui se résume à l'utilisation d'un film plastique sous forme d'une cloche (nilou). (vi) L'opération de récolte jusqu'à la mise en vente de dattes a aussi connu une multiplication des tâches : la récolte de dattes pour un même palmier se fait en plusieurs fois (les dattes ne se matures pas en même temps) qui est réalisée par une main-œuvre spécialisée, cueillette des dattes après la coupure des régimes faite par ouvriers non qualifié et enfin le tri et le choix des dattes pour différentes destinations réalisés par une main-œuvre qualifiée (chemrakha). L'investissement dans ces opérations culturales a permis aux agriculteurs d'atteindre un niveau de rendement de 59 kg/palmiers en 1993, 70 kg en 2000 et 100 kg/palmiers depuis 2013.

Pour des centaines de palmiers dattiers de variété DegletNour avant les années 60, à un nombre de

palmiers de 18 000 sur 68600 plantés en 1993, soit 26,23% du total (DSA Biskra, 1994).

### **6.2.2. La rencontre offre-demande : le rôle des réseaux sociaux, de la confiance et d'effet réputation**

L'accès à l'information sur le marché de l'achat/vente à Doucen se fait principalement à travers les réseaux sociaux. L'absence d'agences foncières facilitant l'intermédiation entre les offreurs et les demandeurs, et la présence d'acheteurs allogènes à la commune pèse sur l'accès à l'information sur l'offre et la demande sur le marché foncier, etc. Dans ces situations, différentes formes d'intermédiation informelle émergent. Ces formes d'intermédiation peuvent être des facteurs de réduction des coûts de transaction (coûts de recherche, de négociation et de respect des engagements contractuels), comme elles peuvent participer à l'émergence de spéculateurs qui profitent de cet environnement.

La principale source d'information sur ce marché vient des réseaux sociaux. Nos données ont montré que l'information relative à la mise en vente d'une parcelle agricole circule relativement bien entre les habitants de la commune. Les vendeurs informent leurs voisins et leur entourage familial et professionnel.

Pour les terres familiales, l'effet espace, les liens familiaux forts et globalement la concentration urbaine, les membres de la famille étendue habitant un même endroit et leurs terres étant proches, jouent un rôle important dans la rapide diffusion de l'information de vente au sein de l'espace familial. De plus, dans ces terres familiales (dite résidentielles), les cédants n'informent que les membres de la famille, ce qui fait que la diffusion de l'information de vente pour ce type de transaction est rapide.

Par contre, l'offre de terres de mise en valeur est difficile à apprécier par les preneurs du fait de l'éloignement et la variabilité des caractéristiques de ses terres (profondeur d'eau, qualité, droits et conflits sur la terre, superficie mise sur le marché). Tous ces facteurs nécessitent le recours aux réseaux sociaux pour minimiser les coûts de circulation de l'information, pour les preneurs comme pour les cédants.

Une autre source d'information est utilisée par les vendeurs pour informer les acheteurs : le recours à des pancartes, sur la parcelle, en bord de route ou dans les lieux publics. Cependant, cette source d'information reste ponctuelle et limitée à certains acteurs, comparativement aux autres mécanismes d'acquisition d'informations.

Figure 43. Pancartes d'une annonce de mise en vente d'une terre



Source : photo prise par nous même

Dans le cas des acheteurs allogènes à la commune, les premiers étrangers installés deviennent eux-mêmes des vecteurs d'information pour les nouveaux venus. Ils font circuler l'information dans leurs propres réseaux sociaux.

La confiance et l'effet réputation dans le choix des partenaires sont mobilisés beaucoup plus dans le transfert temporaire de droits (location, association et métayage) que dans le marché à l'achat/vente. Ces mécanismes sont rencontrés dans le cas des acteurs qui ne se connaissent pas ou dans l'établissement d'un contrat avec un allogène. Cet allogène mobilise son réseau social pour s'informer de la réputation du cédant. Les informations recherchées par cet acteur sont : le respect des termes de contrats avec les anciens preneurs (surtout le tour d'eau, le nombre de serres cédés dans la parcelle qui influe sur la quantité d'eau réparti entre les différents locataires installés chez lui, la récurrence et la nature des conflits antérieurs avec les anciens ou actuels locataires ou métayers). Pour les métayers, ils cherchent aussi si le propriétaire dépense suffisamment (en intrants) pour avoir une bonne production.

La confiance est aussi mobilisée par les deux parties, cédant et preneur, pour renouveler le contrat de location et surtout de métayage. Les indicateurs d'estimation de la confiance par le propriétaire sont la bonne conduite du preneur (respect des délais de paiement), l'effort au travail et les bons résultats économiques, dans le cas de contrat de métayage et d'association.

Dans une moindre importance, la confiance et la réputation sont mobilisées dans le cas du marché à l'achat/vente. Les cas documentés sont enregistrés chez des partenaires qui ne se connaissent pas ou l'acheteur est un allogène. Ces cas sont signalés dans la situation où le propriétaire de la terre ne détient aucun papier attestant de sa possession de la terre ou simplement un arrêté de cession. L'acquéreur fait appel à ces deux mécanismes (confiance et effet réputation)<sup>102</sup> pour se prémunir de la remise en cause ultérieure de la transaction par le propriétaire lui-même ou l'un des ayants droit en cas de décès et aussi pour s'assurer de récupérer l'acte de propriété en cas de sa sortie le cas d'une vente d'une terre dans laquelle le propriétaire vendeur possède un arrêté de cession et qu'il s'est engagé dans les procédures administratives pour avoir un acte de propriété.

<sup>102</sup>Ces informations sont obtenues par la mobilisation du réseau social de preneur.

Ces deux mécanismes (confiance et réputation) sont vus par les acteurs (preneurs et cédants) comme éléments nécessaires pour la conclusion du contrat et aussi comme moyen efficace *d'enforcement* des engagements contractuels.

Pour la recherche de nouvelles terres à louer, les locataires anticipent avant même la fin du contrat pour lancer dans leurs réseaux l'information concernant leur besoin de nouvelles parcelles à louer avec les dimensions de leurs exploitations (nombre de serres possédées) et la qualité des parcelles recherchées (tour d'eau disponible et la qualité du sol) surtout pour le cas des allogènes. Dans les termes d'un locataire allogène : il faut lancer l'information dans le réseau pour la recherche des terres à louer avant une année (*atlegue el hadra âala âam fi el risou*). Ce mode de fonctionnement est aussi signalé par les cédants qui lancent dans leurs propres réseaux la superficie et la quantité d'eau qu'ils peuvent céder en location avant une année de conclusion de contrat.

Le rôle d'intermédiaire dans la conclusion de contrats de location, de métayage, et dans une moindre importance d'achat de terres, est important surtout pour le cas des personnes qui ne se connaissent pas. Ces intermédiaires sont vus comme moyen de connexion, source d'information sur l'offre et la demande pour les deux parties et aussi comme garants du respect des engagements contractuels en cas de litiges<sup>103</sup>. Un locataire allogène et qui travaille aussi comme métayer nous montre le rôle de cet acteur par ces termes très explicites : le recours à un intermédiaire est obligatoire (*el chahde lazem*).

### **6.2.3. Choix contractuels et logiques d'acteurs dans les marchés fonciers (A/V et FVI) à Doucen**

#### **6.2.3.1. Logiques des acheteurs et de vendeurs à Doucen**

##### *a) Du côté de l'offre : logique de vendeurs*

Plusieurs types de motivations de vente ont été révélés dans nos enquêtes. La vente de détresse est faiblement énoncée comme motif de cession. Le jeu des contraintes de financement est l'élément le plus présent. Nous pouvons énumérer les motivations de vente comme suit :

- La vente de parcelles sur des périmètres créés par l'Etat s'explique par l'abandon des bénéficiaires initiaux de ces périmètres, qui étaient généralement des chômeurs sans expérience dans l'agriculture et surtout sans moyens financiers. Il faut préciser que dans certains périmètres, l'Etat n'a fait que distribuer les terres, les autres aménagements s'est retardés tels que : la réalisation et l'équipement du forage, les pistes et parfois l'électricité, et le nivellement de la parcelle accidentée (cas de la plupart des parcelles) étaient fait par les bénéficiaires, contrairement au plan officiel de ces périmètres. Dans deux périmètres la qualité des eaux de forages réalisés par l'Etat sont médiocres pour les cultures maraîchères (culture de rente), ce qui a poussé les bénéficiaires dans un périmètre soit à creuser des forages individuels (illégalement), cas des agents bien dotés financièrement, soit à la mise en vente de leurs parcelles, cas de la majorité des bénéficiaires. La localisation de ces périmètres est considérée aussi comme un facteur de cession en vente par leurs bénéficiaires lorsque ces périmètres sont très éloignés des agglomérations et des souks, ce qui minimise leurs attractions pour la cession en location comme alternative aux ventes.
- La possession de parcelles dans des endroits moins onéreux, de faibles potentialités agricoles, est un facteur qui pousse certains propriétaires à vendre une partie de leur patrimoine foncier.
- Pour certains phœniciculteurs, la vente peut également être motivée par des problèmes techniques, notamment le manque d'eau ou la remontée des eaux salées dans les palmeraies non équipées en système de drainage. Cette stratégie est enregistrée chez cinq vendeurs.
- Des propriétaires résidant en dehors de la commune préfèrent vendre et bénéficier de la rente, plutôt que de conserver la terre et de céder en location, surtout pour les propriétaires qui n'ont

---

<sup>103</sup>Les contractants font appelle à ces intermédiaires comme membre de Djemâa lors de résolution d'un conflit (cf. infra).

pas une personne de confiance qui se charge de la gestion de l'exploitation<sup>104</sup>. Ce type de vente est enregistré dans les terres domaniales, héritées. Ceci est enregistré dans 10 cas pour notre échantillon.

- Certains propriétaires vendent une partie de leur terre pour investir dans la réalisation d'un forage et la plantation de palmiers sur la partie restante.
- Des cédants âgés ou qui ne sont pas en mesure de valoriser leurs disponibilités foncières faute de main-d'œuvre familiale (06 cas).
- La vente de détresse, considérée comme facteur majeur des cessions foncières dans les zones rurales pauvres, reste marginale dans la commune d'El Ghrous (seulement deux cas ont été signalés dans notre enquête, tous dans les anciennes terres de cultures).
- Dans les terres domaniales qui se trouvent à l'Est de la commune de Doucen, une grande partie des anciens usages de ces terres habitent à El Ghrous. La mise en vente de leurs terres avait pour objectif d'investir dans l'achat des parcelles proches des leurs à El Ghrous,
- Ainsi, une partie des ayants droit ghrouciens de ces terres domaniales non exploitées, ont vendu par crainte de dépossession de la terre par les collectivités locales dans les terres domaniales : dans le cadre des programmes de mise en valeur, ces autorités créaient, et créent encore, des périmètres de mise en valeur sur les terres de parcours relevant du domaine privé de l'Etat.
- Certains héritiers des anciens usagers, qui ont déjà quitté la commune pour s'installer dans le Constantinois, l'Algérois où dans la commune de Foughala (Biskra), ont vendu leurs terres pour investir dans d'autres secteurs d'activité économique (06 cas).
- Des ayants droit qui ont vendu leurs parcelles issues de partage familial des terres de parcours autrefois collectives, à cause de leur manque de moyens financiers pour aménager leurs parcelles (électrification, forage, plantation, nivellement de la parcelle et aussi réalisation de pistes agricoles). Dix transactions ont été documentées pour cette catégorie de vendeurs, pour une superficie totale de 278 hectares (de 20 à 30 hectares par parcelle avec un maximum de 50 hectares). La majorité de ces transactions ont été conclues avant que ces zones soient dotées d'une piste agricole ou goudronnée et aussi de l'installation des poteaux électriques. Ces parcelles ont été vendues en bloc (vente d'une grande superficie dans une seule transaction).
- Des femmes ou vieilles sans aides vendant leurs terres, deux cas.

#### ***b) Du côté de la demande : logique des acheteurs***

Les motivations à l'achat de terres diffèrent selon les profils socio-économiques des acteurs.

- L'augmentation du patrimoine familial et la perspective de plantation des palmiers sont les principales motivations à l'achat. Comparativement à la région d'El Ghrous, où la rentabilité de la plasticulture et/ou l'importance de la rente locative, sont les deux principales incitations à l'achat de terres nues.
- Des acteurs aisés financièrement procèdent à l'achat de terres, parmi des commerçants travaillant dans d'autres secteurs économiques (la filière de l'or ou autres), immigrés ou chefs d'entreprises agroalimentaires. L'achat de terres par cette catégorie d'acteurs renvoie à une stratégie de placement de leur argent par l'achat des terres nues (15 cas) ou plantées par des palmiers (04 cas enregistrés), dans des actifs dont la valeur augmente d'une année à l'autre.

---

<sup>104</sup>La cession en location, pour cette catégorie d'acteurs, comme alternative à la cession définitive de la terre est contrainte par la structure de marché locatif et la gestion de tours d'eau. Le marché locatif dans les régions d'étude est dominé par des petits demandeurs avec un nombre réduit de serres, ce qui exige des coûts de transactions dans la recherche de partenaires et la conclusion de contrat, le respect de tours d'eau entre les preneurs et de l'entretien de matériel d'irrigation (surtout la pompe). Tous ces facteurs rétrécissent ces ayants droits distancés de leurs parcelles à céder en location en cas d'absence d'une personne qui peut se charger de la gestion de l'exploitation.

Les transactions réalisées par ces acheteurs étaient faites à des prix relativement faibles (tous inférieurs à 500 000 dinars/hectare pour les terres nues) durant la phase où ces zones étaient non aménagées en infrastructures, avant 2011. Ceci est l'un des clés de réussite de ce modèle d'agrandissement de l'unité économique pour ces acteurs, sans oublier l'apport en flux financiers venus de l'investissement dans d'autres activités économiques pour couvrir les dépenses dans l'équipement (aménagement, forage et plantations) de ces parcelles achetées.

- Agrandir le patrimoine foncier en profitant de bas prix des terres mises en ventes. C'est le cas d'une association entre deux frères qui ont acheté plusieurs parcelles (au nombre de sept pour une superficie totale de 16 hectares) : la stratégie d'agrandissement de leur patrimoine foncier soit par l'achat des terres dans le cadre des transactions intrafamiliales dans les anciennes terres à des prix relativement faible, soit par l'achat des parcelles au niveau de nouvelles zones de mise en valeur (voir encadré 9).
- L'achat des terres à des fins de spéculation n'est signalé que dans quatre cas. Une catégorie de grands propriétaires terriens qui pratiquent la phoeniciculture qui ont une logique spéculative. Ils achètent des terres de faible valeur, qu'ils valorisent par des investissements productifs (réalisation de forage, réseaux de drainage, plantation de palmier) pour les revendre par la suite à des prix nettement plus élevés. Les parcelles recherchées sont : i) les terres nues abandonnées par leurs propriétaires (faute de moyens financiers ou autres) ; ii) les terres objet de conflits entre héritiers ou voisins, les plantations phoenicoles mal entretenues ou qui souffrent de problèmes de remontée d'eau.
- Une autre stratégie qui consiste à cibler des acheteurs étrangers à la commune. Ils achètent et revendent des parcelles avec des marges supérieures au prix initial d'achat. Leur procédé est d'identifier des acheteurs pour des parcelles mises en vente, pour lesquelles ils proposent des prix qui dépassent les prix demandés par les vendeurs. Si les acheteurs acceptent, le spéculateur procède à l'achat de la parcelle en son nom pour la rétrocéder à l'acheteur ciblé. Cette pratique est développée dans la nouvelle zone de mise en valeur, à l'est de la commune de Doucen. Huit parcelles identifiées (sur 110 parcelles) ont ainsi transité par des spéculateurs.

### **6.2.3.2. Marché du faire-valoir indirect : logiques des cédants et des tenanciers à Doucen**

Pour les propriétaires, nos analyses portent sur le choix entre travailler sa terre en FVD avec un métayer (comme rapport du travail), la travailler soi-même, la céder en location ou la travailler en association.

Pour les locataires, nous explorons le choix entre prendre en location et travailler en métayage, et entre travailler en location et acheter une terre.

#### ***a) Logiques des propriétaires cédants en location***

Les cédants ne sont pas dans une logique de purs rentiers. La cession en location intervient plutôt conjonctuellement, pour satisfaire un besoin en numéraire, répondre à une contrainte de travail conjoncturel (4 cas) ou de retour sur l'investissement de l'achat et d'aménagement de la terre et la réalisation du forage (16 cas) ou bien pour accumuler de fonds pour la plantation de palmiers dattiers (10 cas).

La cession structurelle en location est difficilement envisageable, surtout pour les terres domaniales. En effet, la contrainte agro-pédologique (épuiement du sol) contraint à une reconversion vers d'autres systèmes de production, arboriculture, ou à la mise en jachère.

### **b) Logiques des propriétaires travaillant en FVD**

Les propriétaires qui optent pour le FVD (40 enquêtés de notre échantillon) justifient ce choix par diverses raisons : (i) contrainte d'eau, pas assez d'eau pour céder leur terre (12 cas). Certains se trouvent dans une situation de difficile pour obtenir une autorisation pour creuser un nouveau forage et/ou de manque d'offre dans le marché d'eau chez les propriétaires voisins ; (ii) la parcelle possédée ne contient pas assez d'espace pour la céder puisque la superficie non exploitée, libre, suffit juste pour déplacer les serres de propriétaire terrien (cas de 09 enquêtés), ; (iii) contrainte sociale liée à l'organisation l'exploitation elle-même (08 cas), l'exploitation familiale étant caractérisée par un lieu d'hébergement de la famille qui se trouve à l'intérieur de l'exploitation ce qui n'encourage pas à la cession en location aux allogènes et à l'emploi de métayers ; (iv) l'espace libre dans l'exploitation a déjà été travaillé plusieurs années et n'attire pas les locataires qui cherchent de nouvelles terres vierges (04 cas) ; (v) le propriétaire bien aisés financièrement (07 cas), n'est pas intéressé par la cession en location et la rente procurée par ce marché.

### **c) Logique des locataires (preneurs)**

#### **- Location vs métayage**

Le faible recours au contrat de métayage dans la région de Doucen est expliqué par les raisons suivantes :

- Le contrat de location permet au tenancier de bénéficier de la totalité du revenu procuré par la plasticulture dans une activité à forte rentabilité. Les locataires aisés, et en particulier les tenanciers entrepreneurs, considèrent pouvoir atteindre des niveaux de rendements suffisamment élevés que de retirer une partie de la récolte.
- Dans la littérature, le recours à la location est conditionné par la capacité de trésorerie des preneurs, surtout dans un contexte d'imperfection du marché de crédit. Cette contrainte est ici allégée par la plasticité du contrat de location (paiement non pas ex-ante, mais paiements par tranches) et l'existence d'un système de crédit fournisseur informel pour l'accès à une grande partie des intrants (location des charpentes de serres, film plastique des serres, engrais, produits phytosanitaires, etc.) et aussi par le recours à l'entraide familiale. Tous ceci donnent des faveurs à la prise en location par rapport au contrat de métayage.
- Les risques des conflits sont très faibles dans le contrat de location à Doucen grâce à la mobilisation de plusieurs dispositifs assurant le respect des engagements contractuels, ce qui réduit largement les coûts de transactions *ex-post*. L'existence des contrats liés terre-eau réduit largement les coûts de transaction (coûts de recherche, de négociation) et aussi participe au respect des engagements contractuels.

### **d) Combinaison et pas choix alternatif**

Sur le terrain, certains acteurs combinent plusieurs contrats agraires en même temps. Les raisons qui poussent ces acteurs sont en fonction de leurs dotations factorielles et de leurs contraintes (pluriactivité, structure de la parcelle, exigence de système de production, etc.) (cf. encadrés 12 et 13). Pour illustrer cette combinaison contractuelle, voici deux études de cas documentés sur terrain :

### **Encadré 12 Superposition de trois types de contrats agraires (location, métayage et association)**

Ce cas de figure a été documenté chez deux jeunes agriculteurs originaires de la région de Tipaza. Ils prennent en métayage 23 serres chez deux exploitants (un propriétaire terrien et un locataire) avec des modes de partages rares dans la commune : un à ½ et l'autre pour 1/3. En plus de la prise en métayage chez ces deux exploitants, ils s'associent entre eux (partage en égalité des charges et aussi des bénéfices) pour louer des serres chez le même propriétaire terrien qui leur a confié ses serres en métayage. Ces deux associés ont une bonne maîtrise de technique de production de cultures sous serre et une ancienneté dans la plasticulture (ce qui les a permis d'établir une confiance entre les deux et aussi avec les cédants), de la capacité managériale et aussi du capital productif (serres, argent et aussi capital social)). Tout ceci les a motivés à valoriser le maximum leurs dotations factorielles en combinant plusieurs modes de faire-valoir (association, location et métayage).

### **Encadré 13 Un propriétaire local qui combine FVD avec emploi de journaliers et métayers (contrat du travail), prise et aussi cession en location**

Agé de 42 ans, H-M est un licencié en droit qui occupe un poste d' élu local au niveau de l'APC de Doucen. Il a commencé sa carrière dans l'agriculture comme aide familial, puis comme petit locataire de l'eau et de la terre pour quatre serres en 1996, chez son oncle. Il continue à travailler comme locataire jusqu'à ce qu'il capitalise de l'argent pour acheter une parcelle de sept hectares (140 000 DA/hectare) et réaliser un forage sur cette parcelle en 2014. Durant cette même période il confieses serres (04 serres) et une partie de sa parcelle cultivée en fève de plein champ à un métayer au ¼. Une partie de sa parcelle est cédée en location (terre et tour d'eau) à un tenancier pour un montant de 20 000 DA/serre/an. La pratique successive de la plasticulture, l'existence d'une partie accidentée (qui nécessite un aménagement pour installer des serres) et l'obligation de respecter le délai de cession en location (reste deux ans dans le contrat) l'ont poussé à prendre en location une partie de la parcelle de son voisin pour installer 24 serres en payant les frais d'emplacement des serres et le tour d'eau (exigence de contrat lié par le cédant). Ces 24 serres sont confiées à leur tour à deux métayers avec en sus un recours à des journaliers pour les serres travaillées en FVD.

#### **- Location versus achat de terre**

Les allogènes originaires de régions spécialisées dans les cultures maraîchères sont dans une logique d'itinérance. Ces allogènes recherchent toujours des terres « vierges » pour profiter de la rente de fertilité, ils ne sont pas intéressés par l'acquisition de la terre et la pratique de la phœniciculture.

En revanche, la logique à long terme des allogènes d'autres origines, d'autres communes de wilaya de Biskra ou de régions d'arboriculture (Média et Batna), tend vers l'acquisition d'un terrain pour planter des palmiers.

Les propriétaires fonciers qui prennent en location sont : soit des phœniculteurs qui n'ont pas assez d'espace pour implanter des serres, qui prennent en FVI souvent chez leurs voisins, soit des propriétaires qui n'ont pas les moyens financiers pour réaliser un forage dans leur parcelle et qui n'ont pas trouvé d'approvisionnement en eau chez leurs voisins.

#### **6.2.4. Formalisation et sécurisation des droits échangés au Ziban (Doucen et El Ghrous)**

Dans cette partie, nous analysons les différentes clauses contractuelles qui contribuent à la fluidification des marchés fonciers et aux respects des droits échangés dans ces marchés, et nous traitons la question de formalisation des transactions foncières. Nous nous sommes limités à la sphère

des échanges (bilatérale et collective) entre les acteurs de la transaction. Cette analyse n'inclut pas la sphère juridique de résolutions de litiges.

#### **6.2.4.1. Des marchés de l'achat-vente et du faire-valoir indirect sans conflits majeurs**

Les transactions foncières marchandes correspondent à des transferts de droits sur le foncier. Ces transferts peuvent être, dans certains cas, conflictuels, lorsque les conditions du transfert des droits sont contestées par l'une des parties, les droits des cédants sont contestés par des tierces personnes (ayants droit, voisins, autorités publiques), ou lorsque les preneurs sont contestés par des tiers. Les conflits et/ou l'absence de mécanismes permettant leur prise en charge à moindre coût peuvent être des facteurs inhibiteurs du marché foncier.

Comme à El Ghrous, nos investigations font apparaître que les transactions foncières marchandes (A/V et FVI) ne se traduisent pas, à Doucen, par des problèmes majeurs, et que les marchés fonciers y sont assez dynamiques. Nous avons certes constaté une tension foncière, mais qui ne relève pas de la sphère marchande privée. Elle concerne plutôt des rapports entre usagers (ayants droit traditionnels) et autorités locales sur les parcours, lorsque ces dernières tentent d'intégrer ces terres de parcours (relevant du domaine privé de l'Etat) dans les programmes publics de mise en valeur agricole. Cette tension, encore faible, alimente chez les ayants droit de ces terres un sentiment d'insécurité foncière qui les incite à accélérer leur partage et leur appropriation privative via la mise en valeur agricole – ou qui les incite à vendre, on l'a noté. Le cas du périmètre de concession de Louzen créé en 2013 illustre bien cette tension. La commune a aménagé ce périmètre de 2.000 hectares en 500 lots de 4 hectares, sur les terres de parcours habituellement utilisées par les membres d'une fraction du arch. Dès le lancement du projet d'aménagement, les ayants droit ont exigé d'être les bénéficiaires exclusifs du périmètre. Après des négociations, ils ont obtenu le cinquième des parcelles du périmètre.

Sur le marché de l'achat-vente, aucun cas de remise en cause, ex-post, de la transaction par des cédants ou leurs héritiers n'a été signalé par les enquêtés. Ce constat est à mettre en rapport avec le recours généralisé à la formalisation écrite des transactions et aux réseaux sociaux dans la sélection des partenaires, et avec le rôle de la *djemâa* dans la gestion des litiges.

#### **6.2.4.2. Formalisation des transactions et prévention des conflits**

La généralisation du recours à l'écrit semble être un élément central de sécurisation du transfert de droits lors des achats-ventes (tous les contrats de FVI restent informels).

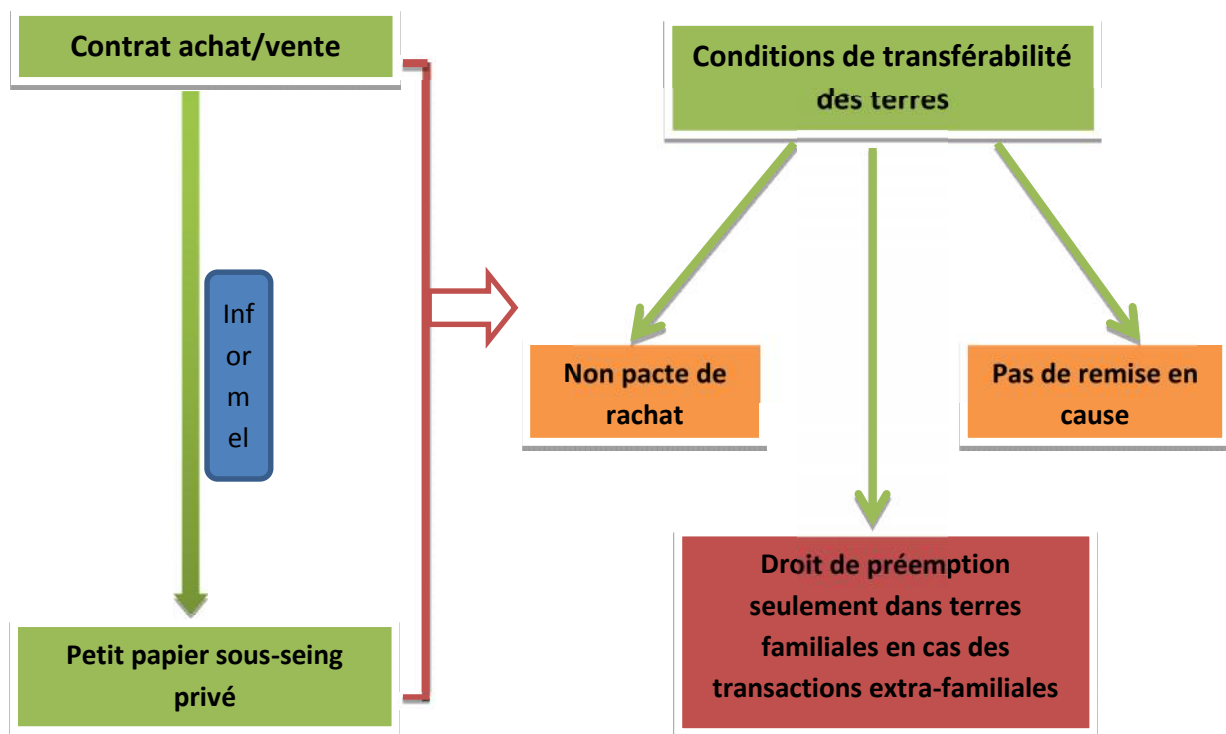
Le recours à l'écrit pour la formalisation des transactions achat/vente est attesté depuis la fin du 19<sup>ème</sup> siècle dans le Ziban-ouest. La première transaction actée était faite pour le transfert de la propriété de l'ancienne palmeraie de l'Oasis d'El Amri à des acheteurs français vers les années 1880. D'autres transactions foncières entre des locaux ont aussi été sanctionnées par un petit papier sans tampons réalisé par des personnes lettrées qui avaient une grande réputation (imam de mosquée ou de grande érudition) en présence de deux témoins. Ces actes ont vu aussi le jour depuis le début de 20<sup>ème</sup> siècle pour attester des échanges fonciers (palmiers avec la terre qu'ils portent, lot de terrain et autres biens liés aux exploitations agricoles) dans le cadre des transactions extra et intrafamiliales.

Toutes les transactions sont formalisées à travers un contrat sous seing privé, établi (avec un coût faible de 1.500 DZD par acte) par l'écrivain public installé à Doucen, ou par celui d'El Ghrous, sollicité dans les transactions concernant des parcelles situées dans la partie est de Doucen, possédée par des propriétaires d'El Ghrous. Ce contrat n'a aucune valeur légale, mais jouit localement d'une reconnaissance forte et incontestée. L'écrivain public de Doucen bénéficie d'une réelle crédibilité auprès de la population, qui sollicite son avis avant la conclusion des transactions et en cas de litige.

Cet écrivain public, en activité depuis les années 1990, dispose des archives de toutes les transactions foncières opérées depuis lors dans la commune. Il est un acteur clé du marché foncier dans la commune et contribue largement à la réduction des conflits, par le rôle qu'il joue dans la diffusion de l'information sur les ventes. Ainsi, tout acheteur peut s'informer auprès de lui relativement à la parcelle pressentie et au vendeur, si elle a été précédemment objet de transaction, à travers un service rémunéré (500 DZD pour chaque consultation).

La présence de témoins lors des transactions est systématique pour les achats-ventes et est également notée dans certains cas de contrats de FVI conclus avec des allogènes ou des personnes qui ne se connaissent pas. Usuellement deux témoins assistent à la transaction, chaque partie venant avec le sien, dans certains cas un seul témoin est présent, il s'agit alors de la personne qui a mis en contact les deux contractants (voir annexes de 23 à 30). Ces témoins ne sont ni rémunérés, ni dédommagés comme cela se fait dans d'autres contextes (fourniture de repas, de frais de déplacement).

**Figure 44** : Caractéristiques des droits échangés dans le marché à l'achat/vente



Source : nos enquêtes

La sécurisation de la transaction mobilise également, le cas échéant, des éléments de la procédure APFA. Lors d'une transaction portant sur une parcelle APFA non encore titrée, le vendeur transmet l'arrêté de cession, ainsi que le plan du terrain, après l'établissement d'une attestation de vente sous seing privé. Dans les transactions qui portent sur des terres autrefois de parcours et non encore inscrites dans la procédure de l'APFA, la vente repose sur la rédaction par l'écrivain public d'une attestation de vente en présence de voisins de la parcelle. Cette attestation de vente est accompagnée d'un dossier administratif pour compléter les procédures de mise en valeur. Dans le cas de transactions intrafamiliales sur des terres engagées dans l'APFA, l'attestation de vente n'est produite que lors du dépôt de dossier de mise en valeur, conjointement avec la notification du désistement pour les parcelles pour lesquelles le cédant détient un arrêté de cession.

Dans les transactions sur des terres non inscrites dans la procédure APFA et qui ne vont pas l'être, l'acheteur se limite à un contrat sous seing privé comme justificatif de possession de la terre. La réalisation d'un sous-seing privé est systématique également lors des transactions intrafamiliales, mais il n'est pas produit dès la conclusion de la transaction.

Outre ces pratiques de formalisation avec ou sans valeur légale, le fait que les transactions ne soient pas facteurs de tensions peut être mis en rapport avec le jeu des réseaux sociaux qui interviennent dans l'identification des partenaires possibles de la transaction, et dans « l'effet réputation ».

La formalisation des transactions intrafamiliales entre père et fils est aussi documentée dans les transferts définitifs des terres. Les acheteurs expliquent que cette forme de formalisation sécurisera les biens acquis en cas de décès de cédant et évitera toute sa réclamation dans l'héritage, surtout en cas de décès de l'acheteur.

Toute forme de transfert définitif de droit de propriété fait l'objet de formalisation : vente de tours d'eau seule ou dans une transaction liée avec la terre ou palmeraie, vente de petite (jusqu'à cinq palmiers) ou grande palmeraie avec la terre, vente d'une parcelle d'une superficie d'un quart d'hectare à plus de centaines d'hectares, association dans la réalisation d'un forage. Ces transactions sont décrites de façon détaillée pour les ventes de tours d'eau ou la participation à un ouvrage hydraulique. Toutes les informations sur les objets de transfert (localisation, superficie, caractéristiques de puits ou forage, nombre d'heures et période de tours d'eau et aussi de types de variétés de palmiers), l'origine de droit transféré (héritage, mise en valeur, achat), les contractants et aussi les témoins sont inscrits dans l'acte de vente (voir annexes). Cette explicitation des termes de contrat a renforcé l'effectivité de droits échangés.

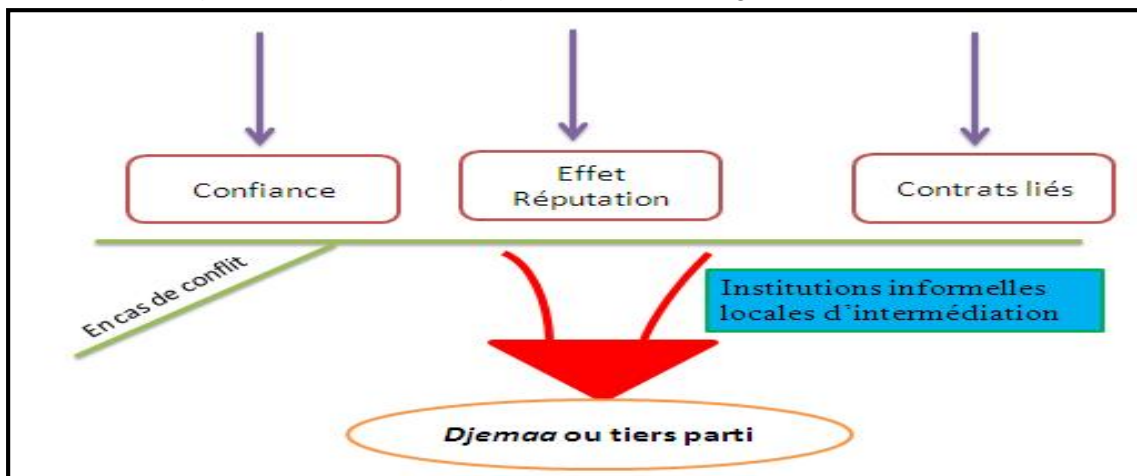
#### **6.2.4.3. Une logique de concertation dans la gestion des tensions foncières**

Nous avons noté l'absence de conflits fonciers notables induits par les transactions. Cela n'exclut pas l'existence de litiges. Ces derniers sont gérés à travers ce que les acteurs qualifient de *djemâa*, reprenant un terme « historique » dans une nouvelle acception. La tribu était gouvernée par une assemblée traditionnelle, la *djemâa*, constituée par les *kebar*, chefs de fraction. Tribu et fraction ne revêtent plus aujourd'hui la même importance, avec la disparition de l'autorité du chef de tribu et de fraction et le discrédit de la *djemâa*<sup>105</sup>. Le terme demeure, mais désigne maintenant une procédure d'arbitrage en cas de litiges ou de conflits. L'arbitrage est réalisé par deux arbitres ou plus, désignés au cas par cas par les protagonistes – il n'y a donc pas pérennisation de la fonction d'arbitre. Il s'agit de personnes jugées de confiance, connues des deux protagonistes. Dans le type de situation qui nous intéresse ici, ils peuvent appartenir à toute catégorie d'acteurs : témoins, agriculteurs (petit, grand, local, allogène, propriétaire ou locataire, plasticulteur ou phœniciculteur), commerçants, etc. Les protagonistes consultent les personnes qu'ils jugent capables de résoudre leur conflit, à condition que la crédibilité des arbitres soit reconnue par toutes les parties impliquées dans le litige. Le choix des arbitres est basé sur la confiance accordée par les parties au conflit, sur leur réputation comme agriculteurs, le cas échéant, et sur leur expérience passée en matière de résolution de conflits. Les frais d'arbitrage sont nuls – « *l'arbitre ne va gagner ni un chameau ni une chamelle, il va juste dire la vérité* », dans les termes d'un arbitre de la commune.

---

<sup>105</sup>Du fait, initialement, des mesures prises par le gouvernement colonial pour casser l'influence des chefs de tribu : nomination de nouveaux chefs étrangers à la tribu ou moins influents, réduction de leurs pouvoirs pour les transformer en agents de l'administration (Guignard, 2010 ; Hasnaoui, 2013).

**Figure 45 Mécanismes d'enforcement des arrangements contractuels**



Source : nos enquêtes

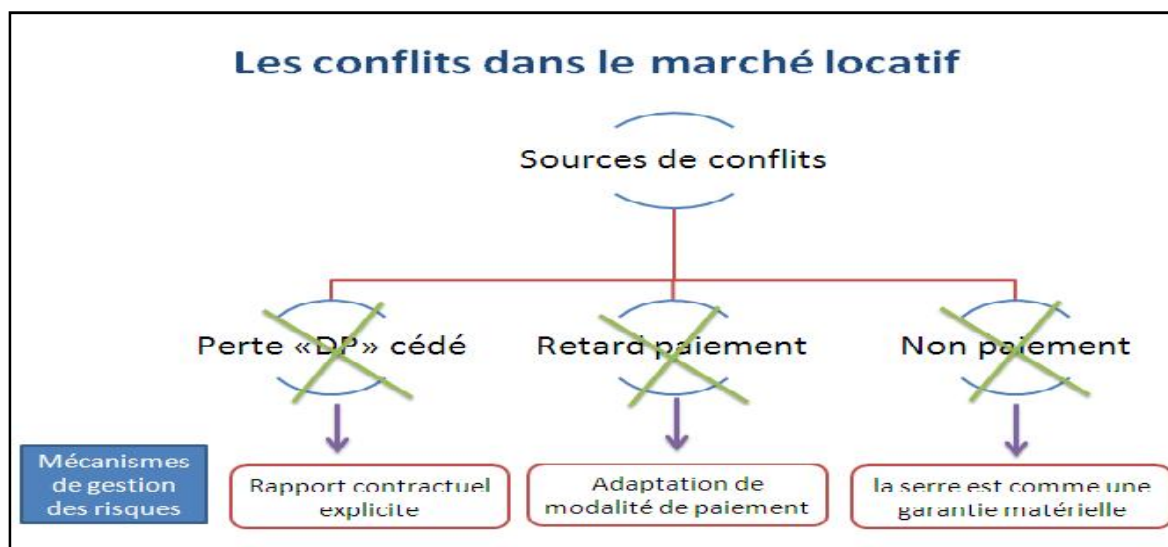
De tels règlements ont été documentés dans le cas de litiges relatifs à la superficie de la parcelle achetée (trois cas). Faute de règlement à l'amiable, les arbitres mesurent la parcelle et confirment les dires de l'un ou l'autre des protagonistes. Lorsque la superficie a été surévaluée par le cédant, il doit rembourser à l'acquéreur le montant correspondant à cette surévaluation. Les litiges sur les locations sont essentiellement induits, quant à eux, par la gestion de l'eau. C'est principalement le locataire qui réclame l'intervention des arbitres pour obtenir le remboursement des dégâts causés par une mauvaise gestion de l'eau par le propriétaire. Telle qu'une panne de pompe pendant plusieurs jours, la diminution du nombre d'heures d'irrigation ou de la quantité d'eau. Dans les termes des locataires, « *rahnakasli el mea, rahaatechli el métayera* », « le propriétaire a réduit la quantité d'eau et provoqué la soif de la culture ». Les arbitres réalisent un constat de l'état de la culture (couleur et hauteur de la plante) par rapport aux autres locataires du cédant concerné ou chez les voisins qui ont commencé la campagne à la même date, pour juger la partie fautive. Si le propriétaire est jugé fautif et que les dégâts ne sont pas importants, les arbitres l'obligent à augmenter le nombre d'heures. Si les dégâts se sont traduits par une perte de production, les arbitres estiment ces derniers, qui sont indemnisés par le propriétaire. Le pouvoir de coercition des arbitres repose fondamentalement sur le risque de mauvaise réputation qui affecterait l'acteur ne respectant pas les résultats de l'arbitrage, avec les conséquences possibles sur ses activités futures dans la commune.

#### **6.2.4.4. Prévention des litiges dans les transactions de FVI : le rôle des arrangements contractuels**

Sur le marché locatif, des litiges peuvent être engendrés par le non-respect des engagements contractuels (durée de location, paiement de la rente locative, etc.). Comme pour le marché de l'achat-vente, les litiges sont rares et ne constituent pas un frein au développement de ce marché. La gestion des risques de défaillance est principalement assurée par anticipation, le design des contrats étant adapté aux types de risques encourus. On retrouve la logique de gestion des risques documentée à El Ghrous : le retard ou le non-paiement de la rente locative sont évités par deux mécanismes, l'adaptation des périodes de paiement de date en date (qui coïncide avec les moments de vente de récolte) et la spécificité de la plasticulture, où la serre est considérée comme une garantie lorsque le

locataire en est propriétaire (cas usuel). On note également le recours généralisé à des témoins dans les contrats avec les allogènes.

**Figure 46** Mécanismes d'enforcement des engagements contractuels (FVI)



Source : nos enquêtes

#### 6.2.5. Fonctionnement des marchés fonciers au Ziban : mise en perspective comparative entre Doucen et El Ghrous

Comme à El Ghrous, le marché de l'achat-vente à Doucen peut être qualifié d'actif au regard de l'importance de l'offre et de la demande, certaines parcelles ayant par ailleurs changé plusieurs fois de mains. La dynamique du marché de l'achat-vente est à mettre en rapport, on l'a vu, avec l'absence de fonction résidentielle des parcelles et avec le processus de mise en valeur de nouvelles terres engagé depuis les années 1980. Les achats ont porté sur 77% des superficies possédées dans les zones de mise en valeur récente, et 70% dans les anciennes zones de culture (avec la différence notée entre terres résidentielles ou non résidentielles).

Pour le marché du FVI, des différences relativement importantes sont constatées entre les deux communes.

- À El Ghrous, ce marché est très actif (78 % des parcelles enquêtées étaient cédées en FVI) et représente le mode d'accès le plus utilisé par les agriculteurs dans cette commune, notamment par les allogènes.
- À Doucen, le marché du FVI est moins actif : 30% (30/100) des parcelles de notre échantillon étaient cédées en FVI, sur les nouvelles terres de cultures. La location à Doucen concerne principalement la plasticulture. La relative faiblesse de l'offre sur le marché du FVI peut être mise en rapport avec la faible importance de la plasticulture (un tiers des superficies cultivées). Par ailleurs, la majorité des agriculteurs en zones de mise en valeur récente sont des exploitants relativement aisés (25 phœniculteurs, 28 commerçants ou entrepreneurs, sur 70 acquéreurs) qui ont les moyens de concrétiser leur projet de réalisation de plantation de palmier dattier sans phase intermédiaire de location dans une logique de capitalisation. La cession en FVI reste limitée aux propriétaires en manque de moyens financiers pour réaliser les investissements agricoles (forage, plantation de palmiers dattiers).
- Pour les agriculteurs allogènes, la location est le mode le plus adapté pour accéder à la terre et à l'eau. Il leur permet d'exploiter des terres sur quelques campagnes et de les abandonner une fois la rente de fertilité épuisée et les maladies installées.

Une autre différence dans les pratiques de FVI tient dans les termes contractuels.

- À El Ghrous et dans les nouvelles terres de culture à Doucen, les termes du contrat de location ne diffèrent pas selon l'origine des acteurs (allogènes ou locaux) et sont «conventionnalisés» (durée, montant et modalité de paiement de la rente) : contractualisation de date à date pour la durée de location et le tour d'eau (le contrat de location débute le 1<sup>er</sup> septembre et se termine à la mi-juin), pour une durée de trois ans. En cas d'impossibilité de poursuivre la production jusqu'au terme prévu, le preneur est obligé de payer la location qui reste à devoir ou de chercher un autre locataire. Le paiement de la rente locative se fait par échéance, une moitié au milieu et l'autre moitié en fin de campagne agricole. La détermination du calendrier de paiement en fonction des périodes des ventes de récoltes correspond à une stratégie d'attraction des locataires et à une clause minimisant le risque de retard ou le non-paiement de la rente. La durée de trois ans assure une certaine stabilité du contrat, réduisant les coûts de déplacement des serres pour le preneur et les coûts de recherche d'un nouveau locataire pour le cédant.

Le fait que l'on trouve les mêmes termes contractuels à El Ghrous et sur les nouvelles terres de cultures de Doucen possédées par des allogènes ou des cédants résidant à El Ghrous, vient d'une « migration » des termes du contrat d'El Ghrous à Doucen, les cédants possédant des terres à Doucen appliquant les termes contractuels d'El Ghrous.

- À Doucen, sur les anciennes terres de cultures, on constate plus de souplesse dans les termes des contrats. Le preneur peut louer la terre à n'importe quel moment de l'année, la location peut se faire le cas échéant pour une seule année, le locataire peut interrompre le contrat à la suite d'un mauvais résultat ou d'un changement d'activité sans être tenu de payer le montant de la location qui reste, ou de chercher un autre locataire pour le remplacer ; le paiement de la rente locative peut être échelonné en trois tranches, voire intervenir seulement en fin de campagne. Cette souplesse peut en particulier s'expliquer par la moindre demande pour ces terres, souvent « fatiguées » et les fortes relations sociales entre les contractants.

À Doucen comme à El Ghrous, les cédants sur le marché du FVI ne sont pas dans une pure logique de rentier. La cession en location intervient plutôt conjoncturellement, pour satisfaire un besoin en numéraire, amortir l'achat de la terre et la réalisation du forage, répondre à une contrainte de travail, ou se préparer pour la plantation de palmiers dattiers. La cession structurelle en location est difficilement envisageable, surtout pour les terres nouvellement mises en culture. En effet, la contrainte agropédologique (épuisement du sol) contraignant à une reconversion vers d'autres systèmes de production (arboriculture) ou à la mise en jachère.

La structure foncière (taille) des exploitations et la dynamique de marché locatif, sont les principaux facteurs que l'on peut avancer pour expliquer l'émergence et le développement du contrat de plantation à Doucen et non pas à El Ghrous (un seul cas a été signalé).

- À El Ghrous, la forte demande pour la prise en location a constitué une stratégie de capitalisation rapide de fonds, pour les cédants, pour amortir le coût d'aménagement de la parcelle, la réalisation de forage et même la plantation de palmier. Un hectare = 25 serres où une serre est louée à 30 000 DA donc la rente locative sera de 750 000 DA/hectare). Cette possibilité de cession conjoncturelle de la parcelle possédée est une bonne alternative plutôt que la cession de la terre via le contrat de plantation, surtout que la majorité de superficies possédées sont de faible superficie (inférieure à cinq hectares).
- À Doucen, les terres objet de contrat de plantation sont de grande superficie de plus de 10 hectares, ce qui permet au propriétaire terrien cédant de garder une partie de la parcelle et de planter le reste. Le marché locatif n'était pas assez dynamique comparativement à ce d'El Ghrous.

Le contrat de métayage est considéré comme un facteur multiplicateur de capacité de production de l'exploitant puisqu'une personne ne peut travailler plus de huit serres (pour la plasticulture) et ½ hectare pour le plein champ, ce qu'il lui oblige à faire appel à des métayers pour prendre le reste de la superficie exploitée. Les coûts de la recherche quotidienne de journaliers, de leurs déplacements et surtout de leur supervision ont fait que les exploitants (propriétaires ou locataires) préfèrent confier leurs serres à des métayers que d'employer des manœuvres journaliers. Le mode de rémunération de métayer à part de production (1/4 ou 1/3) est considéré par les exploitants comme incitatrice vu les charges, travaux, occupées par ce métayer (présence quotidienne, veille sur la culture et le suivi de l'itinéraire technique et les traitements phytosanitaires). Ce mode de partage réduit les coûts de supervision et incite davantage le métayer à produire puisque son bénéfice dépend de niveau de la production.

Ces résultats remis en cause certains modèles théoriques dites marshallien (1920), Shickele (1941) et Heady (1947) postulants plutôt l'inefficacité de contrat du métayage par rapport à d'autres formes contractuels (FVD ou fermage). Selon ces modèles, « le travail fourni par le tenancier est employé en quantité sous-optimale, dans la mesure où seule une fraction de son produit marginal égalise son coût marginal » (Colin, 2003)... Et que pour remédier à ça, il faut que « les coûts de facteurs variables soit divisé entre le tenancier et le propriétaire dans les mêmes proportions que la production » (Heady, 1947). Dans nos cas d'étude, cette condition n'est pas appliquée et plutôt les rendements de métayer sont très biens. Joue ici les mécanismes de contrôle de l'effort de métayer par le propriétaire, par le développement des indicateurs de mesure de la performance cités *en supra* et aussi par le dimensionnement de la taille de l'exploitation confiée au métayer en fonction de sa capacité potentiel de bonne production (huit serres au maximum). Ce dernier moyen (dimensionnement de lot confi) a été aussi avancé auparavant dans des anciens modèles théoriques par Sismondi (1819) et Johnson (1950). Selon ces derniers, un lot de dimension réduit force le métayer à conduire intensivement sa production (d'après Colin, 2003).

La persistance de contrat de métayage à part de la production dans le maraîchage de plein champ à Doucen peut être expliquée par deux éléments. Premièrement, par son enracinement historique dans les modes de coordination chez les agriculteurs de Doucen et deuxièmement par la charge supplémentaire déléguée au métayer comme l'irrigation et l'entretien de palmiers dattiers et parfois la conduite des serres ce qui constitue un supplément qui exige un système d'incitation bien adapté à cette situation de conduite de l'exploitation, alternativement à l'emploi des manœuvres journaliers.

Sous l'effet de l'héritage, les anciennes terres connaissent un fort phénomène d'indivision. Dans certains contextes, cette situation de morcellement excessif conjuguée à des faibles moyens financiers des ayants droit (autofinancement et/ou crédit) et de l'existence des contraintes/barrières de différentes natures (sociales, économiques) à la mise en marché de ces petites parcelles, forces dans la plus part des temps à non pas aménagés et mettre en valeur (se désintéresser) ces terres. Dans nos cas d'étude, **la divisibilité institutionnelle** de ces terres via le marché foncier (transaction intra et/ou extra-familiale), qu'elle offre aux preneurs comme aux cédants, a constitué un mécanisme efficace de leurs transferts et de sortie de cette indivision. Cette divisibilité, comme mécanisme, a permis le renouvellement des anciennes palmeraies détenues par des propriétaires en manque de financement pour entamer des aménagements coûteux (coûts de plantation, aménagement physique du sol — drain, apport du sable — et de mise en attendant avant le début de production de nouveaux palmiers). D'un autre côté, il a permis aussi aux cédants de réinvestir le montant de vente dans d'autres endroits moins onéreux avec une superficie beaucoup plus importante. Selon les agriculteurs enquêtés,

l'indivision n'a jamais constitué un problème dans le fonctionnement de l'exploitation et son éventuelle cession via le marché foncier. Selon un propriétaire d'une petite palmeraie (20 palmiers) achetée à son père : « un petit nombre de palmiers se vend facilement. Même dans les situations de restriction de transaction hors cadre familial, l'existence de demandeurs familiaux pour ce faible nombre de palmiers a constitué un palliatif à cette contrainte de fait de faible valeur de ces palmiers (vieilles palmiers et souvent de variété à faible valeur économique). Un autre facteur propre au fonctionnement de ce marché qui intervient, est la non-existence de contrainte de remise en cause des transactions de fait de la forte valeur des papiers établis sous-seing privé même pour les transactions entre fils et père.

En définitive, à Doucen comme à El Ghrous, les transactions foncières (A/V et FVI) ne se traduisent pas par des problèmes majeurs et ne nuisent en rien au dynamisme de la mise en valeur. Le respect des engagements contractuels est assuré par plusieurs mécanismes. Premièrement, par le filtrage opéré par les acteurs par la mobilisation de la confiance et l'effet réputation quant au choix des partenaires. Deuxièmement, par l'explicitation dans le design contractuel dans le marché du FVI où les termes de contrats sont souvent conventionnalisés. Troisièmement, par une formalisation sommaire de la relation à travers la production d'un acte sous seing privé, pour les achats-ventes des terres et même pour la vente d'un tour d'eau ou l'association dans la réalisation d'un forage. De plus, le recours à des pratiques informelles locales d'intermédiation dans la gestion d'un conflit, dite *djemâa*, assure la bonne exécution des engagements, en cas de conflit. Tous ces mécanismes et institutions ont participé largement à la fluidification et la dynamisation des marchés fonciers.

Il faut noter qu'à Doucen, les fortes interactions sociales existant dans la communauté rurale contribuent à assurer le faible coût d'exécution du contrat.

## **Conclusion**

Comme à El Ghrous, le marché de l'achat-vente à Doucen peut être qualifié d'actif au regard de l'importance de l'offre et de la demande, certaines parcelles ayant par ailleurs changé plusieurs fois de mains. La dynamique du marché de l'achat-vente est à mettre en rapport, on l'a vu, avec l'absence de fonction résidentielle des parcelles et avec le processus de mise en valeur de nouvelles terres engagés depuis les années 1980.

Cette étude montre qu'avant même la formalisation des droits (inscription dans les procédures d'APFA), certaines terres ont été l'objet de marchandisation croissante. Ce qui remet en cause le postulat de l'exigence de l'existence d'un droit de propriété établi formellement comme instrument central de l'activation de marché foncier. De plus, certaines terres ont été cédées (temporairement ou définitivement) dans un cadre extralégal malgré la prohibition de ces transactions par la loi, cas des exploitations de la concession. Ces résultats ne sont pas propres aux régions d'étude, ils ont été signalés dans d'autres contextes agroécologiques (Bas chelif, Mitidja, steppe) (Imach *et al.*, 2009 ; Amichi *et al.*, 2015 ; Derderi, 2014 ; Baroud, 2018).

Le marché à l'achat/vente à Doucen est très actif, comparativement au marché du FVI qui est relativement faible comparativement à El Ghrous. Nous constatons les mêmes termes de contrat de location qu'à El Ghrous avec quelques différences dans le comportement des marchés fonciers dans les anciennes terres de mise en valeur.

Le mode de faire-valoir dominant dans les terres familiales est le FVD, peu de contrats de location ont été conclus dans ces terres. Premièrement, du fait de la faible offre en location dans ces terres dans lesquelles la grande partie des superficies sont plantés en palmiers dattiers, le reste des superficies ont été déjà travaillées (durant plusieurs décennies) et sont destinés essentiellement pour la culture maraîchère de plein champ ou la céréaliculture. Deuxièmement, par la faible demande dans ces terres dus au caractère familial des exploitations agricoles. Dans les nouvelles zones de mise en valeur, le

marché locatif est le principal mode d'accès à la terre où il est impulsé essentiellement par les non-natifs de la région.

Dans un autre contexte, à Madagascar, Di Roberto (2020) a documenté trois types d'arrangements dans la transférabilité des terres agricoles dites familiales : des transactions définitives (dites « mortes »), et des transactions avec pacte de rachat (réméré) par le cédant en cas de sa possibilité financière pour racheter la terre vendue ou avec droit de préemption (dites « vivantes) par le préempteur (les ventes sont discutés en amont avec le premier propriétaire cédant). A la différence de ce qui a été avancé par Di Roberto (2020), pour la transférabilité des terres agricoles, nos résultats montrent que les transactions des terres dites familiales s'inscrivent dans un seul registre de transactions définitives et que le droit de préemption est mobilisé seulement dans le cas de volonté de céder la terre hors le cadre de la famille élargie. La préemption par contre n'est pas limitée au cédant mais inclus les autres membres de la famille élargie.

L'origine des terres transférées (héritage, legs, achat, donation) avancés dans certains contextes africains subsahariennes comme conditionnant la sphère d'ouverture des échanges aux acteurs extérieurs à la famille (Colin, 2004, 2008 ; Di Robert, 2020) ne sont pas documentés dans notre terrain d'étude. Dans notre contexte, nous avons relevé plutôt que l'organisation même de l'exploitation familiale s'avère déterminante dans le choix des acteurs.

Dans les anciennes terres de cultures, les transactions foncières sur le marché du FVI sont fortement enchâssées socialement, de souplesse dans la coordination entre les acteurs. Tandis que dans les nouvelles terres de mise en valeur, les transactions sont moins enchâssées, exception de mobilisation de la confiance et effet réputation dans certains types de transferts, et qui régissent beaucoup plus aux lois de marché dans la fixation des prix, termes du contrat et l'ouverture de champs des acteurs aux allogènes. Cette différence dans le comportement des acteurs du marché du FVI entre anciennes et nouvelles terres de mise en valeur est expliquée par les fortes relations sociales entre les cocontractants dans les anciennes terres et la concentration des allogènes dans les nouvelles terres, ce qui nécessite selon les agriculteurs d'explicité les termes contractuels et se rigidifie dans leurs applications afin d'assurer le respect des engagements contractuels (bilatéraux).

Une lecture peut être faite pour comprendre la logique d'insertion des transactions foncières dans des relations interpersonnelles : la souplesse dans les termes contractuels dans les anciennes terres de mise en valeur peut être vue comme un atout pour les acteurs démunis (inclusion de petits et des ayants droit). Les moins dotés en facteurs de production trouvent dans cet enchâssement social un moyen d'accéder à la terre avec moins de dépenses (prix d'accès) et plus de souplesse dans les modalités de paiement et le délai de départ. Les possibles déviations que peut causer cette souplesse sont évitées par le poids des relations sociales et la forte interaction entre les membres de la société.

Nos résultats montrent que la situation de détresse est rarement un facteur de cession des terres, qu'il existe une diversité de logiques d'acteurs et que la logique spéculative est peu documentée dans les régions d'étude. Ces résultats vont à l'encontre de postulats avancés dans la littérature, surtout dans les pays en voie de développement, sur les raisons de participation aux marchés fonciers qui mettent la situation de détresse comme principale incitation à la vente des terres et la prolifération de la logique de spéculation, surtout dans un contexte d'informalité des transactions et de la présence d'étrangers comme demandeurs dans ce marché foncier. La logique rentière chez les propriétaires cédants en FVI est difficilement envisageable dans les régions d'étude du fait de la faible fertilité du sol, de la logique des preneurs qui cherchent des terres vierges pour pratiquer la plasticulture et aussi d'une cession en location considérée comme une stratégie transitoire d'accumulation de capital (financier) pour se lancer dans la phoeniciculture (très rentable dans la région). Cependant, la logique minière véhiculée par les preneurs « locataires » à la recherche (toujours) des terres vierges pour la pratique de la plasticulture pose la question des externalités négatives de cette institution foncière. Ces externalités négatives sont amoindries par la possibilité de reconversion des terres en palmiers dattiers. Cependant, quid des autres régions qui ne possèdent pas cet alternatif de reconversion de la vocation des terres où la pratique de la phoeniciculture est peu rentable ou pas possible de fait des conditions édaphiques-climatiques.

Le métayage au  $\frac{1}{4}$  ou  $\frac{1}{3}$  est spécifique au Ziban, il n'est pas appliqué dans d'autres régions spécialisées dans le maraîchage (Oued Souf, Tiaret, Aflou et autres). Dans ces dernières zones, les exploitants font appel soit aux journaliers ou à des mensuels avec un salaire fixe puisqu'ils estiment que le maraîchage tel qu'il est appliqué dans ces régions n'exige pas un fort contrôle et de surveillance des travailleurs puisque les tâches déléguées sont facilement à contrôler (Derderiet *al.*, 2015, 2019 ; Ouendeno, 2019). Nos résultats de recherche se convergent avec les conclusions de Colin (2003) sur les conditions du métayage au Mexique. D'après Cochet (2005, p 176), Colin rejoint en ce sens les interprétations développées dans le cadre de la nouvelle économie institutionnelle et qui font surtout du métayage « un ajustement flexible et salutaire des facteurs de production dont disposent les acteurs, dans un contexte de marché imparfait ». Ce dernier ne l'interprète pas comme une forme d'exploitation dans les contextes alors étudiés (à la différence d'époques antérieures), comme c'était vu par certains analystes pour le cas des pays du Maghreb durant la période coloniale, même si des anciennes études au Maghreb ont révélé son caractère efficace et bénéfique tant pour le métayer que pour l'employeur (Bourdieu, 1958 et Millot, 1911)<sup>106</sup>. Notre thèse est dans le même angle de vue que Colin (2003) qui « préfère insister sur l'efficacité à la fois sociale et économique de ce contrat entre partenaire complémentaire » (Cochet, 2005, p 176).

Le caractère informel des transactions foncières (A/V et FVI) et aussi l'existence des acteurs étrangers dans ces marchés, ne se traduisent pas par des problèmes majeurs d'insécurité des transactions. Ceci est expliqué par le rôle des relations sociales (forte interaction entre les membres de la communauté), par le design contractuel qui minimise le risque de comportement opportuniste de la part des cocontractants et aussi par le rôle des intermédiaires et de la prèle sélection des acteurs (confiance et réputation) dans l'*enforcement* des engagements contractuels. Ainsi que, par le recours à une forme sommaire de sécurisation des transactions d'achat/vente par des petits papiers au niveau d'un écrivain public.

---

<sup>106</sup>Par une vision socio-économique originale et contradictoire à d'autres analystes, Bourdieu (1958, réédité en 2016) montre que le contrat de métayage tel qu'il était appliqué dans l'ancienne société « rurale » algérienne, est efficace et socialement justifié. « Protégé contre la misère, le métayer l'est aussi contre l'isolement, avantage inestimable en une société où l'individu n'existe pas dans et par le groupe, ne s'affirme que par lui et n'a d'existence juridique et sociale qu'autant que le groupe accepte de répondre de lui et de le défendre...Le khammessat lui permet de gérer son bien sans peine et en ne recourant qu'aux ressources de son domaine, privilège d'importance dans une économie où la monnaie est rare... De plus, il est assuré d'un travail diligent et consciencieux, puisque le métayer est aussi intéressé à la qualité de la récolte ». Le khammès est aussi protégé par son maître durant « les années de disette et contre tout espoir de remboursement » (Bourdieu, 1958, p 104).

**PARTIE 4 :**  
**INCIDENCE DES MECANISMES DES MARCHES FONCIERS**

## CHAPITRE 7

# INCLUSION/EXCLUSION DES ACTEURS VIA LES MARCHES FONCIERS ?

Une partie de ce chapitre a été déjà valorisée dans un rapport de recherche : **Ouendeno M-L.**, Colin J-Ph., Daoudi A., 2019. Marchés fonciers et mise en valeur des terres arides à Doucen (Algérie) : une dynamique inclusive, une dynamique conflictuelle ?. Collection Recherche du Comité Technique Foncier et Développement, Paris (France). DOI: 10.13140/RG.2.2.35541.99046

## Introduction

Dans ce chapitre, nous analysons la question d'inclusion des acteurs via les mécanismes des marchés fonciers par l'analyse de la question d'ouverture de ces marchés aux allogènes et l'inclusion des petits producteurs. Trois indicateurs sont testés pour analyser le degré d'ouverture de ces marchés fonciers : des barrières de type taille (seuil minimal d'acquisition des terres soit pour le marché à l'achat/vente ou la prise en FVI) ; des barrières de type social (origine des acteurs surtout pour les non natifs de la région). Ainsi, des barrières de type prix d'acquisition de la parcelle (soit par l'achat ou la prise en location).

Le traitement de ces barrières est basé sur les analyses et les données avancées dans les précédents chapitres. Donc, ce chapitre est divisé en trois parties : la première analyse le degré d'ouverture de ces marchés fonciers aux allogènes où nous avons explicité ce qui est qualifié comme allogène à la société et les raisons de cette restriction. La deuxième partie analyse le poids des petits exploitants dans ces marchés fonciers et les cas exceptionnels de l'existence des gros demandeurs dans ces marchés. La concentration foncière par le jeu des marchés fonciers (surtout le marché achat/vente) est analysée par le recours au calcul d'indice de Gini qui est considéré comme un paramètre significatif pour la qualification d'une éventuelle concentration foncière (par la propriété).

### 7.1. Des marchés inclusifs à Doucen ?

De l'analyse du fonctionnement des marchés fonciers à El Ghrous s'est dégagé le constat de leur caractère inclusif à la fois à l'égard des acteurs allogènes et vis-à-vis des petits exploitants. C'est par rapport de ces deux critères que les marchés fonciers à Doucen sont ici évalués.

#### 7.1.1. Des marchés fonciers fermés aux allogènes à Doucen?

Pour le marché de l'achat-vente, les acheteurs sont de différentes origines (Tableau 23), avec toutefois la prédominance des originaires de Doucen et d'El Ghrous ; seuls 10 parmi les 70 acheteurs sont des allogènes. Les vendeurs sont évidemment majoritairement originaires de Doucen (54 % des cédants, pour 556 ha, soit 72 % des superficies vendues) et d'El Ghrous (43% des vendeurs, pour 200 ha, soit 26 % des superficies).

**Tableau 23 : Origine des acteurs des achats-ventes à Doucen**

Vendeurs				Acheteurs			
Locaux		Allogènes	Total	Locaux		Allogènes	Total
habitant à Doucen	habitant à El Ghrous			habitant à Doucen	habitant à El Ghrous		
38	30	2	70	35	25	10	70

Source : nos enquêtes

L'offre sur le marché du FVI (location) émane, sauf exceptions, d'acteurs locaux originaires de Doucen ou d'El Ghrous (Tableau 24). La demande est portée à la fois par les locaux et les allogènes, avec une nette dominante de ces derniers.

**Tableau 24. Origine des acteurs du marché locatif dans notre échantillon à Doucen**

		Cédants	Preneurs		
			PF	EST*	Total
Locaux	de la commune de Doucen	13	5	10	18
	de la commune d'El Ghrous	16	0	3	
Allogènes		1	0	34	34
Total		30	5	49	52

\*EST : exploitants ne possédant pas de terre, PF : propriétaires fonciers qui prennent en FVI.  
Sources : nos enquêtes

Une divergence dans le degré d'ouverture des marchés (A/V et FVI) aux acteurs allogènes est constatée à Doucen, entre les terres résidentielles et les autres. Sur les anciennes terres de culture intégrant une fonction résidentielle, les transactions sont strictement intrafamiliales, que ce soit pour l'achat-vente ou le FVI ; toute personne qui n'appartient pas à la famille élargie est considérée comme « étrangère », même si elle appartient à la même fraction du *arch*. Sur ces terres s'est organisé un modèle d'agriculture familiale où les fonctions résidentielle et productive sont liées, les habitats installés sur les parcelles permettant aux femmes un accès direct aux champs. Dans cette configuration sociospatiale, les champs proches des maisons sont une extension de ces dernières et l'entrée d'exploitants étrangers à la famille dans ces espaces constitue une atteinte à leur intimité. Cet état d'esprit est davantage véhiculé et défendu par les aînés dont le poids sur les décisions concernant la marchandisation de la terre est relativement important. Ces aînés n'hésitent pas à faire valoir le droit de *chefâa* afin d'éviter les transactions hors familles étendues. Les ventes intrafamiliales représentent une proportion relativement importante des ventes recensées (13 sur 24, soit 54 %). Ces 13 parcelles échangées intra familialement sont 12 terres privées *Melk* résidentielles et une parcelle issue de terre non résidentielle.

Sur les anciennes terres de culture non résidentielles, les marchés de l'achat-vente et du FVI sont ouverts aux allogènes, ce qu'il n'exclut pas l'expression du droit de *chefâa*. Nous avons ainsi relevé deux cas de contestation de vente à un allogène. Il s'agissait de terres anciennement contrôlées par les familles des contestataires, ayant fait l'objet de partage entre ayants droit (aucun cas de contestation de cession en FVI n'a été documenté). La première vente à un allogène de ce type de terre remonte à 1993, mais ces ventes ont pris de l'ampleur au milieu des années 2000. Les ventes à des allogènes ne sont pas spécifiques à la région d'étude, elles ont été observées depuis la fin des années 1980, en steppe, pour des terres *arch* de mise en valeur (Benmoussa, 2013), comme au Sahara (Khiari, 2003).

La notion d'allogène n'intervient pas dans les transactions (achat-vente et FVI) portant sur des terres nouvellement mises en culture, aucune barrière sociale à l'entrée n'étant relevée ; 22 acheteurs sur 46 sont allogènes, pour un volume de 175 ha sur 535 (33% des échanges). Plusieurs facteurs influent sur la distanciation des rapports aux anciennes terres de parcours constatée chez leurs anciens usagers et ayants droit, qui n'hésitent pas à les céder quel que soit l'acheteur. Ces terres autrefois de parcours sont caractérisées par la faible fertilité des sols, comparativement aux anciennes terres de culture, et par le coût élevé de leur mise en valeur (réalisation de forage profond, besoin d'amendements et de forte fertilisation). De plus, le contrôle foncier par la sous-fraction, puis par la famille étendue, était affaibli par l'éloignement du lieu d'habitation.

Pour les contrats de FVI, le premier tenancier allogène est arrivé dans la commune vers le milieu des années 2000. Il débute comme métayer à El Ghrous, puis à Doucen chez un propriétaire originaire d'El Ghrous, et en 2008 il s'engage dans la location à Doucen avec sept serres. Aujourd'hui, nous avons recensé 52 preneurs en FVI, tous des plasticulteurs, dont 34 allogènes qui possèdent 457 serres (81 % du total de serres recensées).

Les locataires allogènes ont des stratégies foncières différentes selon leur projet agricole. Généralement, les locataires originaires des régions du nord sont des maraîchers qui recherchent des

terres « vierges » pour profiter de la rente de fertilité ; ils ne sont pas intéressés par l'acquisition de la terre et la pratique de la phœniciculture. En revanche, les locataires originaires des wilayas à vocation arboricole (Média, Batna) tendent vers l'acquisition d'un terrain pour planter du palmier.

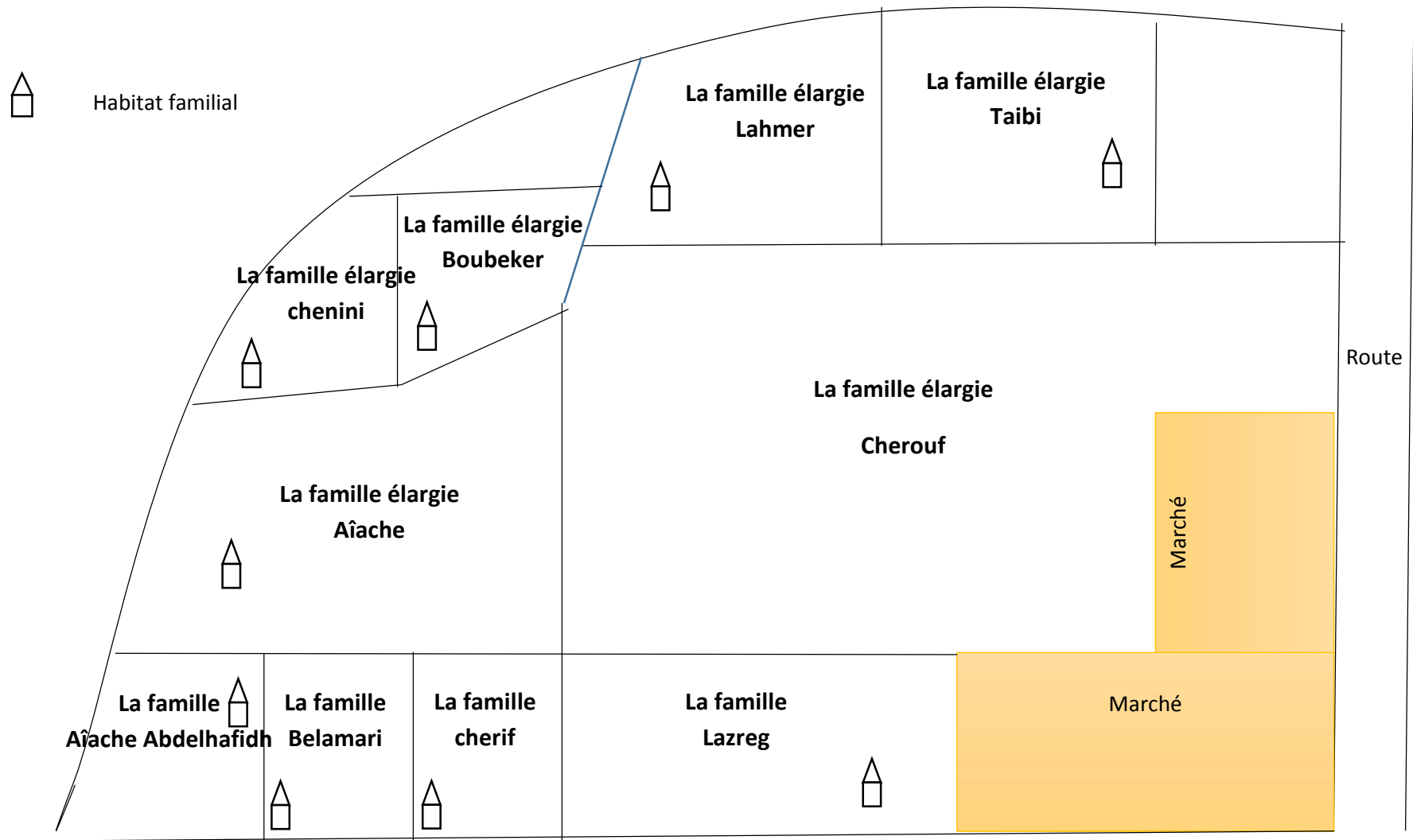
#### **7.1.1.1. Les barrières sociales à l'entrée des allogènes aux anciennes terres : quels facteurs déterminants de l'exclusion de ces acteurs ?**

Entre terre résidentielle et non habitée par la grande famille, l'ouverture des transactions foncières aux allogènes dans les anciennes terres (Doucen et El Ghrous) est problématisée. Dans, la première forme d'organisation sociale des exploitations familiales (terres résidentielles), les transactions foncières ne se font qu'à l'intrafamiliale.

À Doucen, la répartition spatiale de la population dans la région atteste ce caractère résidentiel des terres. Quarante pourcent de cette population habitent dans les zones éparses, c'est-à-dire au niveau des exploitations agricoles. Si nous calculons le nombre de familles dans ces exploitations à Doucen, en se basant sur le nombre moyen de personnes par famille nucléaire (6,24 personnes), nous trouvons un nombre de 1717 familles logées dans ces espaces (ONS, 2015). Ce mode d'installation est documenté beaucoup plus dans les anciennes zones de mise en valeur avant 1985 où les terres sont majoritairement plantées par des palmiers.

L'absence de voie carrossable, le respect de l'intimité familiale « hourma » dans une société aussi conservatrice, sont les facteurs explicatifs de cette interdiction des transactions foncières en dehors du cadre familiale. L'histoire de mode d'occupation des anciennes terres à Doucen et El Ghrous, peut être aussi mobilisée pour expliquer le poids social dans le champ d'ouverture des transactions foncières aux différents acteurs. En effet, ce mode d'habitat dans ces terres résidentielles est historique et ne relève pas d'une période assez courte. Les anciennes exploitations phœnicicoles avant 1985, dite résidentielles, ont une histoire longue de l'occupation familiale de ces terres, depuis leurs partages entre les familles étendues, qui constituaient chaque fraction, à Doucen et au sein de la famille étendue pour le cas d'El Ghrous. Leurs membres résidaient en mode familiale ce qui a contribué à l'instauration des règles anciennes de mode de conduite dans ces exploitations et des clauses dans les transferts fonciers qui s'est appuyés aussi sur les coutumes « *Orf* » qui renforcent le respect de l'intimité familiale et qui s'est véhiculé d'une génération à l'autre.

Figure 47: Répartition de la zone de Kamer entre les grandes familles (Doucen)



Source : nos enquêtes

Cette thèse, que nous avons documentée dans la région de Doucen, a été confirmée par des personnes-ressources, des propriétaires localisés dans ces zones et aussi par les actes de ventes fournis par l'écrivain public qui se trouve à El-Ghrous.

M-A, né en 1946, explique que « la restriction des transactions des terres dans la grande famille est justifié par le fait que les terres sont résidentielles et il n'existe pas une voie carrossable pour un acheteur hors famille, ce qui lui oblige en cas de mise en vente de sa terre de la vendre à l'un de ces membres même s'il ne parvient pas à le vendre à un prix très rentable ».

O-M un agriculteur âgé de plus de 60 ans, nous rappelle que : « ces terres non vendues à des étrangers hors familles sont résidentielles par la famille dans laquelle les femmes parcouraient le périmètre de ce patrimoine foncier pour effectuer leurs travaux quotidiens (veiller aux chèvres, nettoyage, etc.). Ces terres nous avons hérité de père en fils et qu'il y avait une tentative de vente d'une parcelle par l'un des membres de la grande famille à un étranger. Cependant, la famille n'a pas accepté et une femme de leur a acheté cette parcelle à un prix plus élevé que le montant de première vente à cet étranger dans un souci que la terre reste dans le patrimoine familial ».

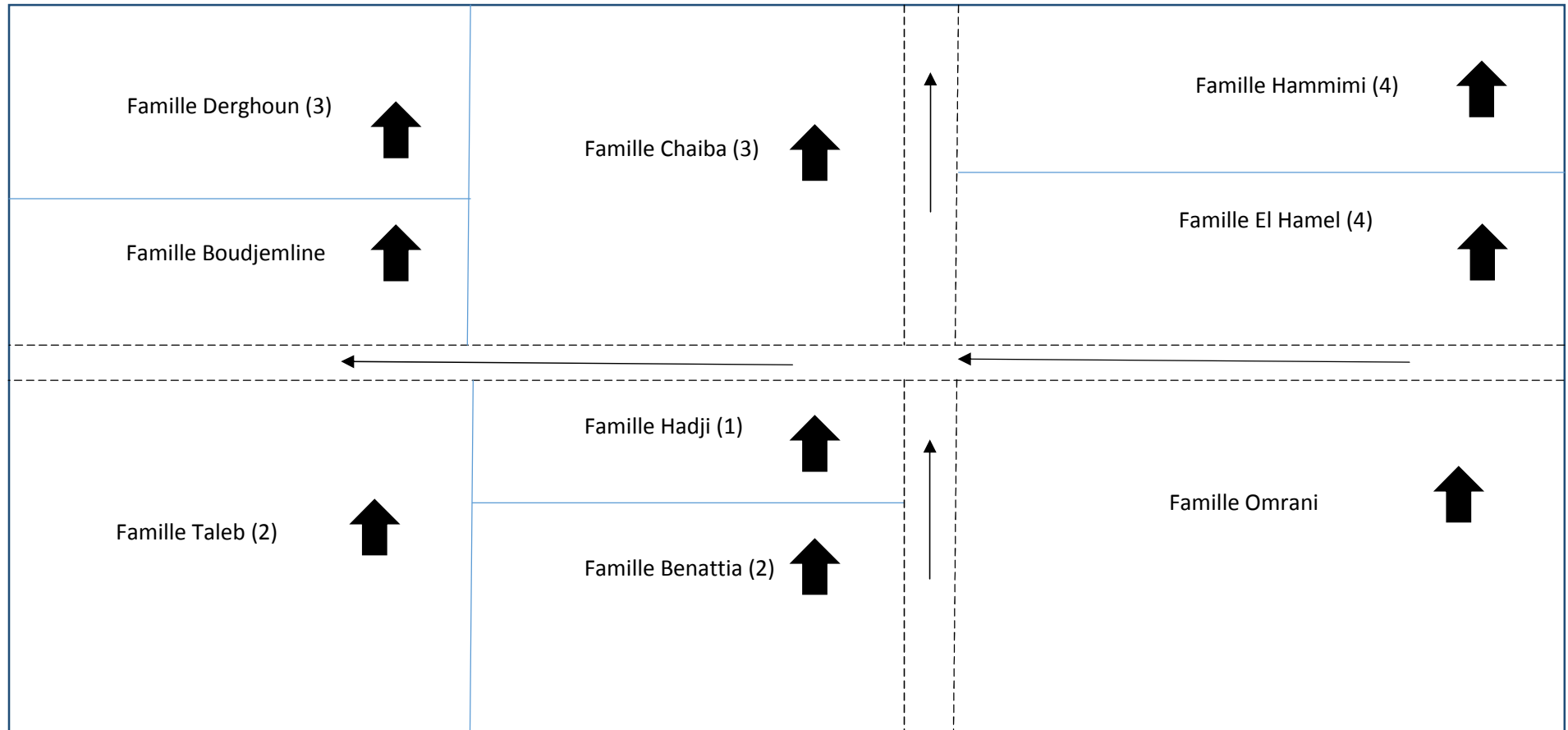
Les transactions interfamiliales (2, 3 ; 4) qui sont mentionnées dans la figure ci-dessous sont justifiées par le fait que ces grandes familles sont soit en alliances familiales par mariage ou bien qu'elles proviennent d'un même grand-père. Le poids de l'appartenance à la grande famille a été soulevé lors d'un litige intrafamilial entre les membres d'une grande famille et un mari d'une femme de leurs qui s'installé dans le même périmètre de cette famille et qui ont revendiqué au nom de l'intimité sociale son déménagement. Ce litige a été réglé à l'amiable, mais il nous montre le poids de cette coutume dans l'insertion sociale et l'échange de droits de propriété hors le cadre intrafamilial.



En termes d'importance de ce phénomène entre El Ghrous et Doucen, il est plus important dans cette dernière puisque comme nous avons expliqué auparavant que : la superficie des terres collectives à Doucen était très importante et l'occupation en mode familiale là-dedans est historique avec un grand nombre de dépendants familiaux. Ceci était à l'origine de diffusion de sentiment de restriction dans la société (dans et hors Doucen) de transactions hors cadre familial pour toutes les anciennes terres alors qu'il existe de différences dans ces anciennes zones (terres individuelles et terres familiales résidentielles, *cf supra*).

À El Ghrous 40% de la population sont dispersés dans l'espace avec un nombre total de 1069 familles (6,14 personnes par famille nucléaire) qui sont installés dans leurs exploitations (calculé à partir de données de l'ONS, 2015).

Les différentes opérations entreprises après le soulèvement de 1876 d'El Amri et l'application de sénatus-consulte (une faible proportion des terres privées (individuel ou en indivise) et un major parti de foncier sont composés de statut communal et domaniale), expliquent en partie le déracinement de la population *ghroucienne* par rapport à la terre et l'ouverture de marché foncier aux allogènes dans une grande partie des anciennes terres de cultures. Même si les transactions foncières s'opèrent en majorité entre les membres de la famille, les allogènes ne sont pas exclus de l'échange dans ces zones, à l'exception des exploitations résidentielles par des familles. De plus, l'analyse empirique (visite sur terrain) et les éclaircissements des personnes-ressources, sur ce mode d'habitat dans ces exploitations éparées relèvent des situations non semblables entre eux. Le cas d'interdiction de vente à des allogènes dans ces anciennes terres, n'est signalé que dans le cas de présence de plusieurs maisons dans l'espace dans lequel se sont logées les membres d'une même famille. Dans le cas d'une exploitation habitée par une seule famille « nucléaire » ou bien l'habitat était construit seulement pour une demeure temporaire, la vente des superficies (plantées ou non) à la marge de l'exploitation ou bien de la totalité de la palmeraie n'est pas considérée comme un mal « atteinte à l'intimité » dans la société *ghroucienne*. Une déclaration d'un dépendant familial d'une ancienne exploitation agricole enquêté nous montre la solution que peut prendre la famille en cas d'une cession de la terre hors transaction familiale : « s'il y a volonté de vente hors cadre familial, c'est toute la palmeraie et avec elle la maison qui va être cédée puisque tout est lié » (S-A, âgé de plus de 40 ans).

**Figure 48. Organisation patrimoniale d'une petite zone agricole à El Ghrous Gherbi occupée par des grandes familles**



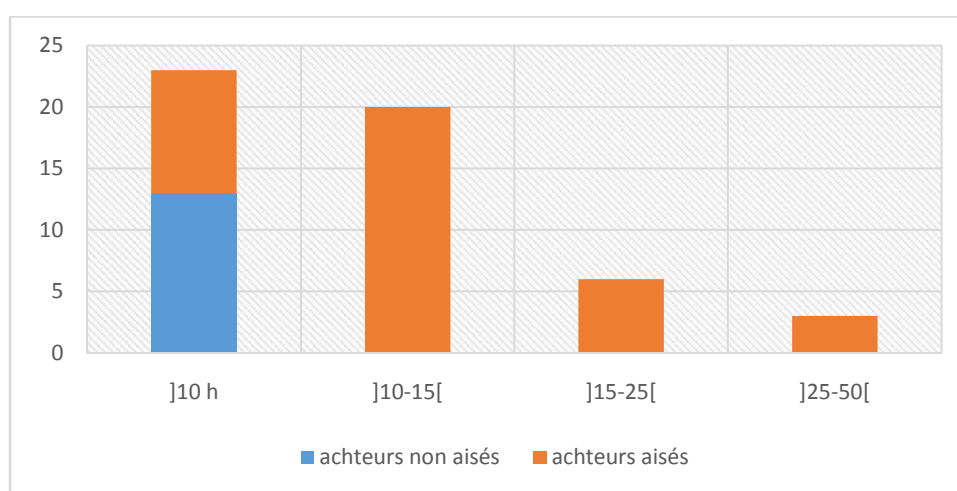
(1) : une partie de ces terres ont été achetées par la famille Benattia (2) : ces deux grandes familles sont d'un même grand-père et sont en alliances par mariage où l'on trouve des petites familles qui sont installées l'un de l'autre. (3) : ces deux grandes familles sont en alliances par mariage où l'on trouve des petites familles qui sont installées l'un de l'autre. (4) : ces deux grandes familles sont en alliances par mariage (maternelle) où l'on trouve des petites familles qui sont installées l'un de l'autre.  : terres résidentielles des membres de la grande famille  : chemin de route  
Des transactions hors cadre familles existent dans ces petites zones, mais qui sont situées à l'extrémité de patrimoine familiale au bord de la route.

### 7.1.2. Les marchés fonciers à Doucen : quelle place pour les petits exploitants ?

Les superficies acquises sont inférieures à 15 hectares, à 9 exceptions près (avec un maximum de 25 ha pour six cas et trois cas entre 25 et 50 hectares). On n'observe donc pas à Doucen de « grandes acquisitions », mais la majorité des acquéreurs sont « aisés financièrement »<sup>107</sup> (73% des acheteurs, 83% des superficies). Seuls les acteurs « aisés » acquièrent plus de 10 hectares (Figure 49).

Les acheteurs aisés financièrement sont des commerçants ou entrepreneurs ou phœniciculteurs, s'agissant d'agriculteurs. Plus de la moitié des acquéreurs sont « urbains » (« aisés », fonctionnaires mis à part) (Tableau 25). Les phœniciculteurs (« aisés » : possédant plus de 300 palmiers en production) dominent chez les agriculteurs, les autres agriculteurs sont « non aisés ».

**Figure 49** : Superficie achetée selon le type d'acteur à Doucen



Source : nos enquêtes

**Tableau 25: Caractéristiques des acheteurs à Doucen**

	Nombre	... dont « aisés »	... dont « non aisés »	Superficie moyenne acquise
Commerçants	25	25	0	13,6
Entrepreneurs	6	6	0	31,66
Petits fonctionnaires	5	0	5	7,6
Grands phœniciculteurs (possédant plus de 300 palmiers)	26	26	0	10,7*
Éleveurs	2	0	2	7,5
Petits agriculteurs (non plasticulteurs)	3	0	3	7,2
Plasticulteurs (locataires)	3	0	3	6,7

<sup>107</sup> Les acteurs aisés financièrement sont les commerçants, les entrepreneurs et les grands phœnicicultures. Les commerçants sont de grands vendeurs de dattes et/ou des matériels de construction, les entrepreneurs activent dans le domaine de la réalisation de forage « foreurs », l'agroalimentaire ou la construction. Les phœnicicultures possédant plus de 300 palmiers en production.

Total	70	57	13	11,3
-------	----	----	----	------

\* : deux cas d'achat de grandes parcelles ont été relevés lors de notre dernier séjour en 2023 pour des transactions de 50 et 100 hectares chacune, mais dans des périodes où la terre était moins chère (*cf. infra*)

Sources : nos enquêtes.

Sur le marché de l'achat-vente, le premier facteur d'exclusion des petits exploitants n'est pas le prix de la terre, mais le coût d'investissement élevé de la mise en valeur. Dans les zones de nouvelle mise en valeur, les terres sont peu fertiles, certaines sont difficilement accessibles, accidentées et demandent des investissements lourds pour leur aménagement. Le coût de réalisation d'un forage profond (250 mètres en moyenne) est estimé à 5 millions de dinars (37.000 €), à comparer à des prix de la terre (nue sans forage) variant entre 200.000 à 400.000 dinars par hectare (1.500 à 3.000 €). La présence réduite des petits exploitants sur le marché de l'achat est donc plus à mettre en rapport, selon nous, avec le coût de la mise en valeur, qu'avec le jeu intrinsèque du marché foncier.

Pour faire face aux contraintes financières de la mise en valeur, certains petits exploitants financent en commun les investissements lourds. Quatre transactions collectives ont ainsi été documentées, entre deux (deux transactions), trois (une transaction) ou quatre (une transaction) acheteurs. Ces acheteurs ont également réalisé des forages collectifs. La terre a ensuite été partagée, de manière informelle, au prorata de la contribution de chacun au capital investi. Chacun travaille pour son compte la partie de la parcelle qui lui revient.

En pratique, la constitution du patrimoine foncier ne se fait pas en une seule acquisition. Les achats par un même individu se font parfois de façon progressive au fil du temps, sur un même site ou sur des sites différents (cas de 15 enquêtés).

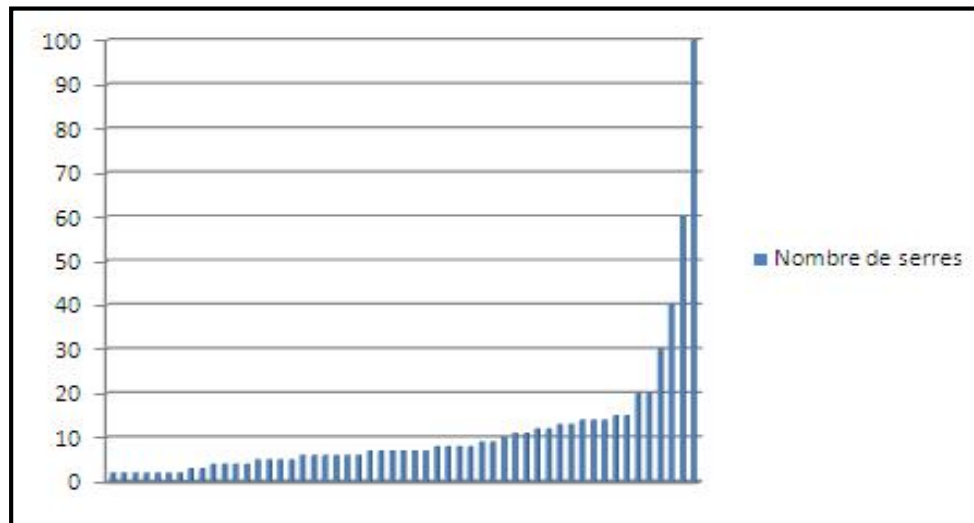
Sur le marché du FVI, les petits tenanciers (louant 9 emplacements de serres au maximum) dominent largement, comparativement aux producteurs moyens (10 à 30 serres) et grands (plus de 30 serres) (Tableau 26 et Figure 50).

**Tableau 26: Types de locataires à Doucen**

	Allogènes	Locaux	Total
Petits producteurs	18	17	35
Producteurs moyens	13	1	14
Grands producteurs	2	1	3
Total	34	19	52

Sources : nos enquêtes

**Figure 50** : Nombre d’emplacements de serres loués à Doucen



Sources : nos enquêtes

On ne compte que trois grands producteurs sur 52 locataires. Même si leur présence conduit à une certaine concentration foncière (ils représentent 6% des tenanciers, mais prennent en FVI 33% des superficies), elle ne contraint pas, à l’évidence, la participation au marché du FVI de producteurs de moindre envergure économique. En d’autres termes, on n’observe pas de phénomène de « *tenant-switching* » qui aurait résulté de la substitution de tenanciers aisés aux petits tenanciers, incapables de supporter la concurrence des tenanciers aisés (Colin, 2014).

La prise en location est par ailleurs facilitée, pour les petits agriculteurs sous contrainte financière, par les conditions de paiement de la rente locative (pas de paiement *ex-ante*, paiements par tranches), l’usage productif de la terre louée étant, lui, permis par l’existence de dispositifs informels d’accès au crédit (crédits fournisseurs pour l’accès aux intrants). La location de superficies importantes, qui porte alors sur la totalité de la parcelle (appelée localement « location par bloc »), ne concerne que les trois plus grands locataires, possédant respectivement 40, 60 et 100 serres.

Du côté de l’offre sur le marché du FVI, le nombre maximal d’emplacements de serres cédés en location par un même propriétaire est de 137 serres, pour 12 contrats avec des locataires allogènes (voir illustration encadrée 14) ; un autre propriétaire cède pour 100 serres à un seul locataire. Ce dernier est un grainetier de Doucen qui travaille en association avec un entrepreneur de la région et qui a investi dans l’achat de terre (10 ha) pour la plantation de palmiers ; il est aussi engagé dans la production de plants maraîchers. Spécialisé dans la production de piment et de melon, il emploie 20 métayers locaux et allogènes, confiant à chacun quatre serres. Pour installer ses serres il prend en location neuf hectares chez un seul propriétaire pour un contrat d’un an renouvelable.

**Encadré 14 : Profil d’un entrepreneur propriétaire et locataire**

Né en 1940 dans la commune d’El Ghrous, M. K. interrompt sa scolarité à 15 ans et travaille dans l’exploitation familiale, en s’impliquant dans la commercialisation de dattes. En 1989, il met en valeur 20 hectares dans le cadre de l’APFA, en réalisant un forage à 200 m de profondeur. Il plante des palmiers dattiers (10 ha) et cède le reste en location. Ce propriétaire a bénéficié d’un crédit bancaire pour investir dans le domaine du transport, et de soutiens du PNDA dans les années 2000 pour la plantation de palmiers, sur les 20 hectares, la réalisation du forage et l’acquisition de matériels d’irrigation.

En 2003, il achète une nouvelle parcelle de 10 hectares (100.000 DZD/ha), qu’il plante en palmiers.

En 2014, il achète trois parcelles mitoyennes auprès des propriétaires voisins, pour une superficie totale de 11 hectares (500.000 DZD/ha).

M.K. achète des terres de faible valeur, qu'il valorise par des investissements productifs (réalisation de forage, réseaux de drainage, plantation de palmiers), pour les revendre par la suite à des prix nettement plus élevés (3 parcelles pour 18 hectares au total). Il recherche des terres nues abandonnées par leurs propriétaires, ou des parcelles objet de conflits entre héritiers où voisins, des plantations phœnicicoles mal entretenues, ou encore qui souffrent de problèmes de remontée d'eau.

Actuellement M. K. possède 4 parcelles, pour une superficie totale de 41 hectares (dont 21 achetés), dont 30 qu'il plante en palmiers, une parcelle de 2 hectares utilisée lors des enquêtes pour la production de pastèque de plein champ, et une parcelle de 8 hectares (équivalent de 137 serres) qu'il cède en location à des allogènes (12 originaires du nord du pays). De plus, M. K. investit dans le commerce de dattes, la quincaillerie, une cafétéria et dans le secteur du bâtiment.

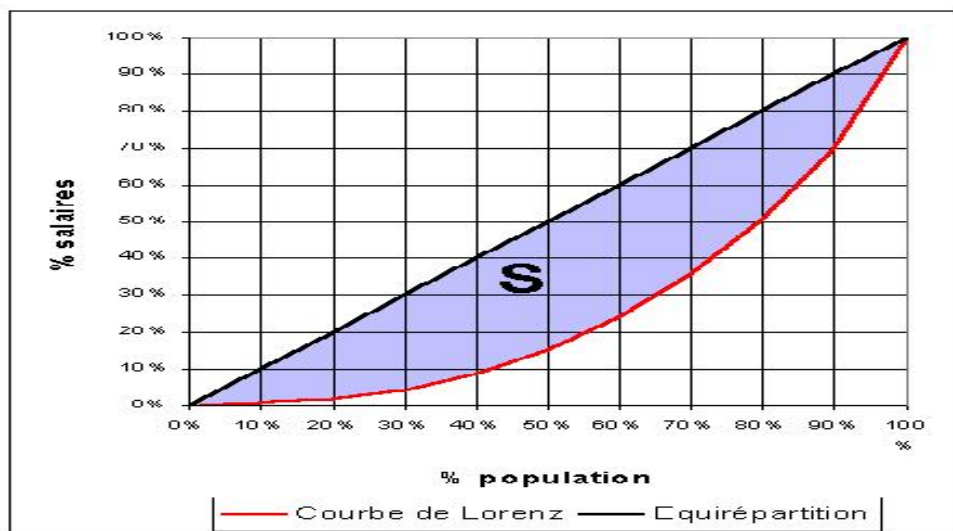
### 7.1.3. La concentration des terres par les acheteurs au Ziban : méthode de calcul et interprétation

Afin d'analyser le degré de concentration des terres par les acheteurs, nous faisons recours au calcul de l'indice de Gini. L'indice de Gini est une mesure statistique qui permet de rendre compte de la répartition d'une variable au sein d'une population. Il mesure le niveau d'inégalité de la répartition d'une variable dans la population.

L'indice de Gini appartient à  $[0, 1]$  et plus il est proche de 1, plus la répartition est inégalitaire. La valeur zéro correspondant à une parfaite égalité (équipartition) et 1 à une inégalité totale (concentration maximale).

L'indice de Gini correspond à deux fois la valeur de l'aire (surface de concentration) qui se trouve entre la **courbe de Lorenz** et la diagonale.

**Figure 51** : La courbe de Lorenz pour le cas de la répartition des salaires au sein d'une population



\*S : surface de concentration

Source : <http://www.cfc-efc.ca/docs/00000513.htm>

Pour tracer la courbe de Lorenz et faire les calculs de l'indice de Gini, nous faisons recours au logiciel mathématique **Geo-Gebra**.

### 7.1.3.1. La concentration foncière par le marché foncier dans la commune de Doucen

Le tableau 27 en dessous, montre que 30 agriculteurs acheteurs ont procédé à l'achat des terres où la superficie est inférieure à 5 hectares pour un cumul de superficie totale de 89,15 hectares et pour un minimum de 1,05 hectare. Les superficies de 5 à 10 hectares sont acquises par 13 agriculteurs acheteurs pour une superficie totale de 85,46 hectares. Les superficies moyennes de 10 à 15 hectares et de 15 à 20 hectares sont achetées par un nombre des agriculteurs respectivement 10 et 9 personnes. Tandis que, les grandes superficies allant de plus de 20 hectares (de 20 à 25 et de 25 et plus) sont possédées seulement par neuf agriculteurs. Ces données révèlent que différentes catégories d'acquéreurs (petits, moyens et grands) sont actives dans le marché d'achat des terres et que l'offre des terres n'est pas restreins aux petits propriétaires terriens.

**Tableau 27 : Paramètres de dispersion pour les acheteurs de la commune de Doucen**

Superficie	Effectifs	Superficie totale	Minimum	Maximum	Moyenne
1 à 5	30	89,15	1,05	5	2,97
5 à 10	13	85,46	5,3	10	6,57
10 à 15	10	134,80	11	15	13,48
15 à 20	9	171	16	20	19
20 à 25	6	140,14	21	25	23,36
25 à 50	3	112,8	26	50	37,60

Source : nos enquêtes

Les transactions foncières pour des superficies achetées de plus 20 hectares sont essentiellement rencontré dans les nouvelles zones de mise en valeur qui ont été acquises après l'année 2007. La majorité des acquéreurs sont des allogènes aisés financièrement (industriels, entrepreneurs ou commerçants) qui ont profité de la mise en marché de ces terres à des prix relativement faibles de 170 000 à 500 000 DA/hectare dont certaines ont acheté des parcelles en bloc (toute la superficie) à un prix très faible de 30 000 à 50 000 DA/hectare (ces achats sont documentés chez des preneurs des régions limitrophes El Ghrous, Tolga et Foughala). Au moment de déroulement de ces transactions ces zones n'étaient pas aménagés (pas d'électricité et de routes) ce qui ne motivait pas les personnes moins dotées financièrement à l'acheté, qui sont découragés par les coûts élevés d'aménagement de la parcelle (forage, nivellement) et des coûts de désenclavement (piste, amène d'électricité à des grandes distances). Un cas d'un achat de 100 hectares a été signalé lors de notre dernier séjour en 2023 qui a été faite par des trois associés en 2007. Cette parcelle a été aussi localisée dans une zone moins onéreuse (pas de pistes et d'électricité et sans forage où l'eau est très profonde à plus de 150 mètres, parcelle accédante qui nécessite d'aménagement-nivellement) par un prix d'achat très faible 30 000 DA/ha, soit 4 8709,73 dinars actualisé en 2017 (indice 100 base 2001).

**Tableau 28 : calcul de fréquences cumulées et la masse des terres achetées pour tracer la courbe de Lorenz pour les acheteurs de la commune de Doucen**

Superficie	Effectifs de la classe $n_i$	Fréquence de la classe $f_i$	Centre de la classe $X_i$	Fréquence cumulée $F(x)$	Masse des terres achetées $n_i * x_i$	Pourcentage de la masse des terres $G_i$	Fréquence cumulée $F(n_x)$
1 à 5	30	0,42	3	0,42	90	0,12	0,12
5 à 10	13	0,18	7,5	0,6	97,5	0,14	0,26
10 à 15	10	0,14	12,5	0,74	125	0,17	0,43

15 à 20	9	0,13	17,5	0,87	157,5	0,22	0,65
20 à 25	6	0,09	22,5	0,96	135	0,19	0,84
25 à 50	3	0,04	37,5	1	112,5	0,16	1

Source : nos calculs à partir de nos données

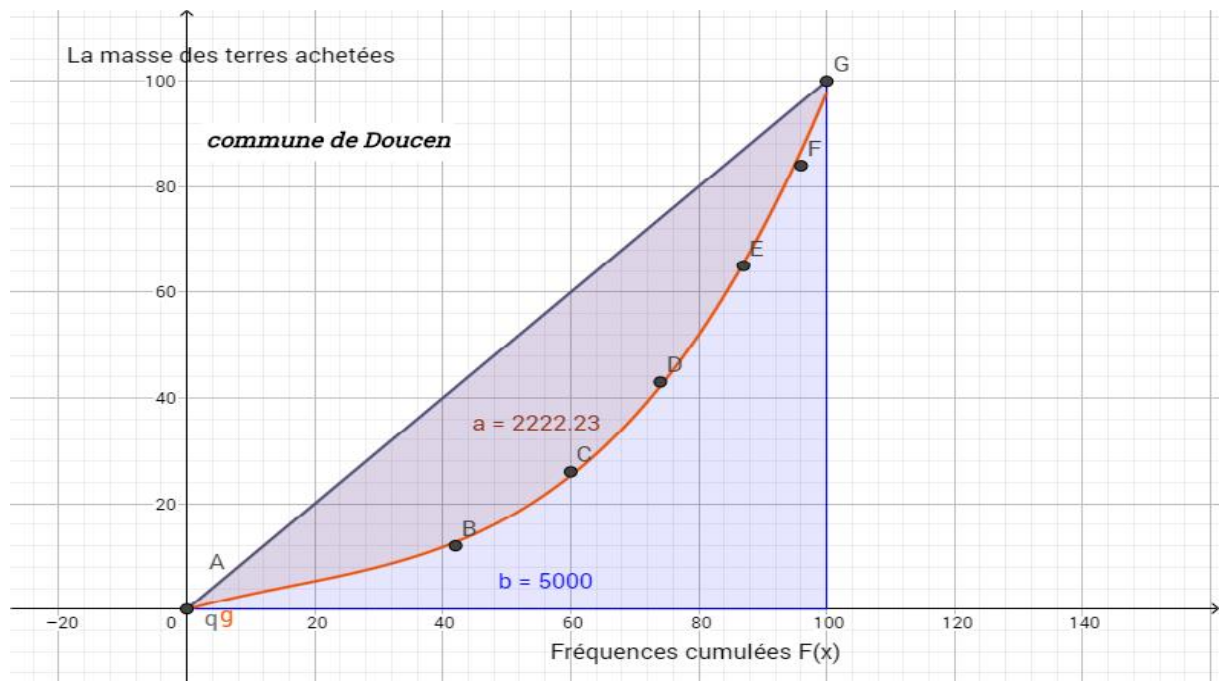
Le pourcentage de la masse des terres achetées est calculé selon la formule suivante :

$$g_i = \frac{n_i \cdot x_i}{n_1 \cdot x_1 + n_2 \cdot x_2 + n_3 \cdot x_3 + n_4 \cdot x_4 + n_5 \cdot x_5 + n_6 \cdot x_6}$$

➤ **Courbe de Lorenz**

La courbe de Lorenz représente les fréquences cumulées de la masse des terres achetées  $F(x)$  en fonction des fréquences cumulées pour la variable superficie.

**Figure 52:** La courbe de Lorenz pour les acheteurs de la commune de Doucen



Source : nos données

➤ **Calcul de l'indice de Gini pour la commune de Doucen**

Fonction



$$f(x) = \text{AjustPoly}(L_1, 3)$$

$$\rightarrow 0x^3 - 0.01x^2 + 0.34x - 0.08$$



$$g(x) = 0x^3 - 0.01x^2 + 0.34x - 0.08, \quad (0 \leq x \leq 100)$$



$$q(x) = x, \quad (0 \leq x \leq 100)$$

Donc l'indice de Gini est égal :

Nombre	
	$a = \text{IntégraleDomaine} (q, g, 0, 100)$ → 2222.23
	$b = \text{Intégrale} (q, 0, 100)$ → 5000
	$c = \frac{a}{b}$ → 0.44

D'après les calculs effectués précédemment, l'indice de Gini = 0.44

Comme l'indice de Gini est de 0,44, donc la concentration des terres achetées aux mains des acheteurs est moyenne.

### 7.1.3.2. La concentration foncière par le marché foncier dans la commune d'El Ghrous

La lecture du tableau n°29 des paramètres de dispersion, montre que 39 agriculteurs acheteurs ont procédé à l'achat des terres où la superficie est inférieure à 5 hectares pour un cumul de superficie totale important (pour rapport aux autres tranches de superficies) de 136,9 hectares pour un minimum de 1,5 hectare. Les superficies de 5 à 10 hectares sont acquises par 13 agriculteurs acheteurs pour une superficie totale de 62,5 hectares. Les superficies moyennes de 10 à 15 hectares et de 15 à 20 hectares sont achetées par un nombre des agriculteurs respectivement 10 et 9 personnes. Ces deux tranches de superficies, les agriculteurs n'ont acheté que 41 et 50,5 hectares respectivement, comme cumul de superficie. En revanche, nous nous trouvons qu'un seul agriculteur qui a acquis une superficie qui dépasse les 20 hectares, pour une superficie achetée de 47 hectares. Ces données montrent qu'à El Ghrous, le marché d'achat est dominé par les petites et moyennes transactions foncières et qu'il est inclusif pour les petits acheteurs, le seuil minimum d'acquisition des terres est faible de 1,5 hectare.

**Tableau 29. Paramètres de dispersion pour les acheteurs de la commune d'El Ghrous**

Superficie	Effectifs	Superficie totale	Minimum	Maximum	Moyenne
inférieur à cinq	39	136,9	1,5	5	3,55
5 à 10	13	62,5	6	10	7,41
10 à 15	3	41	12	15	13,67
15 à 20	3	50,5	15,5	18	16,83
Supérieur à 20	1	47	47	47	47

Source : nos calculs à partir de nos données, 2013

Deux cas des transactions<sup>108</sup> sur de grandes superficies ont été signalés lors de notre dernier séjour dans la région en 2023. Le premier cas concerne une vente d'une parcelle en bloc par un agriculteur pour une superficie de 50 hectares. Le deuxième agriculteur a constitué sa grande parcelle de 50 hectares par quatre transactions échelonnées dans le temps auprès de ces voisins. Lors de ces transactions, ces parcelles étaient localisées dans une zone moins onéreuse (pas de pistes et d'électricité et sans forage où l'eau est très profonde à plus de 150 mètres) par un prix de vente très faible. Le premier agriculteur a vendu sa

<sup>108</sup>Ces deux transactions ne sont pas intégrées dans le calcul de coefficient de Gini puisqu'elles ont révélé après la réalisation de la première enquête.

parcelle de 50 hectares à un prix de 50 000 DA/ha en 2006 et l'autre agriculteur a réalisé la première transaction d'achat sur une parcelle de 10 hectares pour un prix d'achat de 10 000 DA/hectare en 1999.

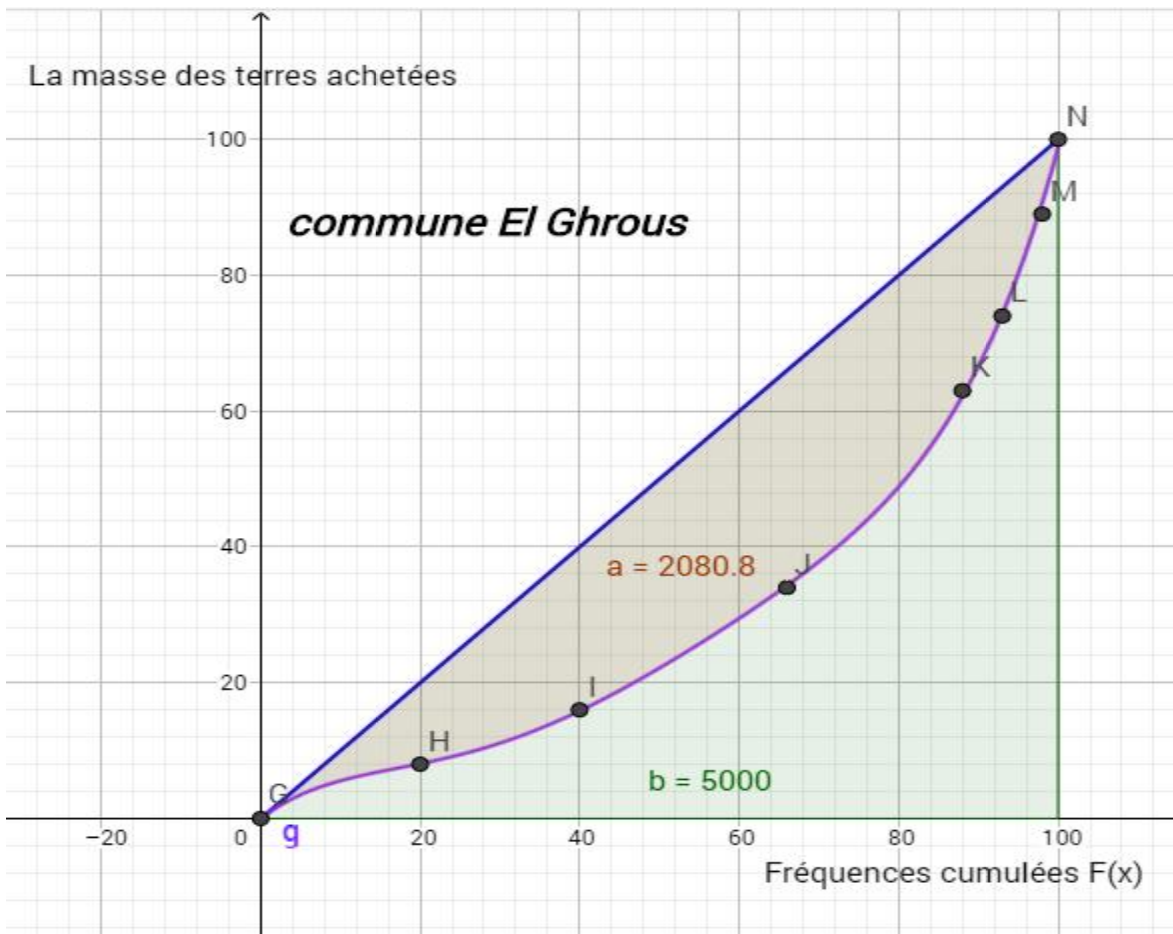
**Tableau 30. Calcul de fréquences cumulées et la masse des terres achetées pour les acheteurs de la commune d'El Ghrous**

Superficie	Effectifs de la classe $n_i$	Fréquence de la classe $f_i$	Centre de la classe $X_i$	Fréquence cumulée $F(x)$	Masse des terres achetées $n_i * x_i$	Pourcentage de la masse des terres $g_i$	Fréquence cumulée $F(nx)$
1 à 5	39	0,66	3	0,66	117	0,34	0,34
5 à 10	13	0,22	7,5	0,88	97,5	0,29	0,63
10 à 15	3	0,05	12,5	0,93	37,5	0,11	0,74
15 à 20	3	0,05	17,5	0,98	52,5	0,15	0,89
20 à 50	1	0,02	37	1	37	0,11	1

Source : nos calculs à partir de nos données

➤ **Courbe de Lorenz pour le cas d'El Ghrous**

**Figure 53** : La courbe de Lorenz pour les acheteurs de la commune d'El Ghrous



Source : nos enquêtes

➤ *Calcul de l'indice de Gini pour la commune d'El Ghrous*

☐ Fonction

<input type="radio"/>	$f(x) = \text{AjustPoly}(L_2, 5)$ $\rightarrow 0x^5 - 0x^4 + 0x^3 - 0.05x^2 + 0.91x - 0.01$
<input checked="" type="radio"/>	$g(x) = 0x^5 - 0x^4 + 0x^3 - 0.05x^2 + 0.91x - 0.01, \quad (0 \leq x \leq 100)$
<input type="radio"/>	$q(x) = x, \quad (0 \leq x \leq 100)$

Donc l'indice de Gini est égal :

☐ Nombre

<input checked="" type="radio"/>	$a = \text{IntégraleDomaine}(q, g, 0, 100)$ $\rightarrow 2080.8$
<input checked="" type="radio"/>	$b = \text{Intégrale}(q, 0, 100)$ $\rightarrow 5000$
<input type="radio"/>	$c = \frac{a}{b}$ $\rightarrow 0.42$

Donc l'indice de Gini = 0,42

Ici, comme l'indice de génie est de 0,42, donc la concentration des terres achetées aux mains des acheteurs est moyenne.

**Conclusion**

Une caractéristique majeure des marchés de l'achat-vente et du FVI à El Ghrous est l'absence de barrières contraignant l'entrée sur ce marché. La restriction d'allogènes n'intervient pas dans les transactions (achat-vente et FVI) portant sur des terres nouvellement mises en culture, aucune barrière sociale à l'entrée n'étant relevée. L'exclusion des allogènes, pour le marché de l'achat-vente et pour celui du FVI, est constatée pour les anciennes terres de culture à vocation résidentielle. L'analyse de discours des propriétaires de ces terres familiales endo-aliénable nous permet de conclure que cette restriction est spécifique aux terres résidentielles par les membres d'une grande famille (au sein d'un même espace) et non pas pour toutes les anciennes terres qui ne se caractérisent pas par cette organisation sociale. Cette barrière ne vient pas intrinsèquement du marché foncier, mais est liée à l'organisation du système famille-exploitation : l'exploitation familiale est le lieu d'habitation de la famille, ce qui n'encourage pas la vente et la cession en location aux allogènes, et même à l'emploi de métayers. Cette contrainte ne se présente pas relativement à l'emploi de journaliers, qui interviennent ponctuellement sous la surveillance du propriétaire ou d'un membre de sa famille ; métayers et locataires, eux, sont présents dans la durée sur la parcelle, et certains installent même une cahute pour y résider pendant la saison de culture.

Le calcul de l'indice de Gini (concentration foncière) pour les deux régions d'études montre l'absence de concentration foncière par le jeu du marché. De plus, dans ce marché à l'achat/vente nous constatons une possibilité d'achat d'une petite superficie allant d'un hectare.

Le phénomène de concentration de l'exploitation (par le marché du FVI) avancé dans la littérature, tenure inversée (*reverse tenancy*), est faible dans les deux régions d'étude. Seulement trois cas d'une location de plus de 40 serres avec un max de 100 serres à Doucen et trois cas de possession d'un nombre de serres supérieures à 30 avec un maximum de 132 serres) à El Ghrous. En outre, nous constatons une divisibilité institutionnelle des facteurs de production avec une possibilité de location de deux serres. Les acquisitions des terres de plus de 20 hectares sont aussi relativement faibles à Doucen et El Ghrous en comparaison avec l'étendue de la superficie non encore mise en valeur à et aussi l'offre des terres sur le marché à l'achat/vente à Doucen. Toutes ces terres ont été acquises dans les nouvelles zones de mise en valeur dans des périodes où les prix étaient faibles dans ces endroits (eau profonde, parcelle non aménagée, pas d'infrastructures : électricité et pistes).

Les prix, le seuil d'acquisition des terres et aussi l'origine sociale de l'acteur, dans les nouvelles zones de mise en valeur ne sont pas des barrières à l'entrée des petits acteurs (locaux et aussi allogènes) à ce marché. C'est le coût d'aménagement de ces terres qui est plutôt l'obstacle pour cette catégorie d'acteurs.

L'analyse du profil professionnel des acheteurs (dans les nouvelles terres de mise en valeur) permet de formuler un scénario possible en rapport avec le transfert de la terre et l'effet d'éviction qu'aurait un marché concurrentiel sur les petits exploitants. Si la concurrence continue à s'accroître et avec elle les prix de la terre, l'accès à la terre risque dans les années à venir, de devenir plus difficile pour les agriculteurs, notamment les moins dotés financièrement, les plasticulteurs et les agriculteurs sans terres (surtout pour les terres qui demandent un investissement lourd : fonçage de forage à des grandes profondeurs, coûts d'aménagement de la parcelle). Dans ce scénario, on pourrait arriver à une configuration bipolarisée des acheteurs (commerçants et des grands phœniciculteurs). Une dynamisation de marché locatif (terre et eau) pour la pratique de la plasticulture, par l'augmentation de la demande sur ce marché, peut constituer une incitation et une source de capitalisation (et de rentabilité des investissements) pour les petits acheteurs comme il a été démontré pour le cas d'El Ghrous.

## CHAPITRE 8

# LES EFFETS DU JEU DES MARCHES FONCIERS SUR LES TRAJECTOIRES DES AGRICULTEURS

La première partie de ce chapitre (qui concerne les nouvelles terres dans la région d'El Ghrous) a été publiée dans la revue *Cahiers Agricultures*. **Ouendeno ML**, Daoudi A, Colin JP, 2015. Les trajectoires professionnelles des jeunes dans la néo-agriculture saharienne (Biskra, Algérie) revisitées par la théorie de l'*agricultural ladder*. *CahAgric*24:396-403.doi: 10.1684/agr.2015.0793

## Introduction

L'insertion des jeunes dans l'agriculture des pays en développement est devenue une problématique centrale pour les institutions de développement internationales (FAO *et al.*, 2009). Se posent en particulier les questions de l'accès des jeunes aux ressources productives, des opportunités d'emplois que ces accès peuvent créer et des rôles que peuvent jouer les jeunes dans la durabilité de l'agriculture (IFAD, 2012).

Aborder la trajectoire professionnelle des jeunes dans l'agriculture permet d'appréhender les conditions de leur accès aux ressources productives, et en particulier de mettre en évidence les arrangements institutionnels, souvent informels, à travers lesquels cet accès opère. Une lecture des trajectoires professionnelles en agriculture mobilisant le décryptage des arrangements institutionnels est proposée depuis longtemps déjà par la « théorie de l'*agricultural ladder* » – la métaphore de l'échelle renvoyant aux étapes parcourues par les acteurs dans le secteur agricole (Spillman, 1919 ; Lee, 1947 ; Wehrwein, 1958). Dans la séquence de phases la plus large, l'individu progresserait du statut d'aide familial à celui d'ouvrier agricole ou de prestataire de service utilisant le matériel de l'exploitation familiale, puis de métayer et de locataire, avant d'acquérir de la terre et de la travailler en faire-valoir direct (FVD), puis sur ses vieux jours, de la céder en faire-valoir indirect (FVI) (Colin, 2003). Au long de cette trajectoire professionnelle, il accumulerait savoir-faire, capital d'exploitation, capital financier et capital social. De telles trajectoires sont mentionnées dans divers contextes d'agriculture familiale, du Mexique (Colin, 2003) au Maghreb (cas du Saïs au Maroc, de Biskra en Algérie et de la plaine de Kairouan en Tunisie, voir Dugué *et al.*, 2014) ou au Sénégal (Robertson, 1987), pour ne mentionner que ces cas.

La littérature sur l'*agricultural ladder* que nous avons explorée ne distingue généralement pas entre métayage et location, et considère de fait essentiellement la location.

Si l'on distingue les différentes formes possibles de métayage, comme rapport de travail (le métayer apporte sa seule force de travail, sans pouvoir de décision), comme partenariat ou association (chacun des acteurs apporte des facteurs et participe à la prise de décision), et comme rapport foncier (le propriétaire ne fait que fournir la terre, n'intervient en rien dans le procès de production, et perçoit une rente proportionnelle à la valeur brute ou nette de la production), on peut reformuler les « échelons » potentiel de l'*agricultural ladder* de la façon suivante : aide familial / manœuvre agricole (y compris métayage comme rapport de travail) ou prestataire de service utilisant le matériel d'exploitation familial / métayer (métayage partenariat)/métayer (métayage comme rapport foncier) / locataire / propriétaire en FVD / propriétaire cédant en FVI.

Le parcours de ces « échelons » n'est évidemment en rien garanti – la question de « qui tombe de l'échelle, ou qui la redescend » est importante – et ces échelons peuvent s'interpénétrer (propriétaire exploitant en FVD mais prenant également en location, locataire travaillant à temps partiel comme manœuvre agricole, etc.). Il n'en demeure pas moins que l'idée de trajectoire contractuelle induisant une accumulation d'expertise et de capital (d'exploitation, financier et social) est heuristiquement productive. En phase avec la théorie de l'*agricultural ladder*, l'un des arguments des analyses qui voient le marché du FVI comme plus à même que le marché à l'achat-vente de permettre une allocation efficiente et équitable de la terre, est précisément que la prise en FVI peut être une étape dans l'accession à la propriété (Colin, 2014).

Wehrwein (op. cit.) souligne les déficiences de certaines études traitant de l'*agricultural ladder*, en particulier une insuffisante prise en compte du contexte agro-écologique, technique, économique et

humain, et donc une faiblesse dans l'analyse de causes à effets de l'*agricultural ladder* ; une désagrégation insuffisante de la trajectoire en différents « échelons » ; une restitution de « l'échelle » sans spécification chronologique, comme la durée de présence à chaque échelon. La première de ces limites revient de fait à questionner la mobilisation du concept de « théorie » de l'*agricultural ladder* dans certaines études purement descriptives. Seul un questionnement sur les facteurs qui expliquent la progression (ou non) sur l'échelle permet de qualifier de « théorie » la lecture de ces dynamiques.

Les données mobilisées présentent deux biais au regard de l'analyse de l'*agricultural ladder*. En premier lieu, l'échantillon n'intègre pas de phœniculteurs non engagés dans la plasticulture, alors que l'accession éventuelle à la propriété à l'issue de la progression sur « l'échelle agricole » peut viser une reconversion complète dans la culture du palmier (Amichi *et al.*, 2015). En second lieu, alors que le parcours des « échelons » n'est en rien garanti, nos données ne nous permettent pas d'identifier « qui tombe de l'échelle », ou « qui la redescend » – on retrouve un tel biais dans bien d'autres études de l'*agricultural ladder* (Spillman, 1919 ; Bates et Rudel, 2004). Pour surmonter ces deux limites, une étude a été réalisée en 2023 sur un échantillon de 35 agriculteurs, dans les anciennes zones de mise en valeur, dont une partie de l'étude traite les trajectoires socio-professionnelles de ces phœniculteurs.

Dans une perspective comparative à celle d'El Ghrous, nous avons effectué une autre étude à la région de Doucen (commune limitrophe) entre 2016 et 2017 (cf. chapitre 1 pour les caractéristiques des exploitants et des exploitations enquêtées). 75 propriétaires, 15 locataires et dix propriétaires vendeurs ont été enquêtés avec sept études de cas détaillées qui traitent en particulier la question de la dynamique d'*agricultural ladder* dans cette région.

En termes de résultats, ce chapitre est divisé en trois grandes parties. Chaque partie est le fruit d'une étude réalisée dans un temps et un espace donné tout en faisant un regard critique et évolutif (en termes de questionnements de recherche) entre les trois études. **La première partie** est une analyse empirique de la trajectoire d'*agricultural ladder* des agriculteurs dans les nouvelles zones de mise en valeur à El Ghrous, qui est le fruit d'une étude conduite en 2012/2013. Nous proposons d'aborder ces dynamiques en mobilisant une lecture en termes de cluster, dans le cas spécifique de la « plasticulture » (maraîchage sous serre) dans le Sahara algérien (sans entrer dans les débats relatifs aux différentes lectures possibles de l'ancrage des activités économiques dans les territoires, voir Forrest et Hamdouch, 2009). L'idée clé que nous explorons est que la concentration géographique des activités de même nature (le cluster) génère des externalités positives qui améliorent l'environnement économique, social et institutionnel des acteurs (Suire et Vicente, 2008) et dynamise la capacité des actifs agricoles à évoluer sur l'échelle socioprofessionnelle pour une région donnée. Trois facteurs nous semblent mériter plus particulièrement l'attention. (i) L'implantation, en amont et en aval de la production agricole, de nombreux fournisseurs de biens et services, qui stimule cette production à travers l'offre et la demande sur les marchés des intrants et des produits, mais qui permettent également de pallier les défaillances de certains marchés (crédit en particulier), ou l'insuffisance de certains services publics (vulgarisation, conseil technique). (ii) L'arrivée de manœuvres agricoles qualifiées venant d'autres régions, attirés par un marché du travail dynamique et par la possibilité d'ascension socio-économique qu'offre la forte dynamique agricole locale (pour une convergence avec un cas équatorien, voir Bates et Rudel, 2004). (iii) Une situation de front pionnier agricole, avec une ressource foncière relativement abondante (comparativement au nord du pays, par exemple), accessible à travers un marché foncier dynamique, à l'achat/vente et surtout locatif. Nous montrons comment cet effet dynamisant du cluster est renforcé par les caractéristiques de la plasticulture telle qu'elle est conduite dans la région, avec une divisibilité « technique » (peu de contraintes de capital fixe) et « institutionnelle » (facteurs accessibles sur les marchés en unités élémentaires réduites). **La**

**deuxième partie** est un prolongement de la première étude, mais dans les anciennes zones de mise en valeur à El Ghrous qui permet d'appréhender la trajectoire des phoeniculteurs. **La troisième partie** relève d'une étude réalisée dans la région de Doucen dans un objectif comparatif à celle d'El Ghrous. Elle a été effectuée dans les anciennes et nouvelles zones de mises en valeur où les acteurs de ces dernières zones ont suivi la même trajectoire à l'*agricultural ladder* que ceux de leurs homologues à El Ghrous.

### **8.1. Une dynamique d'«*agricultural ladder*» facilitant l'accès des jeunes aux ressources productives dans les nouvelles zones à El Ghrous**

Les trajectoires professionnelles des exploitants enquêtés dans les nouvelles zones de mise en valeur, ne relèvent pas toutes d'une dynamique d'*agricultural ladder* – définie ici au sens d'un parcours de deux « échelons » au moins, hors statut d'aide familial. Certains propriétaires (19 sur 38) sont devenus agriculteurs en FVD dès leur entrée dans le métier, après avoir accédé à la terre par héritage, dotation par l'Etat ou achat à partir d'une accumulation de capital hors agriculture. Des locataires (25 sur 62) se sont installés sans avoir été auparavant tâcherons agricoles ou métayers, en mobilisant des appuis familiaux, une épargne venant d'activités non agricoles, ou encore des crédits bancaires et des subventions publiques. L'anticipation d'une progression ultérieure sur « l'échelle » est évidemment impossible, mais on notera que tous ces locataires n'envisagent pas l'accession à la propriété foncière sur le site étudié : 14 expriment leur préférence pour la location, afin de bénéficier de la rente de fertilité des « nouvelles terres » qu'ils prendront en location ultérieurement, et cinq projettent de retourner dans leur commune d'origine, avec un projet de sortie de l'agriculture ou de reprise de l'exploitation familiale. On notera également que 6 des 15 métayers enquêtés sont dans une perspective de sortie de l'agriculture, les autres ayant pour projet la prise de terre en FVI dans une logique d'*agricultural ladder*.

Un peu plus de la moitié des exploitants enquêtés (56 sur 100, 37 des 62 locataires et 19 des 38 propriétaires) avait évolué, au moment de l'enquête, selon des trajectoires du type *agricultural ladder*. La trajectoire la plus complète documentée commence par le statut d'aide familial, pour atteindre celui de propriétaire, en passant par ceux d'ouvrier tâcheron, de métayer et de locataire (*Tableau 31*). Certains exploitants sautent un ou les deux premières étapes de la trajectoire et d'autres étaient encore au stade de locataire au moment de l'enquête, sans que l'on puisse anticiper leur devenir.

On notera la jeunesse des exploitants, au moment de l'enquête (36 ans en moyenne) mais plus encore évidemment au moment de l'entrée dans la trajectoire (20 ans en moyenne). La durée moyenne pour le changement de statut est de 3 ans ( $\pm 2$ ) d'ouvrier à métayer, de 4 ans ( $\pm 2.6$ ) de métayer à locataire, de 9 ans ( $\pm 3.2$ ) de locataire à propriétaire, pour les enquêtés concernés. Soit en moyenne 15 ans de travail dans la plasticulture pour évoluer du stade d'ouvrier au stade de propriétaire, pour les acteurs « restés sur l'échelle ». L'accès à la propriété foncière, dans les cas où le « parcours de l'échelle » est complet, intervient ainsi relativement tôt (35 ans en moyenne), et essentiellement par achat (15 cas sur 19). Trois enquêtés ont complété leur trajectoire grâce à l'héritage d'une parcelle, le quatrième correspondant à un passage métayer-propriétaire.

Le niveau d'entrée dans la trajectoire dépend des dotations en facteurs de l'exploitant. À chaque étape de cette trajectoire, l'acteur accumule certains facteurs nécessaires à l'amélioration de sa situation antérieure.

**Tableau 31. Trajectoires professionnelles des exploitants interrogés dans les NZMV à El Ghrous**

Statut et trajectoire des exploitants		Nombre	Âge moyen	Âge moyen d'entrée dans la trajectoire (min-max)
Locataire	AF-O-M-L	3	33	19 (17-22)
	O-M-L	2	28	18 (16-21)
	AF-M-L	14	36	18 (16-25)
	M-L	18	30	21 (18-23)
	Total	37	32	19 (16-25)
Propriétaire	AF-O-M-L-P	3	42	24 (22-27)
	O-M-L-P	1	38	15
	AF-O-M-P	2	30	20 (17-23)
	O-M-P	1	35	15
	AF-M-L-P	3	46	20 (17-25)
	M-L-P	3	44	22 (20-24)
	AF-M-P	3	36	23 (21-26)
	L-P	3	35	25 (23-30)
	Total	19	38	21 (15-30)

AF : aide familial ; O : ouvrier ; M : métayer ; L : locataire ; P : propriétaire.

Source : nos enquêtes, 2013

Dans la version complète de la progression, une activité d'ouvrier permet au jeune débutant de maîtriser un savoir-faire technique qui lui ouvrira une opportunité d'emploi comme métayer. Le statut de métayer lui offre ensuite l'opportunité d'accumuler un certain capital financier lui permettant l'achat de serres et le financement des frais de campagne, afin de devenir locataire. Il lui permet également d'améliorer sa maîtrise de la conduite de serres, et de s'intégrer dans un réseau multiplexe d'échange d'informations techniques, managériales et commerciales relatives au fonctionnement des marchés de facteurs de production (terre, crédit, travail) et des produits agricoles (légumes, dattes). Le passage du statut de métayer à celui de locataire peut se faire graduellement. Un métayer peut, en effet, travailler parallèlement 3 à 5 serres pour le compte de son employeur et 2 à 4 serres pour son compte sur une terre louée, soit un investissement de l'ordre de 280 000 DA pour l'achat de deux serres et 320 000 DA pour les frais de campagne (ces 600 000 DA sont l'équivalent de 350 jours de travail comme ouvrier) ; une partie de ce coût peut être couverte par du crédit-fournisseur en nature, cf. *infra*. Pour devenir exploitant locataire à part entière, le métayer doit accumuler au moins 3,2 millions de dinars (l'équivalent de 4000 jours de travail comme ouvrier) pour 7 serres (frais d'acquisition initiale des serres et frais de campagne). La possibilité de louer les serres existe (30 000 DA/serre/an) qui peut accélérer le passage d'échelon.

Au stade de locataire, l'agriculteur maîtrise le rapport aux marchés à travers l'élargissement de son réseau social, surtout pour l'accès au crédit informel auprès des fournisseurs d'intrants agricoles, et aussi pour l'accès à des informations techniques et sur le marché de la terre et du travail. Il accroît son capital physique par l'acquisition de serres, de matériel d'irrigation, d'un véhicule de transport, et le cas échéant d'une parcelle. Le locataire passe alors au statut de propriétaire. Cette dernière évolution nécessite à la fois une accumulation financière suffisante, mais aussi la maturation du projet agricole et/ou de vie de l'exploitation. Le passage au stade de propriétaire se fait généralement selon deux formules : (i) achat d'une parcelle équipée en forage, ou sans forage (un million de DA/ha en 2013) et réalisation de ce dernier (2 millions de DA pour une profondeur de 100 m) ; (ii) achat d'une parcelle sans forage, exploitée en achetant de l'eau chez un voisin en attendant d'avoir les moyens de réaliser

le forage. La terre acquise peut-être, à long terme, plantée intégralement en palmiers, mais ce type de situation (comme la sortie de l'agriculture) n'a pas été capturé lors des enquêtes, du fait des modalités d'échantillonnage (voir Amichi *et al.*, 2015, pour une discussion qualitative).

### **8.1.1. L'agricultural ladder dynamisée par l' « effet cluster » pour les acteurs de nouvelles zones à El Ghrous**

En plus de sa vocation phœnicicole, El Ghrous s'est spécialisée dans la plasticulture. La spécificité de la plasticulture telle qu'elle y est conduite autorise une dynamique inclusive des petits exploitants dans leur trajectoire d'*agricultural ladder*, du fait de la divisibilité technique du procès de production :

- L'exploitation plasticole économiquement rentable avec une conduite par un seul actif permanent n'est que de 6 à 8 serres tunnel de 400 m<sup>2</sup> chacune. Chaque serre est un atelier de production techniquement autonome, ce qui permet une forte modulation de l'exploitation. Le système d'irrigation est composé d'un forage (individuel ou collectif) et d'un réseau de distribution de l'eau à la parcelle dont l'unité élémentaire est également la serre. De plus, le matériel est démontable et transportable, seul le tube de forage restera en place. Nous verrons les conséquences de ces divisibilités techniques sur le fonctionnement des marchés des facteurs.
- La production est essentiellement manuelle, ce qui évite l'indivisibilité d'équipements mécanisés.
- La spécialisation technique dans quelques cultures maraîchères facilite l'apprentissage techno-économique – y compris dans le rapport aux acteurs de l'amont et de l'aval.

La spécialisation dans la plasticulture a eu pour conséquences l'installation dans la wilaya de Biskra, en amont de la filière, de grandes entreprises d'agrofouritures, relayées auprès des producteurs par des intermédiaires (« grainetiers »), et en aval, la création de cinq marchés de gros dans la wilaya (dont un à El Ghrous). Le système d'affaires ainsi créé génère des externalités positives typiques d'un cluster, qui dynamisent l'*agricultural ladder*. Nous en soulignerons ici cinq.

a) La présence de nombreux fournisseurs garantit une disponibilité d'intrants (semences, engrais, fumier, pesticides, films plastiques) et équipements (serres, équipements d'irrigation), de qualité et à des prix compétitifs. Le jeu de la concurrence les pousse à proposer des services non marchands en sus des intrants et équipements vendus, comme la fourniture des produits à crédit sans intérêt et sans majoration de prix (ce qui contribue à réduire la contrainte de financement pour les petits exploitants) et le conseil technique (ce qui renforce leurs compétences). L'accès aux serres peut se faire par achat, mais également par la location de charpentes (existence d'un marché local).

b) Une forte intensification, des rendements très élevés et une production en primeur permettent au système de fonctionner et de générer des revenus importants.

c) La dynamique plasticole stimule le marché du travail, avec des opportunités d'emploi pour des tâcherons et métayers dont certains s'engagent dans l'*agricultural ladder*, et qui contribuent également à la progression, sur cette dernière, d'autres exploitants. Elle attire des jeunes travailleurs venant de régions du nord du pays spécialisées dans le maraîchage, employés généralement comme métayers, qui apportent leur expertise technique. De surcroît, comparativement à un mode de rémunération fixe, le métayage permet de surmonter les problèmes de supervision et de financement du travail (caractère incitatif de la participation au résultat, paiement en fin de campagne) (Colin, 1995). Par ailleurs, les modalités de rémunération du travail permettent une divisibilité « institutionnelle » (et non plus

« technique ») relativement à l'emploi de main-d'œuvre rémunérée : un métayer peut n'être employé que sur trois serres, un ouvrier est rémunéré à la tâche, ce qui réduit considérablement la superficie requise pour cet emploi (absence de véritable point mort). Cette possibilité de modulation du travail facilite évidemment la progression dans l'*agricultural ladder*.

d) El Ghrous est une zone pionnière (Khiari, 2002), marquée par une relative abondance en terre et en eau souterraine, accessibles via les marchés de la terre et de l'eau (à la fois causes et conséquences des dynamiques de cluster), facteurs de dynamisation de l'*agricultural ladder*. Le marché foncier locatif, puis, lorsque le niveau d'accumulation le permet, le marché de l'achat-vente, assurent l'existence de deux étapes clés de la trajectoire des exploitants. La concentration d'une demande importante sur les périmètres de mise en valeur incite les propriétaires à aménager un réseau hydraulique sur des parcelles qu'ils cèdent en location.

Les marchés de la terre et de l'eau sont très actifs. Nos résultats témoignent de l'importance du FVI dans la zone d'étude – les tenanciers travaillent 87% de la superficie totale des exploitants enquêtés. Nos enquêtes font également ressortir l'importance des transferts fonciers de terre mise en valeur au travers du marché de l'achat/vente (*Tableau 32*) (sur la mise en valeur et le fonctionnement des marchés fonciers dans la région d'étude, voir Daoudi *et al.*, 2015). Ces marchés fonciers se caractérisent par de faibles coûts de transaction. Les coûts de recherche et de négociation sont réduits par la mobilisation des réseaux sociaux, denses dans le cluster, pour l'accès aux informations concernant les partenaires et les parcelles disponibles. Ces coûts sont également réduits, dans le cas de la location, par le recours presque systématique à un contrat standardisé (informel) incluant un accès simultané à la terre et à l'eau pour trois ans. Les termes des contrats de location (modalités de paiement par tranches avec coupure de l'alimentation en eau en cas de défaut, serres comme garantie additionnelle) arrangent les deux parties. Ils permettent au cédant d'éviter les défaillances du locataire, et à ce dernier, de surmonter en partie le problème de trésorerie, la première tranche coïncidant avec le début de la récolte. Pour ce qui est de l'achat de la terre, le recours au paiement par tranches est également une pratique fréquente, qui permet de surmonter en partie le manque de disponibilités financières propres et les contraintes d'accès au crédit. La sécurisation des transactions est facilitée par l'inscription des acteurs dans les réseaux sociaux locaux et le recours systématique à l'écrit avec des actes sous seing privé.

**Tableau 32 : Modes d'acquisition des parcelles concernées par l'enquête dans les nouvelles zones de mise en valeur à El Ghrous**

	Nombre de parcelles	Superficie
Attribution État (périmètres APFA et concession)	25	130
Mise en valeur hors périmètre	3	14
Héritage*	29	119
Achat*	73	511
Total	130	774

APFA : Accès à la propriété foncière agricole

\* Parcelles ayant été antérieurement acquises par attribution de l'État ou mises en valeur hors périmètre.

Source : nos enquêtes, 2013

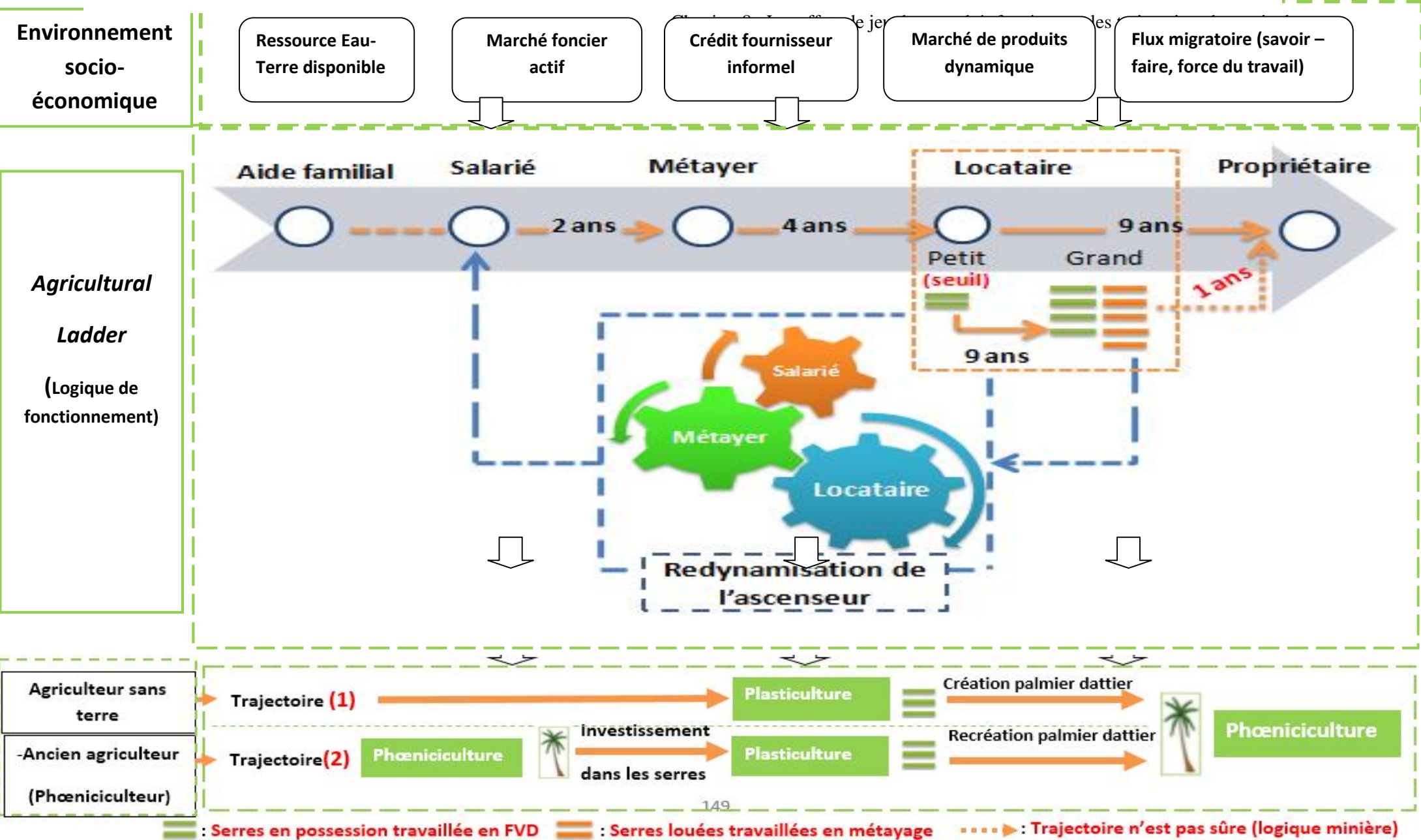
Les modalités de fonctionnement des marchés de la terre et de l'eau à El Ghrous créent par ailleurs un autre type de divisibilité « institutionnelle » : les superficies faisant l'objet de transactions peuvent être réduites à l'emplacement de deux serres pour la location (de l'ordre de 800 m<sup>2</sup>) et un hectare pour l'achat.

e) Le marché de gros de fruits et légumes d'El Ghrous assure une sécurisation des débouchés et permet des marges rémunératrices pour les exploitants, du fait de sa proximité géographique (minimisation des frais de transport) et de son fonctionnement (absence d'intermédiaires entre les agriculteurs et les grossistes).

f) On retrouve, à El Ghrous, le rôle bien connu des clusters dans la diffusion des savoir-faire (rôle des métayers, grainetiers, interactions sur les marchés de gros, effet « proximité » et densité des producteurs localisés sur quelques espaces, etc.), ce qui facilite l'apprentissage des exploitants.

Le schéma ci-dessous montre la trajectoire des différents acteurs (ouvrier, métayer, locataire, propriétaire) et les interactions entre ses derniers. Ce schéma est une forme détaillée de ce qu'a été présenté par Amichi *et al.*, (2015). Notre apport réside dans la précision des années de passage, le décryptage de mécanisme par lequel le contrat de location constitue le moteur de cette échelle agricole ; la trajectoire des acteurs (sans terre, phoeniculture) en lien avec le cycle de vie de l'exploitation agricole et enfin le rôle de l'environnement institutionnel (socio-économique) dans la dynamique de cette trajectoire socioprofessionnelle. La figure ci-dessous illustre le cas de trajectoire à *l'agricultural ladder*, pour le cas d'El Ghrous. Le nombre des années de passage dans la trajectoire (11 ans), dans le schéma, est spécifique au cas d'El Ghrous.

Figure 54 : Trajectoire des agriculteurs dans les nouvelles zones de mise en valeur à El Ghrous, avec le processus qu'il a permis cette ascension



## 8.2. Trajectoire des acteurs des anciennes zones de mise en valeur « AZMV » à El Ghrous

L'histoire de la terre, de ses occupants et les mécanismes à partir desquels ils accèdent à cette ressource sont le triangle explicatif de la diversité de modèle de projet agricole d'un individu et/ou d'un groupe de société. L'application de ce triangle nous permet de reconstruire la trajectoire des acteurs des AZMV.

**Tableau 33 : Trajectoire à l'agricultural ladder des acteurs des anciennes zones de mise en valeur à El Ghrous**

Statuts parcourus	Nombre d'enquêtés
AF – P	9
AF-J-P	3
AF- J-M-P	1
AF- M-P	3
AF- As-P	2
AF-L-P	2
J-P	3
J-M-L-P	1
Elv-P	5
P	2
<b>Total</b>	<b>31</b>

AF : Aide familial ; As : Associé ; J : Journalier ; M : Métayer ; L : Locataire ; P : Propriétaire ; Elv : Eleveur

Source : Nos enquêtes, 2023

Le passage à la propriété de la terre pour les acteurs enquêtés diffère selon les parcours suivis par chacun d'eux. Le tiers des enquêtés est passé directement du stade d'aide familial au statut de propriétaire (9/31) selon différents mécanismes : la mise en valeur des terres (03 cas), un don familial (01 cas), l'achat d'une terre (02 cas) et par l'héritage (03 cas). L'accès à la terre par la mise en valeur est intervenu à la suite d'une dotation étatique dans le cadre de politique d'autogestion (redistribution des terres domaniales) (cf. chapitre 2) ou par l'occupation d'une terre pour les agriculteurs pionniers, jusqu'alors non appropriée.

Une diversité de contrat de métayage et d'association a été pratiquée par les agriculteurs, essentiellement dans les cultures maraîchères de plein champ (cf. chapitre 4). Certains métayers qui ont acquis un savoir-faire et un capital financier ont exercé cette activité dans la région de Doucen, depuis la fin des années 1950, puis se sont revenus à El Ghrous pour investir dans les régions de Ghayadha, Belbessibis et Bhabouha. La fertilité du sol, le très faible taux de maladies et la simplicité de l'itinéraire technique adopté durant cette période ont constitué des facteurs d'inclusion des acteurs moins dotés (savoir-faire et capital financier) et aussi de prospérité de certains métayers surtout durant les années soixante-dix (périodes glorieuses de développement de maraîchage dans le Ziban-ouest). Selon les termes de plusieurs anciens métayers : « il y avait peu de dégâts (deux maladies seulement), d'échec dans la campagne agricole et le rendement était assez bon avec l'existence de possibilité d'écoulement de produits hors la région (autres wilayas) ce qui a permis une duplication facile de ce modèle agricole et une bonne rentabilité des investissements. Les facteurs de production mobilisés durant cette période se limitaient à la

terre<sup>109</sup>, une source d'eau (privé ou par location) avec l'acquisition d'un moteur d'irrigation, les semences et le travail manuel après la fin de premier labour mécanisé. L'apport de fumier organique était très localisé et seulement pour des cultures exigeantes (telle la tomate). L'irrigation était faite par le système gravitaire « *seguia* ». Le désherbage était rarement fait de fait l'existence des terres vierges et l'application de système de jachère travaillé. Le recours aux journaliers se faisait pour aider le métayer dans *teskab* et/ou la récolte. L'argent accumulé durant la phase de pratique de maraîchage a été investi dans l'acquisition des terres et l'engagement dans la plantation des palmiers dattiers ».

Le stade de journalier apparaîtrait comme une phase importante dans le processus d'accumulation du capital financier pour les anciens propriétaires fonciers (26% de l'échantillon). Ces derniers ont travaillé soit dans les anciennes fermes de l'Oasis d'El Amri (*khammès* ou salariés), soit comme journaliers pour effectuer l'opération de *teskab*, creuser des puits ou réparer des moteurs d'irrigation. Les activités journalières hors agriculture étaient menées dans le domaine de la construction ou en tant que salariés permanents dans le secteur des travaux publics ou des usines. La possibilité de devenir propriétaire terrien pour cette catégorie de journalier n'était possible que grâce à la combinaison d'une source de revenu monétaire à une phase dans laquelle la terre ne vaut pas beaucoup, ce qu'ils ont permis d'acquérir la terre via le marché achat/vente. Ceci fait illustre une catégorie d'acteurs qui n'ont pu devenir des propriétaires sans ce passage par le stade de journalier. Ce monté rapide dans l'échelle de stade de journalier au propriétaire n'est pas toujours possible. Il est spécifique à une phase bien précise dans l'histoire agraire de cette société.

La location n'a été pratiquée que par deux acteurs, principalement dans la plasticulture, avec une différence entre les deux dans la mobilisation des ressources et l'importance de la taille de l'exploitation. L'un a installé ses serres (au nombre de six) sur une terre familiale. Il a loué l'eau<sup>110</sup> à partir d'un forage de son voisin entre l'année 1995 et 2006. En 2006, il a cessé d'exercer la plasticulture suite à des dégâts causés par le criquet puis des pluies d'orage. Après en bénéficier d'un petit lot de terrain, indivisible par l'héritage familial, il s'est retourné dans l'activité agricole. Le deuxième acteur est un grand agriculteur qui, après une phase de travail comme métayer au tiers et au quart et de *kharresse* (*cf. infra*), a acheté deux serres qu'il les a exploitées en recourant à la location (terre + eau) et aussi l'achat de terres : un hectare auprès de son père, qu'il a planté après en 80 palmiers, et achat de dix hectares en association avec une autre personne. Actuellement, cet agriculteur a augmenté son patrimoine foncier pour atteindre 50 hectares qu'il a acheté en procédant à des voisins. Cette superficie est exploitée comme suivant : plantation de 2000 palmiers dattiers, une partie cultivée en fourrage pour alimenter les animaux qu'il possède en association avec une autre personne qui se charge de leurs conduites et aussi par la pratique de la plasticulture. Il possède au total 100 serres qu'il installe en grande partie chez des propriétaires voisins en concluant un arrangement de location de la terre, l'irrigation de ses serres étant assurée à partir de son forage (creusé à 400 mètres de profondeur). Il emploie 10 métayers avec un contrat au 1/4 qui sont logés chez lui dans les trois maisons qu'il a construites sur son exploitation. Une partie de ses palmiers est irriguée par certains métayers et le reste est confié à un ouvrier mensuel qui touche 35 000 DA/mois. Ce

---

<sup>109</sup> Une partie de cette terre était cultivée et une réserve pour les mettre en culture l'année prochaine et laisser l'autre en jachère travaillée au moins un an.

<sup>110</sup> Dans le langage local des agriculteurs, il utilise le terme location de l'eau qui signifie l'achat d'un tour d'eau pour une période de temps bien déterminée, plutôt que le terme d'achat de l'eau. J'ai utilisé ce même terme que je trouve plus illustratif et percutant que l'achat de l'eau qui est un autre arrangement contractuel déjà en usage dans la société rurale.

grand agriculteur a commencé le travail dans l'agriculture dès l'âge de 12 à 13 ans comme métayer. Il s'est aussi engagé dans l'achat de dattes sur pieds comme aide à son père avant de s'autonomiser. Cette activité de *khares* a été héritée de grand-père en père. Elle est le point socle de sa trajectoire avec trois d'autres agriculteurs enquêtés.

**Encadré 15 : L'institution de *khares* (خرس) où achat des dattes sur pieds**

L'institution de *khares* consiste à un arrangement entre un propriétaire d'une palmeraie qui procède à la vente de dattes sur pieds à un acheteur avant quelque mois de la récolte. Dans notre échantillon d'étude, 26/35 exploitations ont fait recours à ce type d'arrangement au moins une fois sur les cinq dernières années.

La pratique de cet arrangement est très ancienne dans la région. Avant les années 1970, *Khares* était réalisé seulement sur la variété Mech Deglet qui était très cultivée dans la région. Le contrat est le suivant : le vendeur fait venir une personne comme intermédiaire (appelé aussi *kharsse*) qui s'occupe de la tâche d'estimation de poids de tous les régimes de palmiers objet de contrat, à vue d'œil, en donnant la quantité par Saâ (équivalent à un quintal et demi). Ces intermédiaires sont des vieux (anciens phœniculteurs) expérimentés dans ce métier et qui possèdent un savoir dans la quantification de la récolte. Leurs décisions sont effectives, aucun des deux contractants n'avait le droit de se protester vue de leurs bonnes réputations. Ils étaient rémunérés à la journée (100 dinars/jour), à la charge de propriétaire des palmiers. Durant cette période, avant les années soixante-dix, le nombre des acheteurs (*kharsse*) était de quatre personnes bien connues dans la région. Ces acheteurs sont à l'origine des phœniculteurs qui ont hérité ce métier de père en fils. Le nombre de palmiers et de ce fait des propriétaires étaient aussi faibles. Le paiement de la récolte se faisait à crédit (sans d'avance), où l'acheteur payant le vendeur après la vente de la récolte. Dans *l'orf*, même dans des circonstances de perte à cause de prix de vente non rémunérateur ou de pourriture de la production récolté, l'acheteur était obligé d'honorer ses promesses en payant le montant défini dans le contrat. La récolte achetée est soit vendue dans des petits garages, propriétés des acheteurs ou qu'ils prenaient en location, soit ils la transportent vers le marché de la ville de Biskra. Dans le premier cas de vente, ce sont les commerçants qui viennent acheter la récolte au niveau de ces garages.

Après les années 70, plusieurs termes de ce contrat de vente ont connu des changements. Nous pouvons diviser cette deuxième période en deux sous phases : avant et après les années 2010.

Dès les années 70, le recours à un intermédiaire pour trancher dans la quantité de récolte a été complètement éliminé où la négociation se fait directement entre le vendeur et l'acheteur. C'est l'acheteur qui détermine la quantité de récolte et propose le prix d'achat. La quantité produite dans une palmeraie ne se mesure pas en Saâ pour toute l'exploitation, mais pour chaque palmier (en kilogramme) en additionnant après ces quantités pour tous les palmiers de l'exploitation. Le prix d'achat est défini par rapport à la qualité moyenne de récolte, c'est-à-dire que l'acheteur ne donne pas un prix pour chaque palmier (qualité) mais pour toute la production (si une grande partie de la production est de bonne qualité, il donne un prix qui la vaut pour toute la production).

Entre 1970 et 2010, le paiement était échelonné généralement en deux tranches ou plus, selon le degré de connaissance entre les contractants, avec une partie de l'argent payé dès la conclusion de contrat. Après 2010, la région a connu l'augmentation du nombre de *kharsse* de différents profils (commerçant, agriculteurs et fonctionnaires) et de différentes catégories d'âge. Le versement de montant d'achat de

récolte est exigé dès la conclusion de contrat en une seule tranche. Ce changement intervenu dans le profil des acteurs avait des répercussions sur *l'enforcement* des engagements contractuels. Les agriculteurs justifient ce comportement, d'exigence de paiement intégral de prix de récolte dès le tranchage dans le contrat, par les raisons suivantes. Des mauvaises expériences vécues par certains cédants qui n'ont pas pu avoir tout le montant de vente fixé lors de conclusion de contrat, suite à des dégâts imprévus (pluies ou sécheresse continue) sur la récolte<sup>111</sup>. Par une incapacité de paiement de la part de l'acheteur suite à des prix de ventes inférieurs à ceux fixé dans le contrat avec le vendeur de récoltes. Toutes ces pratiques sont jugées comme un détournement dans les règles de contractualisation établit dans l'ancien Orf (cf. supra). Des exceptions existent avec une possibilité de paiement en deux tranches (une partie dès la conclusion de contrat et l'autre après la vente) pour des personnes qui se connaissent bien ou bien par l'établissement d'un acte de reconnaissance de dette sur le montant qui reste à payer, auprès d'un écrivain public. Le point focal dans cette mutation dans la période de paiement réside dans la réputation et le degré de confiance entre les contractants.

Actuellement, la rencontre entre l'offre et la demande pour ce type de contrat se fait selon les mécanismes suivants. Dès le début d'automne, certains exploitants mettent des pancartes fixées au niveau de leurs exploitations qui comportent leur (s) numéro (s) de téléphone. Une présence physique de l'exploitant au niveau de l'exploitation est faite, dès le début d'automne afin de recevoir les offres des *kharesses*. Des intermédiaires qui font le contact entre les vendeurs et les *kharesses* à l'intention des vendeurs (ce mécanisme est faiblement adopté). Certains vendeurs qui ont des relations antérieures avec des *kharesses* suite à des récurrences dans la pratique de ce type d'arrangement, se limitent à cette sphère d'échange afin de minimiser les coûts de transactions (recherche, négociation de prix). Avant les années 2000, le nombre réduit de *kharresse* et aussi les faibles moyens d'écoulement de produits dans le marché ont fait que la transaction se conclut dès le premier contact avec un *kharresse*. Après 2000, la multiplication de voies d'écoulement de produits agricoles hors et dans la région (création de marché du gros dans la commune et multiplication de points de ventes) et aussi l'augmentation de nombre des *kharesses*, le vendeur négocie les prix de vente de récolte avec plusieurs *kharresse* et ne conclut le contrat qu'avec le prix d'achat de récolte le plus important de la part des *kharesses*. Avec l'augmentation de la demande pour ce type d'arrangement, les vendeurs concluent les contrats d'achat en fin août (avant la fin de maturation de dattes). Cette stratégie est adoptée par les *kharresse* afin d'acheter un grand nombre de récoltes, augmenter leurs parts de marché, pour couvrir les commandes des acheteurs et se prémunir contre la forte concurrence de la part des autres *kharresse*. Seulement deux opérations culturales restent après la conclusion de contrat de *kharresse* (irrigation et récolte). En général, c'est le propriétaire de palmiers qui décide de moment d'irrigation et sa fréquence puisqu'il a une parfaite connaissance des conditions pédoclimatiques de sa parcelle et de la zone dans laquelle se trouve, mais le *Kharresse* a le dernier mot s'il veut arrêter l'irrigation des palmiers objet de contrat à un moment donné puisque la récolte lui appartient dès moment qu'il a conclu le contrat avec le propriétaire vendeur. Cette délégation de la gestion de l'exploitation (irrigation et main d'œuvre) minimise les coûts de transaction pour le *kharresse* et lui assure de bien menu à fin la récolte surtout pour les *kharresse* pluriactifs et/ou qui ne sont pas bien l'environnement dans lequel les palmiers sont conduits. Dès l'apparition de cet arrangement, la vente se fait pour toute la palmeraie possédée, aucune transaction n'étant signalée pour une partie de palmeraie. Ceci minimisera les coûts de transactions pour les vendeurs (recherche des acheteurs,

<sup>111</sup> Dans l'Orf, l'achat sur pied n'est pas conditionné à l'état de la production au moment de la récolte, puisque le contrat est conclu avant la pleine maturité de la production.

négociation de prix) et permet d'écouler tout le produit en une seule transaction. De même, ces raisons sont aussi valables pour les *kharesses*.

La préférence de recours à cette vente sur pieds par les phoenicicultures est justifiée par la suppression de coûts de gestion de la main-d'œuvre (recherche, transport et contrôle) surtout dans une situation de pénurie de travailleurs qualifiés. En plus, la suppression de coûts de commercialisation de produits (conditionnement, transport et mise en vente au niveau de points de vente (marché ou magasin)) qui sont jugés importants. Ces différents coûts ont été à l'origine du développement de cette activité de vente sur pieds.

Les éléments nécessaires pour qu'un acteur se lance dans l'activité de *kharesse* ont été résumés comme suit par les *kharesses* eux-mêmes. Premièrement, un fonds monétaire (propre ou acquis par un réseau relationnel). Ce fonds couvre le montant de paiement de la récolte, des ouvriers (payés chaque semaine selon le cumul des jours de travail dans la semaine), de l'emballage (caisses et papiers). Certains *kharesses* fonctionnent en partie ou en totalité avec l'argent avancé par les acheteurs sur commande, généralement situés dans les grandes villes. L'acquisition de l'emballage peut se faire en recourant au crédit fournisseur, souvent pratiqué par les vendeurs de produits agricoles. Deuxièmement, une bonne connaissance de l'activité phœnicicole dans la région par la mobilisation de l'expérience qui permet d'apprécier la qualité des dattes et aussi la connaissance des différentes zones phœnicicoles dans une même région (précocité de récolte et même la qualité des dattes qui diffère entre les zones). Troisièmement, la capacité de mobiliser un nombre de manœuvres qui permet de récolter les dattes sans retard. Il faut rappeler qu'il existe deux catégories d'ouvriers (qualifiés et non qualifiés). Les ouvriers qualifiés sont de deux types : des personnes qui se chargent de la coupe de régimes des dattes et d'autres qui s'occupent du tris des dattes (appelé *chemrakha*). Les employés qui ne sont pas qualifiés ont pour tâche de ramasser les dattes et les régimes tombés sur terre, de les mettre à la disposition des *chamrakhas* et de charger les caisses aux emplacements où ils ont été utilisés. Les plus rémunérés sont les *chamrakha* qui sont les plus rares, puis les coupeurs de régimes et enfin les ouvriers non qualifiés. Pour s'assurer d'avoir des *chamrakha* au moment opportun, un arrangement a été introduit par certains *kharesse*, qui consiste à avancer à ces ouvriers une somme d'argent en saison d'été (période où l'offre du travail est très faible) afin de les fidéliser pour qu'ils travaillent avec ce *kharesse* en automne (début d'opération de récolte), le montant avancé étant soustrait après.

La reconversion, partielle ou totale de certains acteurs, de l'activité de l'élevage essentiellement ovin à l'agriculture était un fait ancien dans la région. Des nomades après leurs dépossessions suite la révolte d'El Amri ont procédé à la mise en valeur des terres pour planter des palmiers et ont pratiqué l'agriculture vivrière à petite échelle en se servant de la vente des animaux (qu'ils leur restaient) pour financer l'achat de rejets de palmiers et couvrir les frais de creusement de trous de palmiers et de puits d'eau. La dynamique actuelle de certains éleveurs, par leurs changements vers l'agriculture, est observée dès les années 80. Ceci par l'achat des terres dans un objectif de pratiquer eux-mêmes la plasticulture et/ou sa cession en location (plus fréquent) pour après investir dans la phoeniciculture dans ou hors les anciennes zones de mise en valeur (cas de deux éleveurs où l'un a acheté 10 hectares et l'autre cinq hectares). Avec la réduction des terres vierges pour la pratique de la plasticulture, cette catégorie d'éleveurs s'est orientée vers l'achat des terres dans les anciennes zones de mise en valeur. Les caractéristiques de ces terres sont typiques : terres qui connaissent des problèmes de drainage ou de salinité, vieilles palmeraies. Les prix de

ces terres sont abordables et parfois très bas (20 000 DA/ palmiers) du fait du désintéressement de leurs anciens propriétaires non capables financièrement pour les réaménager (plantation par de nouveaux palmiers et amendement physique du sol). Une autre catégorie d'éleveur s'est reconvertie vers l'agriculture, non pas par l'achat des terres, mais par la mise en valeur des terres avant même la promulgation de la loi d'APFA (cas de quatre cousins qui ont mis en valeur 16 hectares qu'ils travaillaient en association dans le maraîchage de plein champ avant de procéder au partage informel et la reconversion vers la phoeniciculture). Dans cette même catégorie d'éleveur qui s'est reconvertie à l'agriculture après la mise en valeur, la réappropriation des anciens madhers ou la mise en valeur des terres dans le cadre de l'APFA est aussi documentée. Certains parmi eux ont procédé après une phase d'accumulation dans la plasticulture (FVD ou cession en FVI) à l'achat des terres vierges dans les anciennes zones de mises en valeur pour pratiquer la phoeniciculture.

L'héritage comme mécanisme d'accès à la propriété de la terre a aussi sa place dans cette trajectoire, surtout ces dernières décennies après le décès des premiers propriétaires pionniers. Elle est l'institution la plus marquante avec l'achat des terres dans ces anciennes zones de mises en valeur. Le nombre de palmiers acquis par héritage est très réduit de fait de la faible superficie partagée entre un nombre d'ayants droit plus ou moins important. Lots hérités contiennent des palmiers et aussi un accès à l'eau à partir d'un puits ou d'une forge souvent collectif. Une grande partie de ces palmiers partagés en héritage connaissent un vieillissement avancé et/ou très mal entretenu. Certains héritiers des anciennes palmeraies en bonne situation (variété Deglet Nour avec un âge à la cinquantaine, bien localisé et drainé) ont procédé à leurs ventes pour s'investir dans l'achat des terres vierges à bas prix dans les nouvelles zones de mise en valeur.

Seul un propriétaire foncier qui a procédé à l'achat de la terre en suivant un parcours hors l'agriculture (travail comme mécanicien et vendeur de matériels agricoles). Ce propriétaire a acheté une superficie de trois hectares en 2003 avec un prix d'achat assez bas (80 000 DA/hectares) en procédant après au creusement de deux puits (un individuel à 20 mètres et un à 36 mètres en étant associé à son voisin). Cette superficie a été plantée successivement en palmiers pour contenir 229 pieds de dattiers (171 en pleine production) et quelques oliviers.

L'acquisition d'une terre, souvent plantée en palmiers, par achat dans le cadre des transactions intrafamiliales, est aussi considérée comme un mécanisme important pour les acteurs moins dotés financièrement. Ces achats sont fortement enchâssés socialement avec des prix de vente inférieure aux prix sur le marché et une possibilité de paiement échelonné. Ces transactions sont au nombre de sept avec une superficie totale échangée de 16,25 hectares et 120 palmiers.

Une transaction d'achat de 20 palmiers dans une ancienne exploitation familiale (El Ghrous Chergui) a été faite à un prix de 60 000 DA/palmier en 2015 entre un père cédant et son fils. Au niveau du marché, les palmiers à cette même année valent plus de 100 000 DA/palmier.

Une autre transaction marchande sur un hectare à Bahbouha aussi entre un père et son fils où ce dernier a pu avoir la terre à un prix de 1 000 000 DA/hectare avec une différence de 500 000 DA par rapport à son prix au marché.

### **8.2.1. La combinaison de plusieurs statuts dans la trajectoire à *l'agricultural ladder***

Une personne peut prendre plusieurs statuts en même temps dans la trajectoire. Cette situation était souvent énoncée par les enquêtés, surtout pour les acteurs qui ont acquis la terre (achat, héritage ou don) et qui n'avaient pas les moyens pour entamer l'investissement dans la phœniciculture dont 15 l'ont fait durant leurs trajectoires. Cinq personnes ont été propriétaires et s'employaient comme journaliers, trois travaillaient comme métayers au 1/4 ou 1/3 en étant également propriétaire, deux agriculteurs se sont rentrés en associations (contrat au demi) en possédant au même moment un lot de terrain. Deux acteurs ont combiné trois statuts en même temps : possèdent des terres, prennent en location des serres en étant métayers chez le propriétaire qu'il a cédé en location sa terre). Et enfin un enquêté jumelé la prise en location des serres et la possession d'une terre. La plupart des contrats de métayage et d'association ont été conclus hors de leurs patrimoines fonciers de fait de la non-appétibilité de leurs sols à ces cultures (terres déjà travaillées, remonté d'eau ou ne possèdent pas un accès à l'eau, deux cas seulement où l'eau est profonde).

### **8.2.2. La sortie de la trajectoire *d'agricultural ladder* à El Ghrous : les principaux déterminants**

L'échelle *d'agricultural ladder* n'est pas toujours mécanique où nous trouvons des personnes qui tombent de l'échelle suite à une décapitalisation puis se remontent après une phase d'accumulation. Si nous adoptons une approche historique pour décrire ce phénomène, ce dernier a été très remarquable après la décapitalisation des anciens propriétaires de l'oasis d'El Amri suite au soulèvement de 1876. Toute une oasis a été séquestrée plus des animaux et d'autres biens économiques (tentes, maisons) à l'exception d'une petite partie qui restait aux personnes non impliquées dans cet acte. Les familles qui ont pu se relancer rapidement dans la reconstitution de biens fonciers se limiter aux chefs de famille qui possédaient un petit cheptel et/ou qui ont décroché un travail comme khammès chez les nouveaux acquéreurs de l'oasis. Les autres ont passé plus de temps en travaillant comme journaliers ou métayers au 1/4 chez leurs homologues avant de pouvoir devenir propriétaire. L'histoire de nous enquêtés a révélé quatre cas d'acteurs qui ont connu des échecs dans leurs trajectoires à *l'agricultural ladder*. Deux cas de jeunes qui se sont lancés dans l'agriculture en louant ou en achetant une terre pour s'autonomiser, se sont heurtés à des mauvais résultats de campagnes.

Une aide familiale qui s'est engagée dans l'achat d'un lot de terrain à crédit dans une ancienne zone de mise en valeur afin de pratiquer la plasticulture mais malheureusement, il a eu des résultats décevants suite à la propagation de la mouche blanche dans la région au début des années quatre-vingt-dix. Cette situation l'a obligé de vendre sa terre et de cesser la pratique de la plasticulture en s'orientant vers la prise du travail comme journalier jusqu'aujourd'hui.

#### **Encadré 16 : Un aide familial qui s'est lancé dans la location puis il s'échouait avant de bénéficier d'un héritage familial**

Âgé de plus de 40 ans, cet arrière fils d'un ancien propriétaire pionnier a commencé à travailler comme aide familial dans une ancienne exploitation phœnicole. En raison du développement de la plasticulture, il a décidé d'installer ses serres (au nombre de six) sur une terre familiale, louant l'eau à partir d'un forage de son voisin entre l'an 1995 et 2006. À partir de cette date, il a cessé cette activité suite à des dégâts (criquet puis pluies, orage) jusqu'à en bénéficier récemment d'un petit lot en indivision par l'héritage familial.

**Encadré 17 : Un agriculteur qui tombe de l'échelle puis se remonte après une phase de capitalisation**

A.F né en 1945, est un fils d'un agriculteur pionnier qui a commencé son parcours comme aide familiale et aussi comme ouvrier dans une ferme dans l'ancienne oasis d'El Amri puis comme salarié dans la ferme autogérée en 1966. La fin des années 1969, il s'est investi sur une superficie de cinq hectares, qu'il a héritier, par le creusement d'un forage profond de 200 mètres. Cependant, le trou de ce forage ne contenait pas d'eau, il était obligé après un an de vendre toute cette superficie pour pouvoir paie le foreur. Même avec la vente de cette terre, il le reste 500 000 francs comme dette chez lui.

C'est grâce à l'emploi qu'il a décroché au niveau de la ferme autogérée (comme grimpeur) et la pratique de l'activité de Kharasse qu'il a pu rembourser ces dettes et s'entamer dans l'achat d'un hectare en 1972 à 50 000 francs puis s'est enchaîné dans cet agrandissement de son patrimoine foncier (1/4 hectare en 1973 à 2500 dinars, 1/2 hectare en 1976 à 4 000 dinars, 1/2 hectare en 1989 à 5 000 DA et en fin cinq hectares en association en 1990 à 17 000 DA/ha).

Durant toute cette période, il a continué à travailler comme salarié dans la ferme et le kherassa. Après la dissolution des DAS en 1987, il a bénéficié d'un lot de 7,5 hectares dans le cadre de cette loi (87-19) et l'achat d'un hectare auprès des deux bénéficiaires.

**Encadré 18 : Un ancien nomade qui s'est décapitalisé puis à suivis une longue trajectoire pour en devenir propriétaire foncier**

Né 1946, R.M est un ancien nomade qui vivait de la transhumance. Son père était un grand éleveur. Après des années de sécheresses fin 1960, ces nomades étaient poussées à vendre leurs cheptels par incapacité de les faire nourrir puisqu'elles vivaient essentiellement du pâturage naturel. L'argent gagné suite à la vente de leurs cheptels qu'ils restaient a été investi dans l'achat d'un lot de terrain pour construire des habitats pour leurs familles (sédentarisation) puisqu'ils vivaient que dans des tentes.

Après cette décapitalisation, il s'est obligé de travailler comme journalier pendant plusieurs années dans les exploitations maraîchères et phœnicicole pour subvenir au besoin de sa famille. En 1977, il a commencé à travailler comme métayer au 1/4 dans une exploitation maraîchère de plein champ détenue par quatre associés qui ont creusé un forage collectif pour irriguer leurs parcelles. Ce contrat a duré cinq ans avant qu'il s'en aille en 1988 vers la région de Doucen pour travailler un an, aussi, comme métayer au 1/4, dans une exploitation de cinq hectares confié à quatre personnes. Il prenait en métayage une superficie de 1.5 hectare, mais le résultat de la campagne n'était pas assez encourageant pour continuer dans cette région.

Après l'émergence de l'activité de plasticulture, il a acheté une serre pour là travailler en recourant en même temps au travail comme journalier dans les autres exploitations plasticoles. Le travail dans la plasticulture comme locataire et journalier, a pris fin en 1993, où il a changé son activité. Il s'est lancé dans le montage des serres en se faisant aider par des ouvriers qu'ils travaillaient avec lui comme un chantier. Cette nouvelle activité a duré de 1993 jusqu'à 2006 où il a complètement cessé d'exercer la plasticulture. Durant cette même période, il a procédé à l'achat d'un hectare en l'an 2000 à 260 000 DA dans la zone d'El Amri, grâce à l'argent qu'il a pu accumuler durant toutes ces années du travail. Dès l'achat de ce lot, il a creusé un puits artésien à quelques mètres de profondeur, à l'aide d'un engin rétro chargeur dit poclair. Pour pouvoir assurer une irrigation suffisante pour ces nouveaux palmiers, il s'est

associé avec dix personnes pour creuser un forage de 200 mètres de profondeur.

Deux cas de redescendus de l'échelle, hors notre échantillon, ont été signalés par les enquêtés et les personnes-ressources. Ces cas sont signalés pour des propriétaires terriens qui ont procédé à la vente de leurs terres après mise en valeur et qui n'ont pas pu après investir se montant dans l'agriculteur dont certains évoqués de ces anciens propriétaires travaillés actuellement comme journaliers.

### 8.3. Une dynamique d'*agricultural ladder* à Doucen ?

L'une de nos questions de recherche était, rappelons-le, l'existence, ou pas, à Doucen, d'une dynamique d'*agricultural ladder*, similaire à celle documentée à El Ghrous. On peut documenter une telle dynamique à Doucen, avec cependant des différences en termes de durée de passage d'un statut à l'autre, comparativement à El Ghrous.

L'analyse des trajectoires des exploitants à Doucen montre que presque la moitié des exploitants enquêtés sur les nouvelles terres de culture (37 sur 70), soit 8 locataires sur 10 et 29 propriétaires sur 60, ont connu une trajectoire d'*agricultural ladder*, depuis le statut d'aide familial, métayer, locataire ou associé, jusqu'à celui de propriétaire (Tableau 34). La durée moyenne des « étapes » pour le passage d'un statut à un autre est de 3 ans ( $\pm 2$ ) d'ouvrier (tâcheron) à métayer, de 4 ans ( $\pm 2,5$ ) de métayer à locataire, et de 11 ans ( $\pm 3$ ) pour passer, le cas échéant, de locataire à propriétaire. Soit en moyenne 18 ans de travail dans la plasticulture pour passer du stade d'aide familial au stade de propriétaire. Le niveau d'entrée dans la trajectoire dépend des dotations factorielles de l'exploitant. Certains ont sauté un ou les deux premières étapes de la trajectoire, d'autres étaient locataires au moment de l'enquête. Le succès n'est pas garanti : on peut trouver des personnes qui « redescendent » l'échelle.

**Tableau 34: Trajectoires professionnelles des exploitants sur les nouvelles terres mises en valeur à Doucen**

Statut et trajectoire des exploitants		Nombre
Propriétaire	AF-P	3
	AF-L-P	7
	AF- G-L-P	5
	AF-M-AS-P	3
	AF -AS-L-P	4
	AF-M-L-P	2
	L-P	2
Locataire	AF-M-L	5
	AF-L	1
	O-M-L	2
	M-L	2
	AF-0-M-L	2
Total		37

AF : aide familial ; O : ouvrier ; M : métayer ; L : locataire ; P : propriétaire ; AS : Associé ; G : Gérant d'une exploitation familiale

Source : nos enquêtes (2016/2017)

Pour les exploitants issus d'une famille d'agriculteurs, l'étape d'aide familial est pratiquement toujours présente dans la trajectoire (Encadré 19 et autres). L'étape d'aide familial est un stade d'apprentissage et de capitalisation du savoir-faire de père en fils où la cellule familiale est considérée comme un incubateur. Le passage par un contrat d'association est rencontré chez (i) des agriculteurs âgés qui ont travaillé dans le maraîchage de plein champ dans les années 1970 et 1980, en association avec un propriétaire, de leur famille ou non (huit cas), et (ii) des agriculteurs plus jeunes qui se sont associés à des membres de leur famille pour l'activité maraîchère de plein champ et/ou en plasticulture (trois cas). Certains ont connu une étape de gérant des affaires agricoles familiales (11 cas). Cette fonction a permis à ces individus de s'insérer rapidement dans le réseau économique et social du chef de famille et de maîtriser la relation au marché des facteurs de production.

#### **Encadré 16 : Trajectoire d'un propriétaire local qui a commencé comme aide familiale**

Né en 1945 à Doucen, C. M. n'a pas suivi un cursus scolaire, mais a étudié dans une école coranique. À huit ans, il commence à travailler dans l'exploitation familiale, en s'impliquant dans l'entretien de la palmeraie familiale (20 palmiers) et la production vivrière.

En 1970, Il prend une parcelle (0,5 ha) sur le patrimoine familial pour cultiver du maraîchage de plein champ en association avec son frère. Les charges d'investissements (achat de motopompe) et de production (semence et engrais) sont réalisées grâce à un prêt du père. Après trois ans, il mobilise les gains réalisés dans ses activités antérieures, et il s'associe avec un cousin propriétaire foncier, qui apporte terre et eau, lui-même contribuant à la production avec la motopompe et les semences, pour cultiver quatre hectares. Cette association durera quatre ans.

Entre 1978 et 1986, l'exploitant enchaîne des contrats d'association, accumulant expérience et capitaux. En 1988, il s'approprie une grande superficie (60 ha) de parcours de sa famille, mais il n'en exploite qu'une petite partie (deux ha). À cette même période, il introduit les serres, après avoir vu le résultat positif dans la ferme pilote qui se trouve à Doucen. Il achète 10 serres, financées par crédit bancaire et pratique la plasticulture jusqu'aux années 2000, où il délaisse cette activité.

En 1990, il reçoit sa part d'héritage sur les terres familiales : deux hectares cultivés en palmiers dattiers, avec un tour d'eau dans le forage collectif réalisé par la famille. Le reste de la superficie non plantée en palmiers dattiers (0,5 ha) est cultivé périodiquement en orge et fève.

En 2013, par manque de moyens financiers pour travailler la terre, il vend 40 hectares, à 150.000 DZD/ha, à un cousin. Le montant de la vente a été investi dans la réalisation d'un forage et la plantation de 1.000 palmiers sur les 20 hectares qui lui restent.

Comme on l'a déjà noté, la contrainte majeure que doivent surmonter les jeunes agriculteurs est moins l'accès à la terre que les moyens financiers et les compétences techniques qu'ils doivent accumuler pour réussir leur autonomisation en tant que chef d'exploitation. La « montée de l'échelle » est donc conditionnée par l'accumulation de capitaux, un appui familial ou l'accès à des prêts auprès des particuliers<sup>112</sup>. L'« aboutissement » au stade de propriétaire est quelque peu indépendant de la logique

<sup>112</sup> L'accès au crédit bancaire reste contraint par la lourdeur des procédures administratives et le manque fréquent de titre foncier à mettre en garantie, ainsi que, pour certains, par le rejet du principe du prêt à intérêt pour des raisons religieuses.

« d'échelle », en étant facilité par la possibilité d'avoir un lot de terrain, dans le cadre de la politique de mise en valeur, via un don familial ou par héritage. Dans certains cas, les acteurs soucieux d'agrandir leur patrimoine foncier ou qui n'avaient pas bénéficié d'une attribution foncière étatique procèdent à l'achat de terre auprès d'un membre de la famille ou dans les nouvelles zones de mise en valeur (13 cas).

**Encadré 20 : Trajectoire d'un propriétaire local issu d'une famille d'agropasteur local**

Dans le cas des agriculteurs qui ont commencé leur carrière en dehors de l'exploitation familiale, l'accumulation du capital d'exploitation résulte d'une stratégie de formation progressive du capital productif (serres et autres équipements) à partir de l'argent épargné les campagnes antérieures (cinq cas). Dans la plupart des cas, les locataires combinent location et achat pour les serres, afin d'augmenter plus rapidement le nombre de serres exploitées (sept cas). Cette stratégie d'accumulation du capital productif, et donc l'évolution dans la trajectoire, est rendue possible grâce à l'existence de crédit informel, qui facilite une partie de l'approvisionnement en intrants agricoles. Pour certains acteurs, le parcours continue pour atteindre le statut de propriétaire par l'achat d'une parcelle, après des années d'épargne. Ce stade de propriétaire n'est privilégié que par les acteurs qui ont pour objectif une spécialisation à long terme dans la phœniciculture (six cas).

**Encadré 21 : Trajectoire d'un propriétaire (entrepreneur agricole) local qui a commencé comme journalier**

Proche de l'âge de 50 ans, C-I est un agriculteur et commerçant local né à Doucen dans une famille qui s'installe dans les terres familiales dites résidentielles. Il s'est introduit dans l'agriculture à l'âge de 13 ans comme journalier pour sept ans successifs puis accumuler un certain savoir-faire dans le maraîchage de plein champ, il prenait en métayage une parcelle dans les anciennes terres de cultures durant cinq ans. Après ces 12 ans du travail dans le maraîchage de plein champ et sous serres, il s'autonomise dans sa propre exploitation agricole, travaillée en location (en 1987) un morceau de terrain (location terre et eau à 1500 DA/serres) pour installer ses quatre serres qu'il a eues par le fonds monétaire accumulé durant son stade du travail comme métayer. En 1988, il augmente le nombre de ses serres à 20 répartis entre deux modes de FVI : 12 serres présent en location (terre et eau) en les confiant à trois métayers payés au ¼ et 08 serres en association avec une autre personne. Ces modes d'exploitations dureront sept ans jusqu'à 1995. Les clauses de contrat de location sont spécifiques (non appliqués auparavant) : un apport, les serres plus le plastique et l'autre la moitié de la terre, eau et le travail, les autres dépenses sont partagées à parts égales entre les deux. Après la vente de récolte, le résultat est partagé à parts égales entre les deux. Les bénéfices tirés durant ces sept années du travail en FVI sont employés dans le commerce et l'achat d'un lot de terrain de 10 hectares à 40 000 DA/hectare. Suite à l'achat de cette parcelle, il transfère ses 20 serres dans sa propre exploitation, qu'ils les confient à quatre métayers. La superficie non occupée par la plasticulture, autour de neuf hectares, était cultivée en céréale (orge et blé), qu'elle a préférée comme culture suite à l'augmentation de leurs prix de vente dans le marché. En 1997 à 2000, il vend sept serres de fait de la pénurie de main-d'œuvre, selon ses déclarations. Il continue à vendre ses serres un an après l'autre jusqu'à la vente de la dernière serre en 2005. Durant cette période, il se lance dans la phœniciculture (considéré comme culture de rente et aussi de retraite) par la plantation de 300 palmiers dattiers et aussi par

l'arboriculture en plantant 600 arbres répartis entre abricot, grenadier, pommier (100 arbres), prunier et de la vigne. En 2005, il bénéficie d'une subvention étatique dans le cadre de programme d'aide aux jeunes : six serres, 500 oliviers et 380 jeunes palmiers (installées sur quatre hectares). L'exploitation de ces six serres s'est en alternance entre FVD avec emploi d'un métayer et la cession de ses serres en location à une tierce personne. Cette logique est justifiée, selon lui, par la disponibilité de la main-d'œuvre. De 2010 à 2012, il augmente le nombre de ses serres à douze qu'ils les délèguent à un métayer allogène (Tipazien) pour cultiver la tomate, le poivron, le piment et la courgette. Cependant, le résultat de cette campagne était décevante (perte) ce qu'il oblige à la fin de 2012 de vendre toutes les serres. En 2012, il augmente la superficie dédiée à l'arboriculture fruitière : 120 nouveaux palmiers dattiers et 700 abricots en plus. Au début de 2010, il se lance dans le commerce des intrants agricoles (comme grainetier) jusqu'au moment de déroulement de l'enquête. En 2017, il s'aventure dans le métier de pépiniériste (à des fins commerciales) en élevant 200 jeunes palmiers dattiers.

La plasticulture demande un certain niveau de technicité dans les pratiques culturales (semis, traitements phytosanitaires, récolte) et la maîtrise de l'outillage (goutte-à-goutte, pompe de fertigation, appareils de traitement phytosanitaire, serres). Au fur et à mesure que l'exploitant passe d'un « statut » à un autre, il accumule un certain savoir-faire technique et une certaine maîtrise du rapport aux marchés des intrants et des produits. Avant de se lancer dans la plasticulture à Doucen, certains producteurs allogènes ont travaillé dans l'agriculture (voir encadré 23) : plasticulture pour des producteurs des wilayas du nord, maraîchage de plein champ, arboriculture ou phœniciculture.

#### **Encadré 22 : Trajectoire d'accumulation d'un grand locataire local**

Né en 1974 à Doucen, C-R est un agriculteur issu d'une famille notable de la région. Il s'est élevé dans une grande famille composée de 30 enfants. Dès sa jeunesse, a appris le métier de l'agriculture de père en fils, puis s'est engagé en 1995 dans la location de la terre au niveau de l'exploitation de la famille en louant sept serres cultivaient en poivron et tomate local « dite âarbia ». L'achat des serres était possible grâce à l'entraide familiale et le fond (petit) accumulé durant son séjour comme aide familiale. Durant ces cinq années travaillaient comme locataire, il appliquait le système d'irrigation gravitaire « seguia » qui ne lui permet pas de travailler un grand nombre de serres, forte demande en travail (désherbage et irrigation) et aussi en intrants (grange quantité d'eau et des engrais). En 2000, l'augmentation du nombre de serres possédées à 12 serres (cultivaient en concombre, poivron et aubergine), grâce à l'argent gagné de la plasticulture, où il a confié une partie des serres à un métayer et le reste était travaillé en FVD avec emploi des journaliers cette année. Ainsi, il a adopté un système de goutte-à-goutte pour son exploitation plasticole, qui a réussi au niveau des autres exploitations et son soutien à travers les actions du PNDA. En 2003, ils achètent quatre serres en plus pour en détenir 16 serres qui l'exploitent en faisant recours à la location de la terre et l'eau (rente locative à 10 000 DA/serre à cette époque pour un contrat allant de premier octobre à 15 juin). Pour travailler ses serres, il fait appel à trois métayers pour cultiver le poivron, le piment et l'aubergine. Il augmente le nombre de serres possédées jusqu'à 32 serres qu'ils cultivent en poivron et melon. En 2008, il introduit le fumier organique de poulet comme amendement pour améliorer la productivité (rendement et état du sol) de serres en suivant les nouvelles pratiques agricoles véhiculées par les allogènes (Tipaziens) récemment installés dans la région. Le nombre de serres possédées en 2012 a progressé pour devenir 45 serres où il emploie cinq métayers et confie dix serres à un mensuel pour un salaire de 35 000 DA/mois. Il

continue à cultiver les mêmes types de cultures : poivron et melon. En 2016, il devient un grand locataire avec 79 serres, dont une partie des serres sont installées chez un propriétaire de la même famille pour un contrat d'un an renouvelable à un prix de 10 000 DA/serre. Il s'est spécialisé dans la culture de poivron (60 serres) et de courgette (14 serres) et cinq serres consacrées à d'autres cultures. Pour faire fonctionner son exploitation, il emploie 11 métayers payés au ¼. En plus de la pratique de la plasticulture, il s'initie dans le métier de pépiniériste avec trois serres cultivées pour la production de jeunes plantules maraîchères. Il s'est engagé aussi dans le commerce de produits agricoles où il s'est associé à une autre personne pour ouvrir un grainetier.

### **Encadré 23 : Trajectoire d'un locataire allogène « de Tipaza » issu d'une famille agricole**

Né en 1985, I-L est un agriculteur d'origine de la région de Mitidja « Tipaza » situé au nord de l'Algérie. Il a appris les bases de métier de l'agriculture dans une exploitation familiale en étant aide familial puis il a travaillé comme journalier (durant 4 ans) dans une exploitation plasticole. En 2007, il se lance dans le contrat de métayage au ¼ pour une année qu'il estime non rentable. Puis il s'installe à Doucen (dans les nouvelles zones de mise en valeur, spécifiquement au Sud-Est) à l'âge de 24 ans comme métayer au ¼ en prenant six serres chez un propriétaire qui commence à pine dans l'activité plasticulture. Après une année, il achète deux serres grâce à l'argent gagné l'an dernier (en étant métayer, 1 200 000 DA de bénéfices) et il emprunte aussi de l'argent auprès d'un cousin, 400 000 DA. Le total de ce fond était investi dans l'achat de serres et le financement de coûts de production (pratique de la tomate) durant la campagne. En plus de la prise en location de terres (emplacement pour deux serres) et de l'eau chez le même propriétaire, il continue à travailler comme métayer chez le même propriétaire. Le résultat obtenu de l'exercice de cette campagne est de 300 000 DA/serre. En 2008, il achète deux serres supplémentaires (un à 110 000 et l'autre à 120 000 Dinars) en augmentant le nombre d'emplacements de serres prises en location tout en continuant à travailler comme métayer. Le bénéfice de cette année était estimé à 250 000DA/serre (tomate). En 2010, il travaillait dix serres (4 en location et 06 prises en métayage au ¼). En 2011, il augmente encore 3 serres (achetés) pour en constituer sept serres en possession travaillées en location, en plus la prise de six serres en métayage chez le même propriétaire. Durant cette année, il achète un motorcycle pour les aider dans le déplacement et l'achat des intrants au niveau de centre de la commune d'El Ghrous. En 2012, il accroît son exploitation en achetant deux serres supplémentaires. En 2013, il achète encore une autre serre pour en posséder 10 serres dans lesquelles il cultive la tomate et le melon tout en restant locataire. Dans la même année, il achète une camionnette de marque (DFM). En 2015, il diversifiait ces cultures (huit serres tomate et deux serres concombre) au niveau de ses serres travaillées toujours en location. Cependant, il perd une partie de sa récolte à cause de l'inondation de l'Oued au sein duquel il mettait ses serres. Il estime ses pertes à 650 000 DA en total, mais il continuait à exercer ce métier en cultivant de concombre. La rente locative est égale à 20 000 DA/serre/an, moins cher que dans les autres endroits situés dans les nouvelles zones de mise en valeur. Ceci à cause de la faible fertilité du sol (sableux) et qui exige un déplacement tous les deux ans. La période de location est fixée entre 24 août et 15 juin, la période durant laquelle le locataire au droit à un tour d'eau et au-delà de cette date, il est obligé de payer chaque tour d'eau supplémentaire.

#### **8.3.1. La sortie de la trajectoire d'agricultural ladder à Doucen : les principales causes**

La réussite dans l'agriculture n'est pas toujours atteinte, où des exemples d'échec sont toujours présents dans le terrain. Plusieurs causes peuvent être à l'origine de cet échec, nous citons :

- Les jeunes bénéficiaires des terres n'ont pas tous le même profil. Le manque du savoir-faire chez certains jeunes dans la majorité d'entre eux sont des citoyens, qui ont très peu d'expérience dans l'agriculture intensive. Même dans le cas des éleveurs ou de certains jeunes issus d'une famille agricole, ils n'ont pas le paquet technique nécessaire pour s'engager dans l'agriculture intensive qui est totalement différente de ce qui est pratiqué dans l'agriculture extensive.
- Dans certains endroits, le coût élevé d'aménagement de la parcelle (coût de nivellement de la parcelle, fonçage de puits ou de forage, de plantation arborée) et aussi des frais d'exploitation annuelle (dépense au cours de cycle de production). Cette situation est aggravée par l'inadaptation de système de crédit formel à la réalité de terrain où la possibilité d'obtention de crédit ne peut se faire qu'après la possession de la main levée de la condition résolutoire.
- La plupart des jeunes qui ne peuvent pas faire appel aux aides familiales, où qui refuse de se lancer dans un processus d'apprentissage et de construction de capital au fil du temps (trajectoire), échoue et sors de l'agriculture.
- La réussite dans la trajectoire afin d'atteindre le stade de chef d'exploitation n'est pas toujours possible. Ils ne parviennent à ce stade que les jeunes qui ont l'aptitude personnelle requise. Pour certains jeunes, l'accumulation de capital n'est qu'une phase pour quitter l'agriculture afin de s'investir dans d'autres secteurs d'activité économique. D'autres tentent leurs chances pour s'engager dans un projet agricole individuel, mais ils échouent et sortent de trajectoire.
- Un seul cas où un propriétaire âgé de plus de 70 ans, et qui a suivi la trajectoire, a été obligé de quitter l'agriculture en vendant son exploitation. Cette décision a été prise par manque d'aide familial pour veiller à l'exploitation surtout que ce chef d'exploitation est tombé malade.
- Un cas d'un métayer et d'un locataire qui ont sorti de l'agriculture par mauvais résultat économique successif (mauvaise récolte et bas prix au niveau de marché).

En réalité, la réussite dans la trajectoire socioprofessionnelle, ne peut se faire qu'après la réussite de construction des éléments de succès : (i) des compétences techniques et managériales, (ii) du capital financier et social et, (iii) un projet agricole.

### **Conclusion**

Les trajectoires des jeunes exploitants mis en évidence dans cette étude résultent de l'existence d'externalités positives du cluster constitué autour de la plasticulture, et de la divisibilité des facteurs (eau, terre, serres, intrants et travail) dans ce type de production, qui facilite l'installation des jeunes sans nécessiter l'engagement de moyens importants. La progression sur l'*agricultural ladder* est à mettre également en rapport avec l'existence d'arrangements contractuels autour des ressources travail, terre et eau mobilisables par les acteurs. Ces arrangements contractuels, permettant l'accès aux ressources productives (y compris le crédit et le conseil technique), sont le soubassement d'une économie rurale informelle très dynamique dans le contexte étudié. Ils permettent aux acteurs locaux de dépasser les défaillances ou l'absence des marchés, de créer et de faire prospérer leur exploitation individuelle. Ce constat nous renvoie à la question du potentiel économique caché de l'économie rurale informelle de certains territoires (Williams, 2011).

On retrouve à Doucen la dynamique d'*agricultural ladder* mise en évidence à El Ghrous, mais sous deux formes selon l'origine des acteurs et le statut de terres exploitées :

- un parcours relativement rapide et diversifié au sein des groupes familiaux locaux, construit avant tout sur les terres familiales. La trajectoire indexée sur ces terres vient de l'entraide familiale et de l'héritage, plus que du jeu des marchés fonciers ;
- un parcours relativement long et similaire à celui documenté à El Ghrous pour les exploitants allogènes et locaux, sur les terres nouvellement mises en culture, avec une dynamisation effective des trajectoires par le jeu des marchés fonciers – ce qui renvoie évidemment à la fermeture des marchés fonciers aux allogènes sur la majorité des terres familiales, anciennes terres de culture.
- Relativement au rôle des marchés fonciers dans l'accélération des trajectoires professionnelles des exploitants, les constats faits à El Ghrous sont retrouvés à Doucen. Les contrats d'association et de location constituent de véritables moyens de lancement pour les jeunes aides familiaux, salariés et métayers. Ils leur permettent d'accumuler de l'argent et des compétences techniques et managériales, nécessaires pour s'autonomiser en tant que chef d'exploitation.

L'accès à la terre par la location et éventuellement l'achat peut conduire à une lecture positive, en termes d'équité, des dynamiques d'*agricultural ladder* (Colin, 2001 ; Sadoulet *et al.*, 2001 ; Deininger, 2003). Des interrogations demeurent cependant à moyen ou long termes. (i) Une pression sur le foncier irrigable pourrait faire augmenter le prix de l'accès à la terre (location ou achat), freinant la dynamique des jeunes entrants. (ii) Des contraintes de nature socio-politique sont susceptibles de bloquer l'accès des producteurs migrants au dernier « échelon » de l'*agricultural ladder* dans certaines régions steppiques ou sahariennes où, contrairement au cas d'El Ghrous, l'achat de terre par des non-autochtones est ostracisé. (iii) La progression sur l'*agricultural ladder* pourrait se bloquer s'il n'y a pas un flux régulier de manœuvres agricoles venant de Biskra ou d'ailleurs. (iv) L'application stricte de la loi de 2005 relative à l'eau souterraine pourrait également affecter la dynamique de ces trajectoires, aujourd'hui favorisées par un certain « laisser-faire » en la matière. (v) Enfin, le devenir des exploitations dans la région (inscrites ou non dans une dynamique d'*agricultural ladder*) reste conditionné par leur durabilité environnementale (risque d'épuisement et de dégradation des ressources hydrique et foncière) et par l'évolution de l'environnement économique, marqué actuellement par de fortes subventions (énergie, intrants agricoles).

La forte rentabilité de l'agriculture (plasticulture et phoeniculture), la sédentarisation des nomades et l'attractivité de ce secteur en termes de conditions du travail (surtout la phoeniculture) par rapport à l'activité d'élevage sont les principaux facteurs de changement pour ces éleveurs.

L'échec dans la poursuite de la trajectoire à l'*agricultural ladder* des acteurs se diffère entre ceux des anciennes et de nouvelles terres de mise en valeur. Ce n'est pas par manque de projet agricole ou de savoir-faire comme chez les acteurs de nouvelles zones de mise en valeur, que les acteurs des anciennes zones échouent dans la trajectoire, mais plutôt par une décapitalisation liée à d'autres événements. Les facteurs de retomber de l'échelle sont soit de nature socio-politique (cas de dépossession foncière) ou naturels (sécheresse, orage et dégâts des ravageurs). Avoir une source de revenu stable et rentable (khares) permettait à certains acteurs de se relancer dans l'acquisition de la propriété, mais être alourdi par les charges familiales ou de très mauvaises expériences rendrons la redynamisation de l'échelle de l'acteur long vers la propriété et parfois difficile.

L'accès au stade de propriétaire ne constitue pas toujours un statut de prospérité. Certes, c'est une étape essentielle dans cette perspective, mais il assure modérément l'atteinte de l'autonomie et de l'aboutissement au stade d'un acteur aisé financièrement. C'est le cas des périodes où les zones dans lesquelles la terre ne vaut pas beaucoup. La possession de capital financier (propre ou à travers le réseau

social) pour couvrir les dépenses d'investissement dans la terre est l'élément assurant de succès dans la poursuite de projet agricole d'un acteur. Même pour les nouveaux propriétaires terriens qui envisagent la cession en FVI comme stratégie conjoncturelle de capitalisation, elle n'est pas toujours possible. Cette dernière stratégie est tributaire d'avoir un accès à l'eau individuel ou collectif <sup>113</sup> où via un arrangement avec un autre propriétaire possédant un forage voisin.

Certainement, dans les anciennes zones, la divisibilité institutionnelle dans le marché des anciennes terres (palmeraies) et aussi l'accès à un petit lot par l'institution de l'héritage constituent des voies rapides à l'atteinte du stade de propriétaire, mais elles ne reflètent pas une situation d'un acteur aisé financièrement. Généralement, ces lots transférés sont moins onéreux (vieilles palmiers et contiennent parfois de variétés d'une valeur économique très faible, lots mal entretenus). Ces caractéristiques de ces lots nécessitent un fond financier qui permet le réaménagement de ces palmeraies nouvelles acquises.

Nos résultats offrent à notre sens des éléments pour une discussion heuristiquement productive de trajectoires contractuelles qui permettent à certains acteurs une accumulation d'expertise et de capital d'exploitation, financier et social, apportant ainsi un éclairage fécond sur la dynamique professionnelle des jeunes dans l'agriculture.

Au-delà de ces inconnues, la mise en évidence de ces trajectoires des jeunes dans la néo-agriculture saharienne et du rôle qu'ils jouent dans la dynamisation de l'agriculture locale vient questionner sérieusement les politiques publiques en vogue actuellement au Maghreb, qui voient le développement de l'agriculture comme ne pouvant reposer que sur les investisseurs et l'agrobusiness.

Le chapitre suivant traite les incidences des mécanismes de marchés fonciers (surtout le FVI) dans le transfert du savoir-faire et l'adoption des innovations technologiques.

---

<sup>113</sup>Ces deux modes d'accès ne sont possibles que dans des conditions bien précises : un paiement à crédit de frais de réalisation, une profondeur d'eau qui est un facteur de sélection (exclusion) entre les acteurs bien et faiblement dotés financièrement.

## **CHAPITRE 9**

### **MARCHES FONCIERS, INVESTISSEMENT, INNOVATIONS TECHNIQUES ET LA TRANSFORMATION DU PAYSAGE AGRAIRE AU ZIBAN**

## Introduction

Questionner la dynamique d'un territoire rural nous pousse à s'interroger sur les facteurs de sa transformation profonde. La soutenabilité d'une transition agricole vers des modèles de développement durable ne peut aussi s'appréhender qu'à travers le décryptage de mécanismes d'interaction entre les différents facteurs de développement. Parmi les facteurs essentiels de cette dynamique territoriale, l'accès à la terre et les innovations techniques sont généralement évoqués (Colin et Daoudi, 2022 ; Sunding et Zilberman, 2001).

L'adoption de l'innovation technique par les acteurs, pour notre cas les agriculteurs, dépend des incitations de l'environnement économique (Symeonidis, 1996). L'innovation peut se faire pour s'adapter à une demande ou pour réduire des coûts de production afin de rester compétitif dans un marché concurrentiel (Symeonidis, 1996). Le cadre institutionnel détermine aussi le niveau d'adoption (stratégie) des acteurs. La tenure foncière par exemple est l'une des composantes les plus influentes de ce cadre institutionnel (OCDE, 2013 ; Soule *et al.*, 2000 ; Colin et Daoudi, 2022).

Dans la littérature du développement, il est généralement admis que le système de tenure foncière affecte considérablement le choix des techniques agricoles par les exploitants (Paltasing, 2018 ; Place et Swallow, 2000 ; Place et Hazell, 1993 ; Zeng *et al.*, 2018). Cet effet dépend aussi bien du type de rapport à la terre que de la nature de la technologie (OCDE, 2013). En outre, l'introduction de nouvelles technologies peut être engendrée par de nouvelles formes d'arrangements fonciers (Sunding et Zilberman, 2001). D'autres travaux de recherche montrent le rôle des marchés du faire-valoir indirect « FVI » dans l'apprentissage technique et managérial. Ils mettent l'accent sur le bon fonctionnement du marché foncier, surtout le FVI, ainsi que son ouverture (pas de contrainte spécifique relativement à l'accès des acteurs), pour l'attractivité de nouveaux investisseurs porteurs de nouvelles techniques (liés au processus de production) (Bouquet et Colin, 2003, Colin, Daoudi, 2020 ; Daoudi *et al.*, 2017 ; Derderi *et al.*, 2015, 2019 ; Ouendeno *et al.*, 2015).

L'objectif de ce chapitre est de démontrer, par une approche dynamique et spatiale, le rôle de mécanismes des marchés fonciers (achat/vente « A/V » et FVI) dans l'adoption et la diffusion des innovations techniques. Dans les travaux antérieurs conduits sur les nouvelles zones de mise en valeur en Algérie, l'accent est mis sur le rôle des agriculteurs itinérants dans le transfert du savoir-faire (Amichi *et al.*, 2015 ; Derderi *et al.*, 2015, 2019 ; Daoudi *et al.*, 2017 ; Ouendeno *et al.*, 2015). Dans cette étude nous apportant un nouvel éclairage sur la question du rôle des transactions marchandes (y compris entre acteurs locaux) dans le transfert du savoir-faire et la diffusion des innovations techniques dans les Zibans, avant et après l'arrivée des agriculteurs allogènes. L'analyse va porter sur le système maraîcher et la phœniciculture. Certes, les innovations techniques impulsées par les mécanismes de marchés fonciers (surtout FVI) sont plus dynamiques dans le système maraîcher, mais nous montrons que ce marché (essentiellement l'achat/vente et le contrat de plantation) a eu un effet stimulant direct et indirect à l'égard de l'adoption des innovations techniques et des investissements dans la phœniciculture. Ce type de relations entre marchés fonciers, investissement et innovation dans la palmeraie n'a pas été révélé auparavant dans des études antérieures. La littérature économique insiste sur le rôle de la propriété privée comme facteur déterminant dans l'investissement et de l'adoption des innovations technologiques, surtout pour des innovations qui améliorent l'état des ressources naturelles (Gavin et Fafchamps, 1996 ; Feder et Nishio, 1998 ; Abdulai *et al.*, 2011 ; Oostendorp et Zaal, 2012 ; Zeng *et al.*, 2018). Ce constat est valable pour les investissements à long terme (aménagement hydroagricole, plantation arboricole, infrastructure, forage, etc.) qui exigent un retour sur investissement assez important. En revanche, pour les innovations à court et moyen termes (qui sont liées aux caractéristiques de système de production, souvent de cycle court) n'exigent pas que l'acteur détienne un droit de propriété privée pour adopter ce type d'innovation technologique, cas

de contrat de courte durée avec de tenanciers (locataires et associés). Dans certains cas, les tenanciers adoptent des innovations qui nécessitent un investissement important.

Dans ce chapitre, nous présentons, en premier temps, notre cadre d'analyse à travers un bref rappel théorique qui traite la question des innovations techniques en lien avec l'accès à la terre. Dans la deuxième section, par une analyse empirique de différentes innovations techniques adoptées dans les zones d'étude, nous montrons le rôle des innovations institutionnelles dans les marchés fonciers dans la stimulation et la diffusion de ces innovations techniques et son impact sur la dynamique de système agraire. Dans la partie discussion et conclusion, nous discutons nos résultats de recherche en le comparant à d'autres travaux et nous montrons l'impact d'une régression de transactions foncières sur la dynamique des innovations et aussi sur la formation de paysage agraire des zones en phase de stagnation.

## **9.1. La relation entre marchés fonciers, investissement et innovation technologique dans la littérature**

### **9.1.1. Tenure foncière et incitation à l'adoption des innovations techniques et des investissements agricoles**

« Does land tenure affect a farmer's adoption of conservation practices ? This is a classic question in economics... The conventional hypothesis that owneroperators are more likely than renters to adopt conservation practices is easily tested with appropriate data and models, and has been explored by an extensive body of research » (Soule *et al.*, 2000). En explorant la littérature, il est admis que la propriété privée individuelle encourage l'adoption des technologies qui conservent le sol, l'eau et les ressources naturelles (Gavin et Fafchamps, 1996 ; Abdulai *et al.*, 2011). Et que l'absence de la propriété privée individuelle, cas de la location, décourage l'adoption de ces types d'innovations agricoles par crainte de non-renouvellement de contrat de location (Zeng *et al.*, 2018). Les arguments avancés par ces auteurs sont que la propriété privée permet un retour sur investissement à long terme, de récupérer les frais d'investissement engagés dans la parcelle en cas de mise en vente de la terre (inclusion des investissements dans le prix de vente) (Gavin et Fafchamps, 1996). Ainsi, « le comportement d'adoption des techniques de conservation (sol, eau) est fortement lié au processus de transfert de la propriété privée, où les parcelles des nouveaux propriétaires sont beaucoup plus susceptibles d'être cultivées avec de nouvelles techniques que les parcelles des propriétaires existants » (Oostendrop et Zaal, 2012). De plus, la propriété foncière permet l'accès au crédit formel nécessaire pour financier les investissements dans la terre (Feder et Nishio, 1998 ; Gavin et Fafchamps, 1996). La littérature sur l'impact de contrat de location sur la préservation de terre insiste sur le comportement opportuniste du tenancier vis-à-vis de la dégradation de la ressource foncière et le faible investissement en technologie qui améliorent la fertilité du sol (Colin, 2001 ; Dubois, 1999).

« However, research to date has provided inconclusive or contradictory results » (Soule *et al.*, 2000). Dans une recension des travaux empiriques aux USA, Soule *et al.*, (2000) avancent que « Lee (1980) n'a pas examiné directement le travail du sol de conservation, mais n'a trouvé aucune différence significative dans les taux d'érosion des sols entre les groupes fonciers au niveau national. En utilisant également des données nationales, Bills (1985) a constaté que les terres louées s'érodent plus rapidement que les terres exploitées par le propriétaire, mais a attribué cela à la plus grande proportion de terres louées sur lesquelles les cultures sont installées sur des rangées érosives plutôt qu'à des pratiques de conservation du sol inférieures ». Dans certaines régions sahariennes en Algérie, Ouendeno *et al.*, (2015, 2019) ont montré que les locataires contribuent aussi à la préservation des ressources (terre) par l'utilisation de fumier organique dans leurs serres chaque année et à mieux optimiser de l'utilisation de la ressource en eau par la généralisation de système goutte-à-goutte.

« Alors que la plupart des études dans cette littérature se concentrent sur la conservation des ressources naturelles, les technologies agricoles modernes comprennent également celles qui améliorent la productivité telle que les variétés de cultures améliorées et les engrais (Ersado *et al.*, 2004), et les impacts possibles de la propriété privée sur ces dernières doivent être mieux compris. Ce biais de la littérature pourrait être en partie expliqué par la conviction que la propriété privée n'affecte que le long terme les investissements liés à la gestion des ressources naturelles, mais pas à court terme les décisions d'utilisation des entrées » (in Zeng *et al.*, 2018).

Dans le cas des contrats de location où l'exploitant paie une rente fixe, beaucoup de facteurs vont déterminer comment ce contrat affecte le comportement d'adoption. Sunding et Zilberman (2001) développent une analyse qui cadre bien avec le contexte d'étude. Dans le cas des contrats à court terme (une année/une campagne) et lorsque l'exploitant n'est pas assuré d'avoir la même parcelle pour une longue période, la probabilité qu'il adopte une technologie qui demande un investissement dans l'infrastructure physique et l'amélioration de la qualité de la terre est très faible. Dans ce cas, le contrat de location peut être dissuasif pour l'adoption des innovations de ce type. Cependant, ce type de contrat ne semble pas être un déterminant majeur de l'adoption des innovations qui n'impliquent pas des investissements dans l'infrastructure physique et qui augmentent ou qui dépendent du capital humain ou physique de l'exploitant. Par exemple, un exploitant peut acheter un tracteur pour réduire les coûts de son exploitation et l'utiliser là où il exploite la terre. La condition nécessaire dans ce cas est que l'exploitant doit être certain qu'il peut louer chaque année une superficie suffisante pour récupérer son investissement (Sunding et Zilberman, 2001). Cheung, 1969 (cité par Zeng *et al.*, 2018) explique que le non-renouvellement de contrat de location incite davantage le locataire à travailler plus et à produire plus.

### **9.1.2. Modes du FVI et leurs impacts sur l'adoption des innovations techniques**

Certaines études (Zeng *et al.*, 2018 & Soule *et al.*, 2000) ont constaté l'existence de différence dans le comportement d'adoption entre les locataires et les associés. Les résultats de ces travaux ont trouvé que les associés sont plus motivés que les locataires dans l'adoption de techniques de conservation (Soule *et al.*, 2000) et de certaines innovations (comme les variétés de semences améliorées et les paquets techniques propres à cette innovation) (Zeng *et al.*, 2018). Soule *et al.*, (2000) expliquent que les associés sont plus motivés « à adopter des pratiques de conservation qui augmentent l'utilisation d'intrants pour lesquels ils ne prennent qu'une part du coût. De plus, les propriétaires ont tendance à participer plus activement à la gestion des fermes louées dans le cadre de baux d'actions (Rogers, 1991). Cela pourrait inciter les associés à se comporter davantage comme des propriétaires exploitants que comme des locataires. Le fait de ne pas tenir compte de telles distinctions masquerait l'effet réel de la tenure sur l'adoption de pratiques de conservation. »

### **9.1.3. Taille de l'exploitation et adoption des innovations technologiques**

Entre grand et petit exploitant, les études existantes ne sont pas assez concluantes sur la relation entre taille d'exploitation et la capacité d'adoption de nouvelles technologies.

Selon Sunding et Zilberman (2001), il est utile de distinguer entre les grands exploitants qui utilisent le contrat de location pour augmenter la superficie qu'ils contrôlent et les petits exploitants. Pour ces derniers exploitants, à cause de contrainte de crédit, le manque de terre peut être un déterminant de l'adoption même pour les technologies qui n'améliorent pas la terre et les atouts liés. Kebede *et al.*, (1990) & Chirwa, (2005) (cités par Teno *et al.*, 2018), avancent que plus les agriculteurs ont des superficies cultivables importantes, plus les chances s'accroissent pour l'adoption de nouvelles technologies. C'est aussi le cas de l'adoption du semis sur un couvert végétal en Tunisie (Ben-Salem

*et al.*, 2006), de l'adoption de la technologie d'irrigation localisée au Maroc (El Intidami et Benamar, 2020) et aussi les dépenses dans les pratiques de conservation du sol et de l'eau (Norris et Batie, 1987 in Soule *et al.*, 2000). Just & Zilberman (1983 in Teno *et al.*, 2018) ajoutent que « les agriculteurs ayant un plus grand nombre de superficies de terres cultivables pourront être plus disposés à allouer une portion de leurs terres à la nouvelle technologie contrairement aux agriculteurs à petite superficie ». En fait, certains exploitants augmentent les superficies exploitées en recourant à la location pour être en mesure d'adopter de grands équipements. C'était le cas de la Californie, par exemple, lorsque les machines récolteuses de coton ont été introduites (Sunding et Zilberman, 2001) et aussi le cas des exploitants itinérants (locataires) dans la steppe algérienne qui adoptent des innovations techniques propres au système de production basé sur la pomme de terre (tracteur, semoir, récolteuse de pomme de terre et aussi de pulvérisateur mécanique) (Derderi *et al.*, 2015 ; 2019).

En revanche, MabahTene *et al.*, (2013) ont constaté, pour la production de maïs à l'ouest du Cameroun, que « la location comme mode d'accès à la terre a un effet positif sur la probabilité d'adopter le paquet technique. Cette relation positive peut être due au fait que disposant de peu de terre, les exploitants agricoles qui louent les terres qu'ils cultivent sont plus enclins à intensifier les cultures qu'ils y font et de ce fait à adopter des technologies qui optimisent les rendements ». D'après Arslan *et al.*, (2013 in Diagne, 2020), « la superficie emblavée diminue l'intensité de l'adoption ». Par ailleurs, Adéoti *et al.* (2002) ont trouvé que les grandes emblavures des champs de niébé affectaient négativement l'utilisation d'une technologie agricole relative au niébé ». De plus, Featherstone et Goodwin (1993 in Soule *et al.*, 2000), n'ont trouvé aucune relation entre la taille de l'exploitation et l'adoption des pratiques de conservation. De plus, la contrainte de l'accès au financement pour les petits producteurs peut être allégée par les innovations dans les modalités de paiement de la rente locative (Ouendeno *et al.*, 2015) et la possibilité d'accès aux intrants agricoles par le recours aux crédits fournisseurs informels (Daoudi, 2016).

Donc, la relation entre tenure foncière et l'adoption des innovations technologiques reste une question d'investigation empirique et dépend de la spécificité de type d'innovation adoptée, des caractéristiques du système de production et aussi de l'environnement socio-économique.

#### **9.1.4. Les stratégies d'adoption et de diffusion des innovations chez les agriculteurs**

« There is often a significant interval between the time an innovation is developed and available in the market, and the time it is widely used by producers » (Sunding et Zilberman, 2001). Le modèle de Nelson et Winter (1982) distingue entre deux comportements typiques : l'innovation et l'imitation. « La stratégie d'innovation vise à découvrir une connaissance/technique exclusive. Tandis que, la stratégie d'imitation vise à capter des connaissances/pratiques que détiennent les autres exploitants du secteur » (Nelson et Winter, 1982). Les deux stratégies sont coûteuses (en ressources) pour l'exploitation.

L'adoption nécessite parfois des investissements irréversibles avec des profits incertains. « Le retard de la décision d'adoption peut permettre au producteur d'obtenir plus d'information, réduction de l'incertitude globale, et une augmentation des avantages escomptés prévus par la prévention des investissements irréversibles quand ce n'est pas valable » (Nelson et Winter, 1982 voir également Sunding et Zilberman, 2001).

## **9.2. Les innovations techniques et le transfert du savoir-faire dans le système maraîcher (plein champ et plasticulture)**

### **9.2.1. La spécificité de types d'innovations techniques adoptées dans le maraîchage**

Les exploitations « plasticoles » dans les sites de l'étude sont peu liées à la terre. En effet, les serres tunnels (400 m<sup>2</sup>) utilisées dans la région sont facilement déplaçables et les cultures pratiquées sont toutes annuelles, permettant une exploitation relativement mobile. De plus, la faible fertilité des sols (le sol n'est qu'un support de production où tous les éléments nutritifs sont apportés par l'exploitant) et la manifestation des maladies et la chute de production après la troisième année exigent un déplacement continu des serres tous les trois ans pour que la terre se repose (jachère travaillée ou semer de l'orge, légumineuses) et régénère son potentiel productif.

Ce même type de système de conduite de la plasticulture est documenté pour le maraîchage de plein champ où l'exploitation est mobile et les cultures sont annuelles, sauf que les terres cultivées sont fertiles, situées essentiellement dans les anciennes zones de mise en culture. Actuellement, certaines cultures légumineuses (telle la fève) sont pratiquées après le déplacement des serres.

L'innovation technique dans le maraîchage se limite généralement à des aspects du système de culture qui ne sont pas très liés à la terre. Elle s'intéresse à l'amélioration de la qualité et la quantité produite. Donc, l'accessibilité et la fluidité du marché du faire-valoir indirect déterminent grandement la propension des maraîchers à innover ou pas.

Ceci ne néglige pas l'adoption des innovations techniques qui demandent un investissement important.

### **9.2.2. Marchés fonciers et agriculteurs innovants dans le maraîchage : des mécanismes incitateurs**

L'accès à la terre via le marché foncier a permis à certaine catégorie d'acteurs (investisseurs et agriculteurs qualifiés) de jouer un rôle central dans l'introduction de nouvelles variétés, de la mécanisation, de nouveaux itinéraires techniques et de nouvelles techniques d'irrigation.

#### **9.2.2.1. Le transfert du savoir-faire entre les locaux : un processus ancré dans l'histoire ?**

Une question centrale a été posée durant le déroulement de notre recherche, c'est de savoir comment les agriculteurs locaux ont acquis le savoir-faire pour maîtriser la pratique des cultures maraîchères (de plein champ et ensuite le maraîchage sous serres) ? Par quels mécanismes (arrangements institutionnels) ce savoir-faire s'est diffusé dans les régions d'une génération à l'autre ?

Ce type de questionnement nous semble heuristiquement productif, car le fait qu'historiquement les locaux n'avaient pas l'habitude de pratiquer des cultures de rente (dont le maraîchage). Ils étaient des agropasteurs qui vivaient de l'élevage transhumant (essentiellement ovin) et de la pratique de la céréaliculture d'hiver (orge et blé) et de quelques cultures vivrières durant l'hiver (période durant laquelle la région bénéficie des crues des oueds ou de sources d'eau jaillissantes. Ainsi, par la possession d'une petite palmeraie située dans l'ancienne oasis de la région. Ce mode de fonctionnement a fait que le travail de la terre se limitait à une courte période de l'année. Par ailleurs, l'essentiel du travail de la terre était délégué aux métayers (1/4 ou au cinquième « khammès ») ; alors que les propriétaires se consacraient à l'élevage transhumant.

Selon les personnes-ressources et les anciens agriculteurs, le tournant dans l'histoire agraire de la commune de Doucen a commencé vers les années 1950 avec l'installation d'un colon/agriculteurs français. Cet agriculteur a introduit dans la région les cultures maraîchères d'été, l'arboriculture

fruitière, les rosacés, la variété de palmier « *DegletNour* ». Ce colon a mis en valeur une superficie agricole importante d'environ 13 hectares répartis entre deux zones (3 hectares dans la zone de Kamer au centre de la commune appelé « *Jardin Laisie* », au nom du dit colon, et 10 hectares<sup>114</sup> dans la zone de Djarouf à Doucen). Les cultures maraîchères introduites par cet agriculteur étaient : le poivron, la tomate, le melon, la citrouille et la courgette.

Pour irriguer son exploitation agricole, le colon a réalisé des puits équipés de motopompes diesels. Il a également introduit des tracteurs. Le travail au niveau des exploitations étaient assurés essentiellement par des journaliers locaux (de Doucen ou d'El Ghrous) payés à la journée. Ils étaient au nombre de 20 à 40 personnes.

Ces travailleurs ont pu acquérir le savoir-faire transmis par cet agriculteur français grâce à l'échange quotidien, puisqu'ils ont travaillé avec lui durant une période assez longue (10 ans). Ces ouvriers agricoles ainsi formés, diffusent à leur tour ce savoir-faire auprès des autres agriculteurs de la commune via le contact ou la réalisation des contrats agraires (métayage ou association).

Après l'indépendance, plus exactement durant les années soixante-dix, la région de Doucen a connu l'essor des cultures maraîchères de plein champ à grande échelle<sup>115</sup>, principalement grâce à l'investissement des agriculteurs locaux qui ont maîtrisé ces cultures durant la période coloniale. Ces agriculteurs ont conclu de nombreux contrats agraires avec les agriculteurs locaux dotés de capital d'exploitation (terre, eau) et financier<sup>116</sup> pour l'achat des intrants. Ces contrats agraires ont constitué un moyen d'apprentissage technique pour les propriétaires ou les associés et aussi un moyen d'accès aux facteurs de production qui manquaient aux anciens travailleurs (faiblement dotés) pour s'investir après (accumulation) dans leurs propres exploitations agricoles.

La gamme des arrangements institutionnels appliqués durant cette période était très large (souvent les termes étaient non stables, négociés bilatéralement selon l'apport de chaque partenaire) : contrat du travail (journalier ou mensuel), de métayage au sens contrat de travail (1/4 le plus adopté ou 1/8<sup>117</sup>), d'association (1/2, 1/3 ou 1/6) et dans une moindre importance l'établissement de contrat de location. Après plusieurs années de pratique de ce système maraîcher, le savoir-faire a été transmis de génération en génération. Les nouvelles générations reproduisent, dans certains cas améliorent, le modèle familial. Ceci s'est fait soit dans une partie de superficie déléguée par le chef de famille ou bien par l'établissement d'un contrat de location ou d'association avec une tierce personne dans un autre endroit grâce au fonds monétaire acquis durant la période d'aide familiale (ou de gérant de l'exploitation familiale) ou bien par le recours à l'entraide familiale.

#### **Encadré 24 : Les cultures maraîchères de plein champ à Doucen : situation des années 1970**

Les cultures maraîchères de plein champ à Doucen ont atteint en 1977 la superficie de 477 hectares (Bord, 1981). La simplicité du mode de conduite du maraîchage de plein champ (limité à quelques opérations maîtrisables : labour, semis avec fumier, pas de traitement phytosanitaire, irrigation et récolte) a permis une entrée à faible niveau de technicité pour les métayers. Il a constitué un grand

<sup>114</sup>Selon les personnes-ressources, seulement 3 à 4 hectares étaient réellement mises en culture, le reste était soit en jachère ou considéré comme une réserve foncière pour une éventuelle pratique des autres cultures.

<sup>115</sup>Certains agriculteurs ont pratiqué le maraîchage sur des superficies de 10 hectares et parfois plus soit dans leurs exploitations agricoles (en FVD) ou bien par le recours au FVI par la prise d'autres parcelles.

<sup>116</sup>Ce capital financier venait essentiellement de la liquidation d'une partie de troupeaux ovins possédés par les familles des (agro)-pasteurs

<sup>117</sup>Ce contrat qui n'est qu'une modification de contrat 1/4 où deux métayers s'associent pour travailler une seule exploitation.

facteur d'inclusion pour les acteurs (métayer sans expérience et aussi pour les propriétaires). Elle a été l'une des sources de la dynamisation de ce système maraîcher par son attractivité de la main-d'œuvre non qualifiée (dans et hors la région) à la recherche du travail et d'une source de capitalisation. Elle a aussi pour contribuer à l'encouragement des propriétaires à l'agrandissement de leurs superficies cultivées. À titre d'exemple, un grand propriétaire dans les terres familiales cultivait une superficie de 100 hectares et faisant recours à 12 métayers payés au ¼ pour mener le travail dans cette exploitation.

Les bons niveaux de rendement avec des coûts de production faibles (peu de moyens engagés et peu de dégâts) conjugués à la simplicité de l'itinéraire technique ont constitué les principaux facteurs catalyseurs au développement de contrats de métayage et d'association et de leurs effets d'entraînement sur le développement de maraîchage dans la région.

A El Ghrous, l'introduction des cultures maraîchères de plein champ s'est également faite dans le sillage des changements survenus à Doucen. Dès les années 1950 aux années soixante-dix, certains agriculteurs d'origine d'El Ghrous se sont déplacés à Doucen à la recherche de travail, comme des journaliers ou métayers, dans les exploitations maraîchères. La simplicité et la standardisation de l'itinéraire technique pratiqué durant cette période, ont permis une insertion rapide des travailleurs sans expérience dans le système maraîcher (plein champ puis les sous serres vers les années 80) en passant par une courte étape d'apprentissage soit par le stade de journalier ou directement comme métayer sous tutelle du chef d'exploitation ou de son associé. Cette étape d'apprentissage ne durait que pour un temps très limité, d'une seule campagne agricole au maximum. Les flux financiers et de main d'œuvre qualifiée (métayers, journaliers, associés) entre Doucen et El Ghrous ont favorisés le développement des cultures maraîchères dans la région d'El Ghrous. Ces agriculteurs ayant accumulés (agent et savoir faire) à Doucen ont investi dans l'établissement des contrats du FVI (métayage, association et location) avec des propriétaires fonciers à El Ghrous pour pratiquer le maraîchage de plein champ, et ultérieurement sous serres.

À propos de l'histoire de la plasticulture dans les régions d'étude, elle a commencé vers la fin des années soixante-dix avec les premières essais dans la ferme pilote de l'Etat (durant la révolution agricole) située à El Ghrous. Une vingtaine de serres ont été installées avec aussi la construction d'un hangar pour l'élevage avicole. La culture sous serres pratiquée était la tomate d'hiver. Le travail au niveau de la ferme était assuré par une main-d'œuvre salariée (au nombre de 4 à 5 personnes pour la plasticulture)<sup>118</sup> encadrée par des techniciens formés par l'Etat.

Durant la fin des années soixante-dix et la décennie 80, l'adoption des agriculteurs locaux de ce nouveau système de production était timide, que ce soit en termes de nombre d'exploitations agricoles ou bien de nombre de serres installées. Ce sont ces anciens salariés (de la ferme pilote) qui ont été les premiers vecteurs de diffusion de ce nouveau système de production avec leur paquet technique. Ceci à travers plusieurs arrangements institutionnels, soit par l'établissement de contrat de travail (métayage 1/4), de contrat d'association (1/2, 1/3) ou de location, mais aussi avec le contact avec les autres agriculteurs (échanges entre les agriculteurs de la même famille où des voisins). Ainsi, le rôle des anciens métayers de maraîchage de plein champ qui ont travaillé à Doucen, dans la relance de l'activité plasticole à El Ghrous (*cf. supra*). Les différentes opérations culturales pratiquées au début de l'essor de la plasticulture étaient semblables à celles adoptées à Doucen dans le maraîchage de plein champ (système d'irrigation gravitaire, semis, jachère travaillée).

<sup>118</sup>Puisque durant cette période le système d'irrigation était par gravité (*segua*) qui ne permettait pas au travailleur de prendre plus de quatre serres (*cf. supra*).

Le plein essor de la plasticulture a été signalé durant le milieu des années quatre-vingt-dix et le début 2000. C'est avec la sophistication des opérations culturales (taille, types d'engrais, système d'irrigation) motivée par la recherche de l'augmentation de la quantité et la qualité de produits (variété demandée par le marché, calibre, etc.), que la pratique de la plasticulture est devenue plus spécialisée et plus exigeante en capital et en compétences techniques.

### 9.2.2.2. Quid de l'introduction des innovations techniques dans le maraîchage par les allogènes ?

Ces nouveaux exploitants allogènes, arrivés massivement depuis l'an 2000, sont devenus des leaders dans la pratique des cultures maraîchères (plasticulture). L'arrivée de ces agriculteurs allochtones a ainsi dynamisé l'agriculture locale. Ces allochtones ont contribué au transfert de savoir-faire vers les agriculteurs locaux, à l'alimentation d'un réseau d'innovation par l'introduction de nouvelles pratiques et de nouvelles façons de faire et de penser face aux problèmes rencontrés dans la conduite des cultures maraîchères<sup>119</sup>. Pour illustrer ce transfert, 27/38 (71%) des exploitants confiants leurs serres à des métayers attestent que ces allogènes leur ont apporté de nouvelles techniques relatives à la conduite de la tomate (la plus adoptée), courgette et de concombre. Treize sur quatorze (93%) des allogènes déclarent qu'ils ont transféré au moins un savoir-faire de Tipaza vers El Ghrous (Ouendeno, 2014).

L'afflux massif d'agriculteurs des autres régions du pays vers les régions d'étude, à la recherche du travail, comme métayers, ou de la terre à prendre en FVI (généralement la location), a fortement alimenté le réseau d'apprentissage.

Une large gamme d'innovation a été introduite par ces exploitants allogènes :

- Deux cultures dans l'année au lieu d'une seule, l'effeuillage (appliqué autrement), l'accélération de la maturation de la tomate par l'utilisation des films plastiques (paillage) et l'utilisation des phéromones, l'introduction d'une nouvelle variété d'hybride de tomate.

### 9.2.3. Effet d'espace et diffusion des innovations techniques dans le maraîchage

La concentration d'une demande importante sur les nouvelles zones de mise en valeur a incité les propriétaires à aménager leurs parcelles en réseaux hydrauliques avant qu'ils cèdent en location, ce qui a créé une attractivité de ces espaces où nous pouvons trouver plus de cinq exploitants dans la même parcelle.

#### Encadré 25 : la concentration des exploitations présent en location

À titre illustratif, en 2013, sur un périmètre de mise en valeur à El Ghrous de 150 hectares répartie en 30 parcelles foncières, il y a 14 propriétaires et 22 locataires (en majorité allogènes très spécialisés dans la plasticulture) pour un nombre total de 540 serres qui font appel à 47 métayers pour les entretenir.

Sur une parcelle de huit hectares située à Doucen, en 2017, le propriétaire cède cette dernière à 12 locataires allogènes (qui sont très spécialisés dans la plasticulture) pour un nombre de 137 serres présent. Cette dernière parcelle est située au centre d'une concentration des exploitations plasticultures.

<sup>119</sup> Pour une discussion plus détaillée voir Laouar *et al* (2023) et Daoudi *et al* (2017).

Certains exploitants et métayers enquêtés déclarent profiter de cette concentration géographique dans l'apprentissage technique. Les locataires, notamment allogènes, sont devenus comme de diffuseurs de connaissances techniques pour leurs travailleurs débutants. Cette opportunité à surmonter, pour les exploitants locaux, la contrainte de trouver un métayer qualifié en recrutant des métayers débutants et en les mettant en contact avec les autres locataires voisins pour qu'ils apprennent leurs métiers. Cette même configuration peut être aussi rencontrée dans les terres familiales, maraîchage plein champ et plasticulture, où des échanges d'expérience entre les membres d'une même famille existent, et se construisent, autour notamment des questions relatives à la gestion de l'exploitation agricole (technique, économique et managériale).

Le marché du FVI permet un nivellement par le haut du niveau technique et des performances économique des exploitations (la moyenne tend vers le haut). Une homogénéité entre les acteurs est constatée dans la conduite technique et le résultat économique à la serre (nivellement par le haut). Ce dernier signifie que l'existence d'un environnement d'échange sans barrières permet la création d'une plateforme d'échange de pratiques agricoles. Cette plateforme a contribué à une diffusion de processus de production (pour l'ensemble de paquets) et de management de l'exploitation, dès les acteurs le plus performants (technique, économique et managérial) aux acteurs moyennement ou faiblement performants.

#### 9.2.4. Nature des innovations techniques dans le maraîchage, impulsées par le jeu des marchés fonciers

##### 9.2.4.1. Marchés fonciers et adoption des innovations qui nécessitent des investissements importants

Le bon fonctionnement du marché locatif, avec une possibilité d'avoir la même parcelle ou de louer d'autres parcelles, incite davantage les exploitants à réaliser de grands investissements. C'est le cas de l'investissement dans des serres (tunnel), constaté chez la grande majorité des locataires (petits, moyens et grands) (Tableau 35).

**Tableau 35 : L'importance de l'acquisition de serres par les locataires (en %) <sup>120</sup>**

	Doucen (2016/2017)		El Ghrous (2013)	
	Achat	Location	Achat	Location
Grands et moyens locataires	92	8	96	4
Petits locataires	82	18	93,55	6,45

Source : nos enquêtes (2013, 2016/17)

Le montant d'acquisition d'une charpente de serre toute neuve, était en 2016 l'année de la réalisation de la deuxième enquête, de 300 000 DZD/serre<sup>121</sup> (1 Euro = 116 DZD en 2016)<sup>122</sup>. Le nombre de serres possédées varie entre 2 et 132 serres selon la capacité financière des locataires. La moyenne des serres possédées est de 8 serres à El Ghrous et 10 à Doucen. Le coût total d'acquisition d'une serre est entre 2400 000 et 3000 000 DZD, ce qui est très important comme montant d'investissement en dehors des charges de location de la terre et des intrants agricoles nécessaires au commencement de cycle de

<sup>120</sup>Puisqu'il n'y a pas de différence significative dans le comportement d'adoption entre locataire moyen (10 à 30 serres) et grand (plus de 30 serres), nous l'avons mis dans une seule catégorie d'acteur (grand locataire).

<sup>121</sup>Ce montant est donné pour une serre toute neuve. Pour une serre déjà utilisée, le prix d'acquisition dans le marché est entre 120 000 et 180 000 DZD algériens/serre.

<sup>122</sup>Taux de change officiel

production, 85784 DZD des charges (fixes et variables) pour une seule serre pour la culture de tomate. À titre illustratif de l'importance d'investissement dans les serres, un grand locataire qui a installé 132 serres chez trois propriétaires où il a acheté ses serres à 15 840 000 DZD (pour un montant unitaire de 120000 DZD/serre, en occasion). À Doucen, 17 locataires possèdent plus de 10 serres dont trois ont plus de 30 serres avec un max de 100 serres toutes en propriété. À El Ghrous, 35 locataires ont plus de 10 serres dont trois possèdent plus de 30 serres avec un max de 132 serres.

L'acquisition des serres par les exploitants se fait sous plusieurs formes et durant un processus d'accumulation qui suit la trajectoire professionnelle de l'acteur et le cycle de vie de l'exploitation (cf. chapitre 7). Les formes d'acquisition documentées sont : achat plus la location d'autres serres, achat avec fonds propre plus l'achat par le recours au crédit. Il faut noter que dans les régions d'étude, il existe un marché de location<sup>123</sup> des serres et aussi de vente de serres en payant le montant d'acquisition par tranche. Cette facilité dans les modalités de paiement allège les coûts d'investissement et encourage les agriculteurs à adopter cette technique.

#### **9.2.4.1.1. L'adoption des innovations techniques de mobilisation d'eau à grande distance pour la pratique du maraîchage**

La demande sur la terre non exploitée (vierge) a constitué une incitation essentielle, à la valorisation des ressources en eau pour les propriétaires en situation d'excès de ce. À travers le transfert marchand définitif (A/V) ou temporaire (FVI) de la terre, le marché de l'eau s'est aussi dynamisé grâce à l'adoption et la diffusion des innovations techniques de mobilisation d'eau à grande distance.

Durant les années soixante-dix, période de développement des cultures maraîchères à Doucen, de nombreux propriétaires de forages ont valorisé leur eau en prenant des terres vierges en location et/ou en entrant en association avec des propriétaires en manque d'eau. Le propriétaire de forage peut chercher des terres vierges dans un rayon de plus en plus grand (plusieurs kilomètres) grâce à l'utilisation d'un système de transfert de l'eau depuis son forage jusqu'aux parcelles prises en FVI. Le système est composé d'une canalisation, de bassins d'accumulation et de motopompes. Ce système de canalisation des agriculteurs qui a contribué à l'augmentation de la superficie cultivée en maraîchage durant cette période, sans multiplier le nombre de forages. Le principe de canalisation et les pièces de fabrication étaient simples et redéployer et démontables, ce qui a constitué un facteur essentiel de sa diffusion. Les matériaux utilisés (tuyaux en Eternit et les accords) étaient fabriqués localement par une usine étatique. Selon les anciens agriculteurs, l'eau durant cette période ne se loue pas. C'est le propriétaire de l'eau qui choisissait d'entrée dans un contrat d'association ou en procédant à la location de la terre. Deux catégories de propriétaires d'eau qui font appel à cette innovation technique : des personnes qui possèdent peu de terre relativement à la capacité d'irrigation de leur forage ou bien des personnes qui cherchent des terres vierges pour laisser se reposer (jachère) leurs terres. Les superficies

---

<sup>123</sup>Les premières serres qui ont été installées dans la région provenaient des anciennes DAS (domaines agricoles socialistes). Après le partage de ces domaines en 1987 entre les anciens travailleurs qui ont bénéficié aussi des serres, ils ont procédé à leurs ventes. À cette époque-là, sept propriétaires de camions à El Ghrous faisaient la navette entre ces exploitations EAC et EAI situées dans les régions telliennes pour acheter ces serres et les faire venir à El Ghrous. Chaque camion transportait trois serres (armature métallique) en un seul voyage chaque trois à quatre jours, ce qui fait un total de 168 serres délocalisées à la région chaque mois par ces sept camions. L'achat de ces serres par ces transporteurs était fait généralement sur commande avec une avance de l'argent qui inclut la marge bénéficiaire pour ce transporteur (frais de transport et une petite marge). Une catégorie de ces acheteurs, dont des femmes veuves héritières et des éleveurs, louait ses serres à des locataires. Ceci montrait que ce marché locatif des serres émergeait dès l'essor de la plasticulture dans la région.

objets de contrat étaient importantes, ce qui permet à la personne qui apporte l'eau un retour sur investissement. Deux configurations de l'association ont été relevées par les enquêtés :

- Un individu sans terre qui prend en location une superficie de terre chez un propriétaire donné et qui s'associe avec un autre propriétaire qui possède un forage. Donc le premier associé apporte la terre, le deuxième apporte l'eau ; les autres charges qui se limitaient aux semences, travail, labour et fumier, étaient partagés à parts égales entre les deux associés. Le partage de résultat de la campagne se fait à parts égales.
- Une association entre un propriétaire foncier et un propriétaire de forage qui s'est chargé de faire amener l'eau, jusqu'à la parcelle objet du contrat. Toutes les charges et aussi le résultat de la campagne sont partagés à parts égales.

Certains propriétaires des forages ont procédé à l'achat des terres sans eau en s'appuyant sur cette technique de mobilisation de l'eau à grande distance pour les mettre en culture.

Cette même technique de mobilisation d'eau a été adoptée dans la commune d'El Ghrous mais dans les nouvelles terres de mise en valeur dans et hors périmètres.

De nombreuses parcelles (de trois hectares chacune) d'un périmètre d'APFA, non doté de forage, ont été approvisionnées grâce à cette technique de mobilisation de l'eau d'une distance allant de 500 mètres à 2.4 kilomètres entre les forages et les exploitations irriguées. Cinq forages de profondeurs de 80 à 400 mètres ont été mobilisés pour irriguer des parcelles cédées à leurs tours en sous-location à des petits locataires. Ce sont les propriétaires de forages qui ont pris en location sur trois ans les parcelles (en bloc, toute la superficie) des propriétaires terriens dépourvus d'eau. Dix-sept parcelles ont été alimentées en eau par ces cinq forages. Généralement, ces locataires lotissent les parcelles louées et raccordées au forage en petites parcelles équivalentes à quelques serres (6 à 12). Ces petites parcelles sont cédées en location (location de deuxième main).

Dans ce même périmètre nous avons documenté le cas d'un seul propriétaire terrien qui a mobilisé de l'eau à partir du forage de son proche, père de sa femme, (par un don)<sup>124</sup> pour ensuite céder sa parcelle en location et aussi par la prise d'une parcelle contiguë en location (bloc) pour la mettre en sous-location à des petits locataires. L'une de quinze parcelles (objets de mobilisation d'eau) a été travaillée en FVD par le propriétaire de forage et les quatorze autres parcelles ont été, après approvisionnement en eau, sous-louées à des petits locataires où seulement un cas de location d'un grand nombre de serres (au nombre de 132 serres installés sur neuf hectares) par un seul exploitant. Les parcelles objets de location ont été déjà vendues par leurs premiers bénéficiaires (cf. figures 55 voir également figure 56 pour une autre illustration empirique).

Le principe de fonctionnement de ce système de mobilisation d'eau a été changé par rapport à l'ancien. L'installation d'un château d'eau prêt du forage comme mécanisme d'augmentation de la pression hydraulique a remplacé le moteur d'irrigation qui servait à cette fonction. La hauteur d'un château peut dépasser les dix mètres afin d'augmenter la pression. Les tuyaux de canalisation sont faits par des tubes en PVC de 110 de diamètre, ce qui a facilité leurs emplacements et déplacement et a réduit largement les coûts d'acquisition. Certains agriculteurs utilisent de petits purgeurs en tube PVC

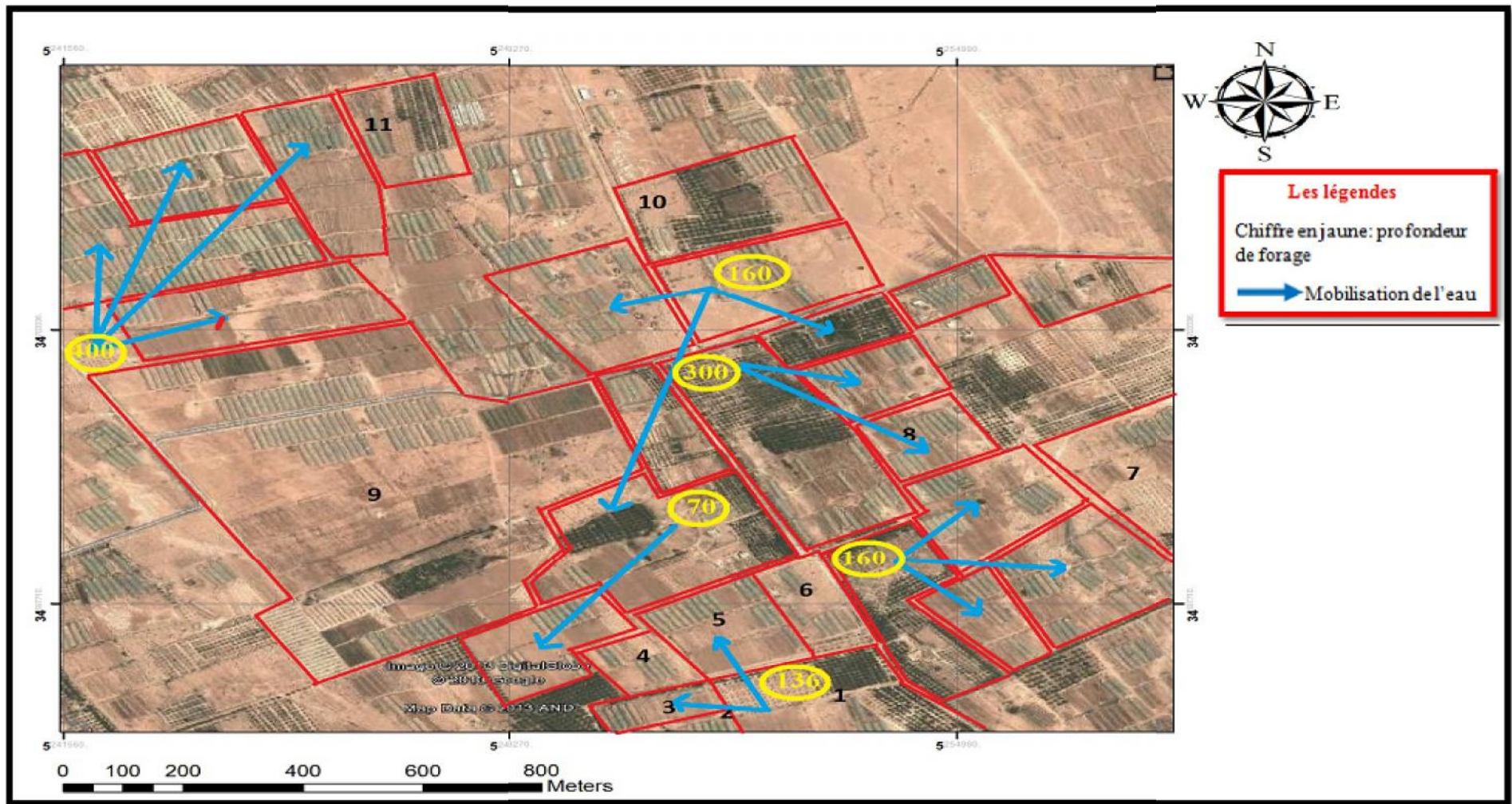
---

<sup>124</sup> Ce don était fait comme une forme de solidarité pour le bénéficiaire de don puisse travailler sa terre. Ce don a duré seulement quelques années.

(110) installés au long de la canalisation en suivant la courbe topographique afin d'augmenter la pression de l'eau (*cf. figure 57*).



Figure 56 : Importance de la mobilisation de l'eau dans le secteur (3-2) à El Ghrous



Source : Nos enquêtes, 2013

Figure 57. Système de mobilisation d'eau à partir d'un forage schématisé par son concepteur

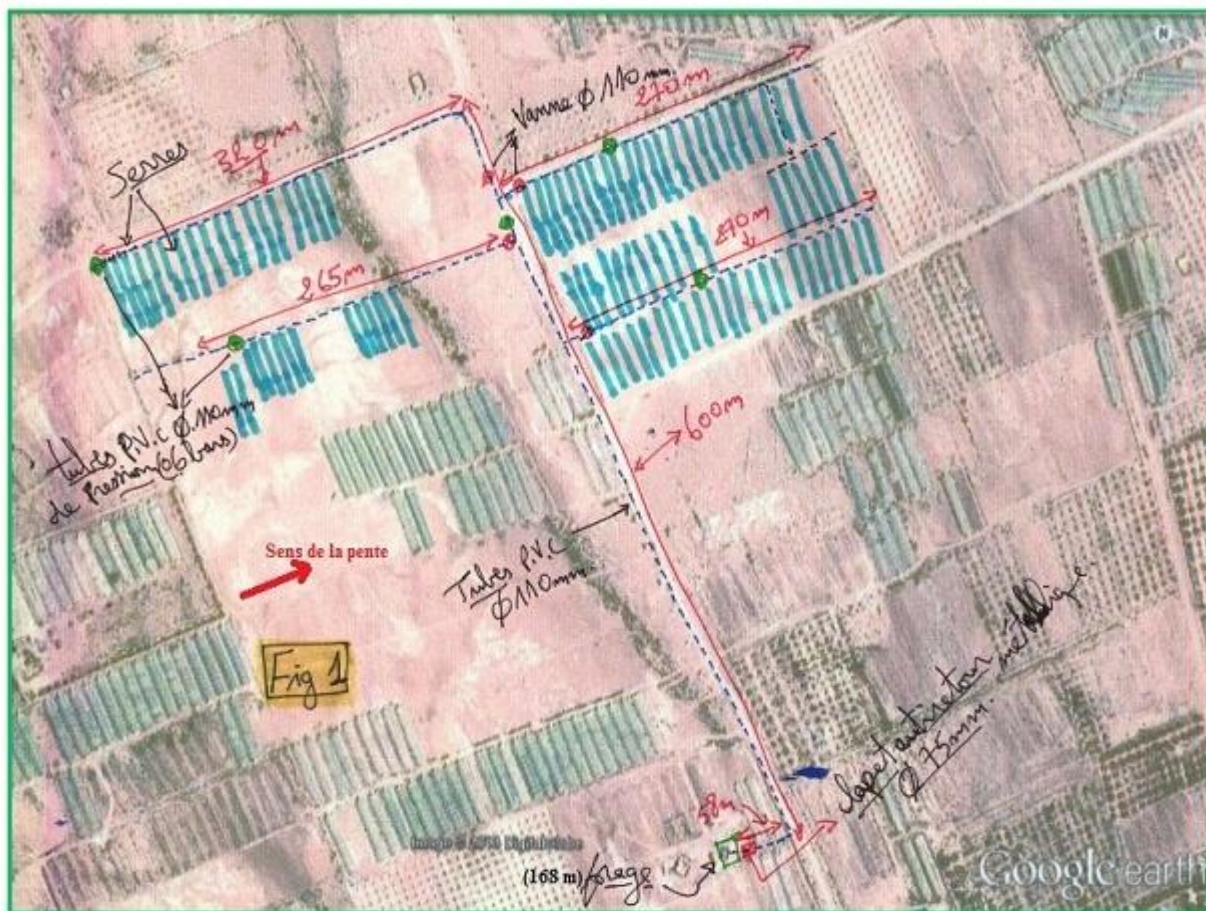


Schéma détaillé de mobilisation d'eau à partir d'un forage d'eau dans le secteur 2-1, schématisé par son inventeur.

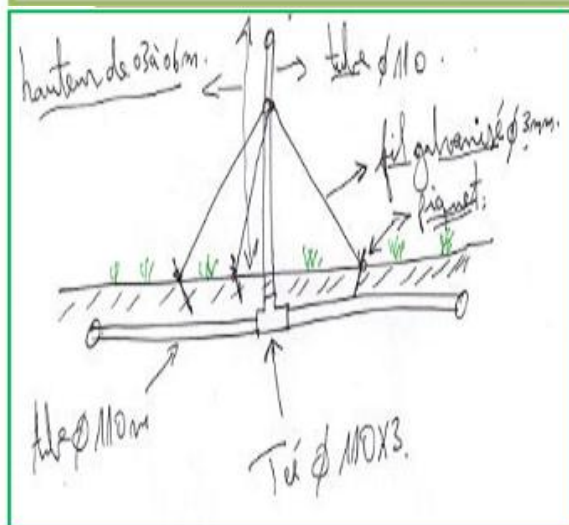


Schéma d'un purgeur dite château en plastique (en arabe نفاس)



Schéma de positionnement des purgeurs en fonction des courbes topographiques

\*Les chiffres dans le premier schéma désignent la distance en mètres

### 9.2.5. Analyse de comportement d'adoption des innovations techniques chez les locataires dans la plasticulture

Plusieurs innovations et pratiques culturelles sont adoptées par les locataires. C'est le cas de goutte-à-goutte, l'injecteur d'engrais bricolé localement (Jerrican) installé pour chaque serre, de fumier organique, produits phytosanitaires (engrais et pesticides) et de nouvelles variétés de semences.

Afin d'analyser le comportement d'adoption et la capacité d'innovation chez les exploitants, nous avons questionné les agriculteurs sur leurs motivations quant à l'adoption de ces innovations (Tableau 36).

**Tableau 36 : Les motivations associées à l'innovation des locataires (en %)**

	Doucen		El Ghrous	
	Grand locataire	Petit locataire	Grand locataire	Petit locataire
Être précurseurs de l'innovation	12,7	08	17,39	11,11
Être compétitif sur le marché	80	13,2	73,91	19,44
Être au même niveau que les autres agriculteurs (imitation)	7,3	78,8	8,7	69,44

Source : nos enquêtes (2013, 2016/17)

Le tableau 36 ci-dessus montre que les motivations des locataires vis-à-vis des innovations sont fortement corrélées avec le statut de locataire et que les grands sont les plus motivés à introduire des innovations afin de jouer le rôle de précurseurs de l'innovation et d'être compétitif pour avoir plus de profit. Ces derniers ont un avantage concurrentiel par rapport aux autres exploitants, ce qui est logique pour eux, puisque les moyens financiers dépensés pour adopter les innovations et supporter le risque. C'est pour ces raisons que 74% à El Ghrous 80% à Doucen préfèrent toujours essayer et d'introduire tous ce qui est nouveau en avance par rapport aux autres exploitants.

Les petits exploitants locataires ne sont en situation financière qui ne leur permet pas d'être au même niveau que les grands locataires, pour supporter de risque de perte de récoltes en cas de mauvais résultats. Il existe cependant, une partie de petits locataires qui chercheront à innover et avoir un avantage concurrentiel en introduisant des nouvelles innovations, cas de 31% à El Ghrous et 21% à Doucen. À titre d'exemple, l'adoption de nouvelles variétés de semences est perçue différemment par les locataires, ceci est en fonction de situation financière de l'enquêté et du nombre de serres possédées. Les petits locataires combinent deux méthodes pour ne pas perdre l'avantage d'être parmi les précurseurs : Essais-adoption directe de nouvelles variétés de semences (cas de 11% à El Ghrous et de 8% à Doucen), ou bien voir les résultats-essais-adoption (cas de 25% à El Ghrous et 28% à Doucen). L'essai chez les petits agriculteurs se fait en une seule ligne (sillon). En revanche, les grandes locataires font des essais sur une où dans plusieurs serres.

### **9.3. Marchés fonciers et adoption des innovations techniques et des investissements propre à la phoeniculture**

Les innovations techniques en lien avec la dynamique des marchés fonciers ne se limitent pas au système maraîcher (plein champ et sous serres). Plusieurs innovations ont été documentées sur terrain dans le secteur phoenicole où les mécanismes de marché foncier (essentiellement l'achat/vente et le contrat de plantation) ont contribué à stimuler leur adoption. Ces innovations sont de différentes natures, allant des innovations propres à la conduite du palmier, aux techniques d'aménagement qui permettent d'améliorer l'environnement biotique du palmier et aussi sa rentabilité économique.

#### **9.3.1. Marché foncier à l'achat vente et l'adoption des innovations techniques dans la phoeniculture.**

Dans les anciennes zones phoenicoles à El Ghrous, la relation entre les mécanismes des marchés fonciers et l'adoption des innovations techniques réside dans le mode de transfert de la terre sur de petits lots des palmeraies « divisibilité des superficies mise en vente ».

Pour montrer l'importance de la divisibilité de la superficie mise en vente, les transactions d'achat/vente sur des superficies inférieures à un hectare sont au nombre 17/32 transactions ce qui représente une proportion de 53,12% de total des échanges dans ce marché (cf. Tableau 20).

A El Ghrous, l'unité foncière des parcelles de palmeraie mises en vente ne se mesure pas en hectare, mais plutôt en nombre de palmier. Ainsi la superficie minimale échangée était d'équivalent de la surface pour 10 palmiers dattiers avec un tour d'eau. Toutes les palmeraies échangées dans ce marché sont de vieilles plantations (âgé de plus de 50 ans, appelé localement chouad) et dont une grande partie constituées de variétés de faible valeur économique. Ce fait explique pour quoi la plupart des palmeraies vendues étaient mal entretenues (faible irrigation, mal aménagé, pas d'opérations culturales et d'amendement organique ou minéral). La cherté de la main-d'œuvre pour effectuer les opérations culturales (5000 DZD/palmier sans frais de triage de dattes) et des amendements (fumier et/ou d'engrais) en comparaison avec le prix très faible de ces variétés de dattes (60 à 100 DZD/Kg en gros) qui n'encourageait pas les propriétaires à entamer ces actions<sup>125</sup> nécessaires pour augmenter le rendement.

Généralement, les acquéreurs renouvellent les palmiers des petits lots achetés par des variétés de dattes très rentables économiquement, principalement Deglet nour. L'adoption de cette variété est accompagnée par la pratique de plusieurs opérations culturales (cf. encadré 11) qui n'étaient pas appliqués dans les anciennes variétés non rentables.

#### **9.3.2. Divisibilité des parcelles, marché foncier et adoption de la technique d'amendement physique du sol**

Une technique récemment adoptée par les agriculteurs des anciennes zones à El Ghrous, qui consistent à apporter une couche de sable (de 50 cm à 1 m de hauteur) dans toute l'exploitation autour des palmiers

---

<sup>125</sup>Certains palmiers sont complètement abandonnés où nous avons trouvé de dattes non récoltées par désintéressement (faible valeur économique).

(Photo 3). Ces aménagements sont très coûteux<sup>126</sup> en termes d'argent ce qui demande un retour sur investissement sur plus d'une année pour une petite parcelle. Selon l'ITDAS (2006) : « L'amendement physique du sol par l'apport de sable permet : d'améliorer la qualité physique du sol soumis à l'action de la salinisation. Ainsi que, de lutter contre le déchaussement des palmiers sous l'effet des irrigations et de l'érosion du sol ».

**Photo 3** : L'importance de l'apport d'une couche superficielle du sable dans une ancienne exploitation



Source : prise par nous-mêmes, 2023

Cette opération a redonné envie aux anciens propriétaires de ces palmeraies bien dotés financièrement pour réaliser ces aménagements et/ou pour les nouveaux intéressés (acheteurs) pour acquérir ces exploitations en les aménageant. Cinq transactions des anciennes terres (169 palmiers échangés en quatre transactions, en plus de trois hectares) ont été l'objet d'apport du sable.

### **9.3.3. Le contrat de plantation, investissement et l'adoption des innovations techniques dans la phoeniculture**

Ces dernières années, nous assistons à la réémergence d'un mode d'accès à la terre « contrat de plantation », pratique ancienne dans les oasis, mais qui s'est développée vers les années quatre-vingt-dix.

Ce contrat consiste en majorité des cas au creusement d'un forage par l'investisseur et le financement de plantation de palmiers dattiers (exclusivement de variété Deglet noir) et l'autre partie apporte la terre et veille à l'entretien (travail) de plantation, puis par un partage de la terre et de plantation (en pleins droits) entre les deux contractants après la fin du contrat. Au total, sept contrats de plantation ont été conclus pour un nombre de 9880 palmiers plantés et six forages de profondeur de plus de 150 mètres avec un max de 500 mètres.

---

<sup>126</sup> À titre illustratif, une camionnette de sable coûte 5000 DZD où il faut presque quatre camionnettes pour niveler autour d'un trou d'un palmier.

Le choix exclusif de variété de datté (deglelet noir) qui nécessite un paquet technique lié spécifique à son bon entretien peut être considéré comme une forme de diffusion des innovations techniques dans les parcelles non aménagées, qui n'étaient pas possibles de les mettre en valeur sans ces investissements hors de la portée de leurs propriétaires initiaux.

### **Discussion et conclusion**

La capacité des propriétaires fonciers à adopter des innovations techniques ne diffère pas de celle des tenanciers (locataires et associés) pour les innovations non coûteuses (semences, goutte-à-goutte, produits phytosanitaires « PPS »). Certaines innovations techniques qui permettent l'amélioration de l'état physique du sol, ne sont apportées que par les propriétaires, dont la majorité sont des nouveaux acquéreurs via le marché A/V. Pour augmenter la durée de cession en FVI et/ou de travail en FVD d'une même unité de terre, les propriétaires pratiquent la technique de restauration de la fertilité du sol par la mise en jachère (travaillé ou pas) pour deux à trois ans de repos. Dès l'émergence de cultures maraichères (plein champ) dans les régions d'étude, vers les années soixante-dix, cette technique était pratiquée où les maraichers déplacent le champ de leurs cultures après chaque année (puis labourer deux fois par an) même s'ils ont des terres fertiles (cas des anciennes terres de cultures). Ils avaient conscience de la nécessité de faire reposer la terre et de l'exposer au soleil afin de lutter aussi contre les mauvaises herbes sans faire recours à des désherbants. D'autre part, seuls les propriétaires qui adoptent les techniques de drainage et d'amendement physique du sol (apport du sable) qui sont documentés dans les anciennes zones de mise en culture à dominance phœnicicole. La fluidité de marché de palmeraies moins onéreuses, souvent par une divisibilité institutionnelle, dans les anciennes zones est considérée comme un facteur d'adoption de ces deux techniques (apport du sable et drainage), s'il n'y avait pas cette possibilité d'accès à ces terres, ces opérations seraient peu adoptées par leurs propriétaires initiaux (faiblement dotés financièrement). La vocation phœnicole de ces terres et les coûts chers de ces investissements qui nécessitent une durée de retours sur investissement important, sont les principaux facteurs de non-adoption de ces techniques par les tenanciers qui pratiquent exclusivement le maraîchage. Via la divisibilité institutionnelle de marché de palmeraies et de contrat de plantation, de nombreux nouveaux propriétaires (acheteurs ou associés) bien dotés financièrement (par rapport aux anciens propriétaires) ont contribué largement à la dynamique phœnicicole (renouvellement des anciennes palmeraies ou plantation, creusement de forages) ce qui permet l'adoption de nombreuses pratiques et innovations techniques propres aux nouvelles variétés de palmiers plantés par ces nouveaux acquéreurs.

*Contrat de location et innovations techniques : une forte dynamique liée en grande partie aux innovations institutionnelles*

Nous avons montré que les tenanciers adoptent des innovations technologiques qui nécessitent des investissements importants et durables (serres, mobilisation d'eau) et pas seulement des innovations moins coûteuses (goutte-à-goutte, semences, fumier, etc.).

En termes de volume des innovations adoptées (serres, produits et techniques agricoles), ce sont les locataires qui sont les plus adoptants par l'installation d'un grand nombre de serres. À titre indicatif, 52 contrats de location ont été conclus à Doucen pour un nombre de 563/608 serres enquêtées, et 71 contrats de location à El Ghrous pour un nombre possédé de 971/1015 serres enquêtées où les grands exploitants qui possèdent plus de 30 serres (avec un max de 132 serres) sont tous des locataires. Ceci peut s'expliquer par la divergence de stratégie entre propriétaires et locataires en matière de projet agricole : plasticulture comme activité conjoncturelle pour une finalité de reconversion vers la phœniciculture pour les

propriétaires et une logique d'itinérance pour les locataires allogènes. Le revenu procuré par la cession en location peut être aussi avancé pour expliquer ce faible engagement des propriétaires dans la plasticulture, 30 000 DZD/serres où un hectare peut contenir 25 serres qui est un revenu sûr sans risque de production avec un faible coût du travail (présence quotidienne dans l'exploitation et coûts de transaction liés à la gestion de l'exploitation).

L'assurance d'avoir une terre chez le même propriétaire cédant ou ailleurs avec une durée de contrat opportun (trois ans) a grandement joué sur la décision d'acquisition (par achat) des serres et de mobilisation d'eau à grande distance dans les nouvelles zones. Ces opportunités ont contribué à la minimisation des coûts de transaction (recherche, négociation) de nouvelles terres, coûts de déplacement et d'un meilleur captage de la rente de fertilité (chute de production après la troisième année).

Le déplacement continu des locataires à la recherche des terres vierges est l'élément central (explicatif) de la non-participation de ces acteurs aux coûts de réalisation des canaux d'irrigation principaux (de forage aux serres). À l'exception de cas de sous loueurs, propriétaires qui louent l'eau par mobilisation afin de pouvoir céder leurs terres en location ou d'approvisionner en eau leurs palmeraies déficitaires, qui se chargent eux-mêmes de réaliser cette canalisation.

Le design contractuel et la conventionnalisation des termes de contrat de location (début et fin de tour d'eau, nombre d'heures d'irrigation) ont contribué à une meilleure valorisation et gestion de l'eau d'irrigation pour un nombre de dépendants d'un seul forage qui peut dépasser une dizaine de locataires (cf. *supra*).

La non-pratique de contrat de location des palmeraies, contrairement à ce que se font pour les autres arbres fruitiers (cf. Daoudi *et al.*, 2011) explique l'absence d'effet de cet arrangement sur l'adoption des innovations techniques dans la phoeniciculture.

S'il n'y avait pas des innovations institutionnelles (sociales) pour la gestion de l'eau (modes de partage), la divisibilité technique dans le système plasticulture (modulable à une serre de 400 m<sup>2</sup>) et aussi la possibilité de location d'un petit nombre d'emplacements de serres, cette intensité d'adoption de ces innovations techniques sera faible même avec un marché locatif dynamique. Ce qui est l'une des points forts d'un marché foncier très fluide et inclusif (Ouendeno *et al.*, 2015, 2019 ; Colin et Daoudi, 2020).

#### *Contrats d'association, de métayage et la dynamique productive et territoriale : quelles incidences ?*

Le lien entre contrat d'association et adoption des innovations techniques est peu révélé dans la littérature (Zeng *et al.*, 2018 ; Colin, 2003 ; Derderi *et al.*, 2015, 2019). Actuellement, le recours à l'association comme mécanisme d'accès aux facteurs de production est nettement faible pour la pratique de la plasticulture (quatre cas à El Ghrous et deux à Doucen). Une approche historique et spatiale sur la dynamique maraîchère dans nos régions d'étude, nous permet de montrer que cette forme de contrat d'association, avait un rôle essentiel dans le développement de ces cultures durant les années soixante-dix. C'est à travers ce contrat d'association que la technique de mobilisation d'eau à grande distance a vu le jour dans les régions d'étude puisque le contrat de location durant cette époque-là était faible.

L'un des principaux canaux de transfert du savoir-faire et d'augmentation de la capacité productive de l'exploitant est l'établissement d'un contrat de métayage (au sens contrat du travail) dans le maraîchage (cf. Ouendeno, 2022 pour la plasticulture). Ces résultats infirment l'hypothèse avancée par Bhaduri (1973) selon laquelle le contrat de métayage est considéré comme étant un arrangement qui ne conduit pas à améliorer l'efficacité productive.

Le réinvestissement de capitale expérience des anciens tenanciers à Doucen dans El Ghrous, nous pouvons le design comme une migration institutionnelle des contrats d'association et de métayage (de plein champ à la plasticulture) et de capitaux financiers d'une région à une autre, et qui relève aussi d'une complémentarité territoriale entre deux régions sœurs.

*Analyse spatiale et temporelle de la dynamique des innovations techniques : une réduction drastique dans certaines zones et sa relance dans d'autres endroits (une dynamique conditionnée)*

La pérennité de modèle de mobilisation d'eau à grande distance dans les nouvelles zones de mise en valeur décrite auparavant (figures 55 et 56) a été interrompue suite à plusieurs facteurs. L'assèchement de certains forages, l'augmentation de nombre de palmiers cultivés dans les parcelles de propriétaires de forages et la diminution de la fertilité des sols dû au travail successive par la plasticulture ce qui n'incite pas les locataires à les prendre et donc la diminution de la demande sur ce marché FVI. La fluidité de marchés fonciers (A/V et FVI) et l'adoption de cette innovation de mobilisation d'eau, sont une équation réciproque. L'existence et la dynamique de l'un d'eux (innovation et MF) a encouragé les acteurs à mobiliser l'autre. Cette situation a fait que le nombre de contrats de location a fortement chuté et de fait la diminution de l'adoption des innovations techniques (mobilisation d'eau, produits phytosanitaires et l'activité plasticole dans la région). À El Ghrous, le nombre de grainetiers (l'un des vecteurs des innovations techniques, conseils et crédit fournisseur) (Ouendenoet al., 2015 ; Daoudi, 2016 ; Laouar et Dugué, 2019) a fortement réduit où seulement cinq sont en activité (en 2023) alors qu'ils étaient de 11 vendeurs en 2012. Cette réduction est expliquée par la régression de l'activité plasticole dans la région, par le déplacement d'un grand nombre de locataires vers les régions limitrophes à la recherche des terres encore vierges. La prolifération de crédit fournisseur pour l'accès aux intrants agricoles et entre autres liée à la dynamique de contrat de location dans les régions d'étude. C'est-à-dire un effet catalyseur dans les deux sens d'impact.

Le problème d'accès à l'eau (profond ou à partir d'un forage voisin) et celle de la dynamique de marché locatif (principale source de financement des propriétaires faiblement dotés dans ces zones) ont à leurs tours ralenti la dynamique d'innovations dans la phoeniciculture dans ces zones. Ceci par un faible taux de plantation et donc faible taux d'adoption des variétés Degletnour, des pratiques phoenicicoles et d'autres intrants agricoles liés à son entretien). Cette situation de stagnation de la dynamique agricole a été aussi observée dans d'autres régions steppiques en Algérie, pour les cultures maraîchères, suite à des problèmes de rabattement des nappes (Derderi et al., 2022).

D'autres zones nouvellement mises en valeur à Doucen et El Ghrous (pour la zone frontalière avec Doucen) connaissent une forte dynamique d'innovation suite à la migration des locataires vers ses zones à la recherche des terres vierges valorisées par des forages profonds par de nouveaux propriétaires (acheteurs). De devenir des anciennes zones à El Ghrous, nous pouvons anticiper le devenir de la dynamique d'innovation technique lié à la phoeniciculture dans ces nouvelles zones après la chute de la rente de fertilité. La dynamique d'innovation dans la phoeniciculture ne s'arrêtera pas puisque dès le début l'approvisionnement à l'eau des exploitations était fait via des forages profonds individuels (faible mobilisation d'eau) et que les nouveaux propriétaires sont bien dotés financièrement (57/70 propriétaires à Doucen sont parmi des commerçants, entrepreneurs et grands phoeniciculteurs) ce qui ne leur pose pas le problème de recul de contrat de location dans leurs perspectives de reconversion vers la phoeniciculture.

## **CONCLUSION GENERALE**

## Conclusion générale

Ce travail de recherche a été construit dans une perspective comparative sur le fonctionnement des marchés fonciers (A/V et FVI) dans deux communes limitrophes de la wilaya de Biskra, El Ghrous et Doucen. Les marchés fonciers à El Ghrous ont d'abord été étudiés dans le cadre de la réalisation de mon mémoire de magister ; une étude élargie et approfondie dans le cadre de la présente thèse. Ces marchés sont caractérisés par une grande fluidité en termes de superficies mises sur le marché et aussi en termes de nombre de transactions. Une plasticité des termes de contrat de location et de métayage est également constatée. Cette plasticité a contribué à : (i) la dynamisation du marché de FVI ; (ii) la stimulation du marché à l'achat/vente par l'effet d'entraînement qu'il a provoqué ; (iii) une meilleure perceptive de rentabilisation pour les nouveaux acquéreurs pour rembourser les investissements engagés dans l'achat de la terre et la réalisation de forage pour approvisionner les preneurs. Elle a aussi permis aux acteurs moins dotés en facteurs de production d'entrée à plusieurs niveaux de statuts d'acteur dans une perspective évolutive dans l'échelle agricole (*agricultural ladder*).

Le choix de Doucen a été fait dans une logique de test : nous avons cherché à nous mettre en condition d'infirmer notre analyse du cas d'El Ghrous, les informations sur les pratiques foncières marchandes dont nous disposions laissant entendre en particulier une fermeture des marchés fonciers aux allogènes. À l'issue de cette étude, quels enseignements clés tirons-nous ?

Le développement des marchés fonciers est lié à une dynamique endogène caractérisée par le poids des rapports sociaux et de l'appartenance à la famille étendue dans les anciennes terres de culture (terres dites résidentielles) et une ouverture aux allogènes (A/V et FVI) dans les terres nouvellement mises en valeur.

Comme à El Ghrous, la mise en valeur des terres dans les nouvelles zones à Doucen est accélérée par les marchés fonciers (achat/vente et aussi location). Ces marchés fonciers ont constitué une alternative et aussi une source de capitalisation pour les cédants et les nouveaux preneurs dans un contexte d'imperfection des marchés.

### *Condition d'individualisation et de marchandisation de la terre*

Dans les anciennes terres de culture à Doucen, la dynamique d'individualisation et de marchandisation des terres a été antérieure à la politique d'APFA. La phase pionnière de partage des anciennes terres était faite selon des règles définies par la Djemaâ et condifiées par les principes des coutumes locales (Orf). Après la stabilisation de la propriété des grandes familles, la deuxième phase d'individualisation au sein des familles élargies puis sa marchandisation ont été enclenchées grâce à la pratique de cultures maraîchères (plein champ) de rente, la généralisation de puits artisanaux et l'introduction des motopompes par les agriculteurs privés (locaux).

En revanche, à El Ghrous l'extension de l'agriculture en dehors de l'ancienne oasis s'est faite par des implantations spontanées, dès le début de XXe siècle, par des familles sur des superficies réduites et dans les endroits bien localisés (facile à mettre en valeur). L'émergence de la marchandisation dans ces endroits était entraînée après la phase pionnière par les propriétaires en besoins de financement pour nourrir leurs familles ou investir dans la phoeniciculture. La mise en

valeur des autres endroits dans ces anciennes zones puis leur individualisation et marchandisation étaient possibles dès l'apparition des forages collectifs et l'introduction des moteurs d'irrigation vers les années cinquante.

Nous retrouvons les mêmes conditions de marchandisation des terres qu'à El Ghrous, dans les nouvelles terres de mise en valeur : L'accès aux eaux souterraines via le forage profond, l'introduction et le développement de cultures intensifs, croissance démographique, le changement institutionnel provoqué par l'application de loi « APFA » et « Concession ». Tous ces facteurs ont contribué à la valorisation de la terre, ce qui a conduit à son individualisation puis à sa marchandisation croissante.

Le marché à l'achat/vente est relativement actif, 73% des parcelles des exploitants enquêtés ont été vendues. Ce marché est plus actif à Doucen qu'à El Ghrous (57%). Les preneurs sur ce marché sont de profils variés (fonctionnaires, commerçants, agriculteurs, etc.). Les transactions foncières portent sur des terres sur lesquelles les droits sont bien définis (même s'ils ne sont pas formalisés) et peuvent être qualifiées de complètes.

Pour les agriculteurs allogènes, plusieurs modalités d'accès à la terre sont documentées dans les nouvelles zones de mise en valeur, soit à travers le marché d'achat/vente, contrat de plantation, soit par le marché du FVI (location et association). En termes d'importance des transactions, la location est le mode le plus adapté pour accéder à la terre et à l'eau par cette catégorie d'acteurs. La location leur permet d'exploiter des terres sur quelques campagnes et de les abandonner une fois la rente de fertilité est épuisée et les maladies installées. La location est généralement un contrat lié terre-eau. Les enquêtes ont également mis en évidence une conventionnalisation des termes de contrat.

### ***Inclusion/exclusion des acteurs via le marché foncier***

Notre travail de recherche montre que la dynamique agricole et de mise en valeur dans les régions d'étude a été renforcée grâce, notamment aux marchés informels de la terre et de l'eau souterraine qui ont permis l'accès à des nouveaux investisseurs locaux et allogènes (au sens hors wilaya) et aussi à des petits agriculteurs sans terres porteurs des innovations techniques (savoir-faire).

Le marché à l'achat/vente et de FVI n'est pas source d'exclusion des acteurs. Les barrières à l'entrée des allogènes dans les anciennes terres (avant 1980) ne viennent pas intrinsèquement du marché foncier, mais sont liées à l'organisation du système famille-exploitation : l'exploitation familiale est le lieu d'habitation de la famille. Pour pousser l'analyse à l'extrême afin de tester l'effectivité de cette hypothèse dans un contexte similaire à El Ghrous, nous avons analysé le mode de fonctionnement des marchés fonciers dans les anciennes zones de mise en valeur :

À El Ghrous, même si les transactions foncières s'opèrent en majorité entre les membres de la famille ou de la commune, les allogènes ne sont pas exclus de l'échange dans ces anciennes zones, à l'exception des exploitations à vocation résidentielle pour les familles des propriétaires. L'interdiction de ventes à des allogènes dans les anciennes terres, n'est signalée que dans le cas de présence de plusieurs maisons dans l'espace où se sont logées les membres de la même famille. Dans le cas d'une exploitation habitée par une seule famille « nucléaire » ou bien

l'habitat était construit seulement pour une demeure temporaire, la vente des superficies (plantées ou non) à la marge de l'exploitation ou bien de la totalité de la palmeraie n'est pas considérée comme un problème « atteinte à l'intimité » dans la société *ghroucienne*. Cette explication a été confirmée par des personnes-ressources, des propriétaires localisés dans ces zones et aussi par les actes de vente fournis par l'écrivain public qui se trouve à El-Ghrous.

Nous constatons une divisibilité des parcelles tant sur le marché locatif (possibilité de location de moins de deux serres) que sur le marché à l'achat/vente avec une possibilité d'achat d'un hectare (hors périmètre). Le marché n'est pas source de concentration foncière via l'achat/vente ou via le FVI par le phénomène de *tenure inverse*. Une dynamique d'*agricultural ladder* est constatée chez les acteurs, ce qui témoigne d'un caractère relativement inclusif de ces marchés fonciers.

On retrouve à Doucen la dynamique d'*agricultural ladder* mise en évidence à El Ghrous, mais sous deux formes selon l'origine des acteurs et le statut de terres exploitées :

- un parcours relativement rapide et diversifié au sein des groupes familiaux locaux, construit avant tout sur les terres familiales. La trajectoire indexée sur ces terres vient de l'entraide familiale et de l'héritage, plus que du jeu des marchés fonciers,
- un parcours relativement long et similaire à celui documenté à El Ghrous pour les exploitants allogènes et locaux, sur les terres nouvellement mises en culture, avec une dynamisation effective des trajectoires par le jeu des marchés fonciers – ce qui renvoie évidemment à la fermeture des marchés fonciers aux allogènes sur la majorité des terres familiales, anciennes terres de culture,
- Relativement au rôle des marchés fonciers dans l'accélération des trajectoires professionnelles des exploitants, les constats faits à El Ghrous sont retrouvés à Doucen. Les contrats d'association et de location constituent de véritables moyens de lancement pour les jeunes aides familiaux, salariés et métayers. Ils leur permettent d'accumuler de l'argent et des compétences techniques et managériales, nécessaires pour s'autonomiser en tant que chef d'exploitation.

L'analyse des profils professionnels des acheteurs (dans les nouvelles terres de mise en valeur) à Doucen permet de formuler un scénario possible en rapport avec le transfert de la terre et l'effet d'éviction qu'aurait un marché concurrentiel sur les petits exploitants. Si la concurrence continue à s'accroître et avec elle les prix de la terre, l'accès à la terre risque, dans les années à venir, de devenir plus difficile pour les agriculteurs, notamment les moins dotés financièrement, les plasticulteurs et les agriculteurs sans terres (surtout pour les terres qui demandent un investissement lourd : fonçage de forage à des grandes profondeurs, coûts d'aménagement de la parcelle). Dans ce scénario, on pourrait arriver à une configuration bipolarisée des acheteurs (commerçants et des grands phœniciculteurs). Une dynamisation de marché locatif (terre et eau) pour la pratique de la plasticulture, par l'augmentation de la demande sur ce marché, peut constituer une incitation et une source de capitalisation (et de retour sur investissement) pour les petits acheteurs comme il a été démontré pour le cas d'El Ghrous.

### ***Capacité des acteurs à organiser les échanges fonciers***

Une importante innovation institutionnelle dans les contrats, de la part des agriculteurs, est documentée. Ces innovations permettent d'organiser l'accès des agriculteurs à ces marchés à des

coûts de transactions acceptables, de s'adapter au changement de l'environnement socio-économique et à l'imperfection des marchés des facteurs de production (terre, travail, capital). L'organisation des échanges et la réduction des coûts des transactions sur ces marchés fonciers sont assurés par différents mécanismes contractuels. Certains termes des contrats sont de nature conventionnelle, ce qui réduit largement les coûts de transaction (de négociation et de renégociation des termes). Vu leurs rôles dans le transfert de savoir-faire, la stimulation de l'adoption des innovations technologiques, de la facilitation de l'ascension sociale des acteurs, de l'amélioration de l'efficacité productive des facteurs de production, les contrats du FVI sont perçus comme efficaces et permettent une meilleure plasticité.

***La divisibilité institutionnelle dans les marchés fonciers et son rôle dans l'équité et aussi l'efficacité productive.***

La divisibilité institutionnelle dans le marché de la terre est un grand atout pour l'accès à ce facteur essentiel pour les acteurs sans terres ou en manque de ce facteur en proportion de leurs dotations factorielles. Des petites transactions foncières ont été établies entre différents types d'acteurs (grand et aussi des petits agriculteurs). Dans les anciennes terres (à dominance phœnicicole), cette divisibilité est un atout pour les cédants (généralement des héritiers, faiblement doté) et aussi pour les preneurs par la possibilité d'achat de petites palmeraies (ou d'un lot de terrain) avec un accès à l'eau sécurisé. Cette sécurisation de l'accès à l'eau est assurée par le fait que ces palmeraies mises en vente ont déjà accès à nombre d'heures d'eau à partir d'un forage collectif ou propriété de cédants (très rare les transactions sans eau) et aussi la possibilité de creusement d'un puits artésien à faible profondeur pour les transactions sans eau ou en manque d'eau.

Pour les terres situées dans les nouvelles zones de mise en valeur, le volume de transaction d'achat/vente n'est pas pareil : des transactions en bloc pour toute la superficie inscrite dans le plan de périmètre (avec des lots supérieurs à trois hectares) et une possibilité de divisibilité institutionnelle qui pourra se réduire à un hectare (la superficie minimale) dans les zones hors périmètres.

Ce mécanisme de transfert (divisibilité) était à l'origine de renouvellement de patrimoine phœnicicole dans anciennes palmeraies détenues par des acteurs faiblement dotés financiers et aussi une voie de sortie de problème d'indivision où certains ont investi le montant de vente de leurs petites palmerais dans l'acquisition de terres dans les nouvelles zones de mise en valeur.

Cette divisibilité était aussi à l'origine de l'accélération dans l'ascension sociale (agricultural ladder) des agriculteurs sans terres, surtout dans les nouvelles zones de mises en valeur (contrat de location pour quelques serres et aussi d'achat d'un petit lot de terrain qui peut se réduire à un hectare).

L'incorporation de cette modalité d'accès à la terre dans l'organisation ultérieure des marchés fonciers permettait un double acquis sur le plan d'équité et aussi de l'efficacité à long terme pour les acteurs performant sur le plan technique, mais en manque de moyens financiers.

### ***Formalisation et sécurisation des transactions foncières***

Les contrats agraires (location, association et métayage) sont en majorité verbaux, peu de contrats sont formalisés (4/54 contrats), avec de recours à des témoins souvent les intermédiaires de contact entre les contractants. Dans le marché à l'achat/vente, toutes les transactions sont formalisées, par un acte sous seing privé établi par un écrivain public. Ce résultat nous a permis de ressortir le rôle central de l'écrivain public, non seulement comme producteur du sous-seing privé, mais aussi comme conseiller et informateur sur les conditions des transactions à venir.

Le recours à la formalisation est interprété : d'une part, pourrait intervenir un critère de temporalité dans la dynamique du marché foncier, les transactions marchandes sont pratiquées de longue date à Biskra, dans la palmeraie (tours d'eau, terre et palmiers), et des procédures simples et efficaces de formalisation locale ont pu se conventionnaliser. D'autre part, à l'image des sociétés oasiennes, Biskra a une pratique séculaire du recours à l'écrit.

### ***Une logique de concertation dans la gestion des tensions foncières***

Dans un contexte de développement des transactions foncières informelles, surtout les contrats du FVI, les acteurs ont été amenés à créer des institutions qui pourraient assurer un bon fonctionnement contractuel : des institutions locales « informelles » de contrôle et de sanction ou une tierce personne qui assure la bonne exécution des engagements à des coûts faibles.

Ces dispositifs informels ont contribué à assurer aux contractants leurs droits en cas de conflits et ont contribué à leur tour à la dynamique de ces marchés fonciers.

### **Les apports de la thèse en termes théorique, méthodologique, conceptuel et de retomber de résultats de recherche**

Cette thèse a permis d'apporter plusieurs contributions dans différents domaines et qui a plusieurs retombés qui peuvent être résumés en quatre éléments :

#### 1- Apport théorique :

- Remise en cause de l'approche évolutionniste de droits de propriété en démontrant le rôle du pouvoir public et de flux migratoires (pour la région d'El Ghrous) dans les nouvelles terres de mis en valeur, en dehors de toute pression foncière dans le processus d'individualisation et de marchandisation des terres.
- L'émergence de phénomène de marchandisation dans les anciennes terres n'a pas été enclenchée de fait d'une pression foncière absolue (saturation totale des terres) mais d'une saturation « relative » des terres trop valorisées (terres fertiles et facilement accessibles par rapport aux moyens existants à cette période). Après la fin de la phase pionnière d'occupation des bonnes terres, l'accès à ces terres n'a pu se faire qu'à travers des dons ou via les marchés fonciers, alors qu'il existait des étendues des terres non mises en valeur dans les régions d'étude, mais difficilement accessibles. Ces dernières sont caractérisées par une eau profonde, sol qui demande des apports considérables en éléments fertilisants, terres difficilement à creuser pour planter des palmiers par rapport aux moyens du travail existant ou terres éloignés et difficilement accessibles.
- La prise en considération des rapports intrafamiliaux et de rapport à l'espace (terre résidentielle par la grande famille) dans l'explication de verrouillage, de marchandisation des terres envers les allogènes.

- La relation mécanique entre avoir un titre de propriété bien établi et l'activation des marchés fonciers est remise en cause où nous avons constaté qu'une partie non négligeable des terres mises sur le marché d'achat/vente ont été faites avant même le commencement de procédure de mise en valeur (émission d'un arrêté de cession attestant la propriété de la parcelle). De même, nous avons documenté des ventes de terres et de cession en location dans une cadre extralégale, cas des terres de concession où les bénéficiaires (concessionnaires) n'ont qu'à un droit d'usage de ces terres.
- C'est à partir d'une analyse de cause à effet (décryptage des mécanismes et facteurs de passage d'un statut à un autre) qu'on peut qualifie comme théorie la trajectoire des agriculteurs à l'agricultural ladder. En outre, notre apport dans cette théorie est (i) le décryptage de différentes configurations de stades dans la trajectoire, (ii) la détermination de la durée de passage nécessaire pour le passage d'un stade à un autre, (iii) qui tombe de l'échelle et qui la redescend et selon quels causes et avec quels mécanismes se remonté de l'échelle est possible.

## 2- Apports conceptuels :

D'après Colin (2002), le terme « métayage » rassemble trois configurations génériques : métayage avec simple apport de travail et de savoir-faire (*contrat de salariat implicite*), métayage avec partage de coûts de production et une éventuelle participation au pouvoir de décision au niveau de l'exploitation (nommée partenariat ou association), métayage comme rapport foncier où le propriétaire n'apporte que le facteur terre. Notre terrain d'étude a montré qu'il existe un quatrième type de contrat de métayage, que nous avons conceptualisé comme étant un « *partenariat limité* ». Le métayer dans ce cas de figure participe à la prise de décision, apporte son expertise et sa force du travail, mais ne participe pas aux coûts de production. Ce type de contrat est une frontière entre un rapport salarial implicite, sans participation dans la décision et les coûts de production, et le contrat de partenariat proprement dit qui inclut ces deux éléments.

## 3- En termes de recherche-développement :

- La vente de détresse, symbolisée comme synonyme de la cession des terres en pays en développement, a faiblement une réponse dans nos terrains d'étude. La dynamique agricole et aussi des marchés fonciers sont les deux éléments explicatifs de faible recours à cette forme de cession.
- La participation dans la consolidation des récentes recherches (qui restent à notre connaissance embryonnaire et pointés par rapport à la diversité des situations et l'étendue des superficies des terres agricoles en Algérie) sur le rôle du faire-valoir indirect dans le développement agricole et le transfert du savoir-faire technologique, surtout pour le contrat de location dans les exploitations de type concession agricole qui est prohibé par la loi. Ce qui suscitera un renouvellement de perception envers ce type de contrat et de son efficacité productive.
- La participation dans le débat ancien (qui a débuté avec Marshall par « l'inefficience du métayage ») et nouveau (puzzle du métayage) sur l'efficacité productive de contrat de métayage en démontrant que ce type de contrat est efficace dans un contexte d'imperfection des marchés des facteurs de production et de risque lié à la production. Ces résultats méritent d'être consolidés avec une analyse économétrique pour démontrer la possible causalité entre type d'arrangement (contrat de métayage) et les indicateurs de performance de système de production.
- Dans le monde rural, l'action collective (l'esprit) a toujours existé (et continue à être appliqué) mais dans un monde de gagnant-gagnant à travers l'établissement des

arrangements institutionnels qui permettent de gérer les ressources naturelles et productives de manière (la plus) rationnelle. Ceci par la mobilisation des normes sociales (coutumes locales et parfois apportées par les allogènes dans une perspective de changements institutionnels) ou modernes (pragmatique, négociés bilatéralement) en s'adaptant aux changements socio-économiques et naturels, pour coordonner les transactions et aussi pour assurer le respect des engagements contractuels par le recours à des instances de sanctions et de résolution de conflits, le cas échéant, à des faibles coûts. Ces résultats rejoignent les travaux d'Ostrom sur la capacité de coordination collective des acteurs. L'investigation dans ce champ d'étude, pour analyser et décrypter ces modes de coordination, peut être une voie d'apprentissage et d'action pour cibler et orienter les actions collectives (coopératives agricoles ou d'irrigation) avec des expériences locales déjà mises en œuvre par les acteurs privés.

- Le marché foncier peut constituer un mécanisme efficace de sortie de l'indivision des terres agricoles et aussi de redynamisation de terres mal entretenues (souvent issus de l'héritage) via le caractère de la divisibilité institutionnelle des terres.
- Comme nous avons déjà montré dans ce présent recherche, les normes sociales pouvant opérer comme des moteurs de développement : par leurs souplesses dans les arrangements institutionnels (clause d'un contrat, prix de vente ou de prise en location) qui peuvent constituer une forme d'inclusion des acteurs, par l'encouragement de l'entraide familiale et entre proches ce qui pallie le manque de financement des acteurs et le dysfonctionnement du système de crédit et aussi comme moyen à faibles coûts pour la sécurisation et le respect des droits échanges, etc. Mais aussi ces normes sociales pourraient devenir de freins au changement institutionnel dans une perspective d'exclusion des allogènes (porteurs de savoir-faire et de capitaux) par l'encouragement des transactions intracommunautaires et plus spécifiquement intrafamiliales. Ces allogènes, comme nous l'avons montré, sont des vecteurs d'innovations institutionnelles qui peuvent dynamiser les marchés des facteurs de production (terre, eau, capital et autres intrants). Leur exclusion peut ralentir à son tour la dynamique agricole et foncière dans certaines zones, si les acteurs endogènes ne sont pas assez dynamiques ou bien soutenus par l'action publique et que l'environnement institutionnel local est peu favorable. Tout ceci est des soucis d'un côté et aussi des atouts d'un autre côté qu'il faut les prendre en considération dans toute action visant des changements institutionnels en faveur de développement agricole (local) dans une région ancrée dans des fortes relations sociales, ce qui nécessite des études contextualisées et approfondies de l'enchâssement social des transactions marchandes avant toute action de développement.

#### 4- Apport méthodologique :

- La mobilisation d'une approche comparative – dans l'espace et le temps – dans l'analyse et aussi l'approfondissement des questions de recherche de fonctionnement des marchés fonciers (et plus généralement le système foncier) à une grande portée dans la confirmation et/ou l'infirmité, et aussi une éventuelle généralisation, des résultats d'étude conduite dans un espace géographique donnée à d'autres contextes en respectant la même démarche méthodologie.
- L'utilité de l'approche spatiale dans la conduite d'enquête pour les études foncières, a été démontrée surtout dans un contexte : flux migratoire, de changement continu de la structure des exploitations (partage et/ou remembrement) et de leurs propriétaires via les mécanismes des marchés fonciers, la mobilité continue de certains types d'acteurs

(locataires et métayers), une diversité des systèmes de production dans l'espace et leurs changements à un rythme assez rapide dans l'occupation du sol (des serres et aussi des pivots de pomme de terre qui se déplacent tous les trois ans et leurs remplacements par la phoeniciculture), de processus de mise en valeur des terres différentes dans l'espace et le temps. Tous ces paramètres rendent difficile le captage d'information avec les outils classiques d'enquêtes basées sur les listes administratives des propriétaires (bénéficiaires de la mise en valeur) qui sont difficilement actualisés par les organismes qui fournissent ses statistiques. Pour surmonter ses obstacles, deux méthodes ont été utilisées pour la réalisation des enquêtes, chacun à des spécificités et ses avantages. Pour identifier les exploitants à enquêter à El Ghrous, nous avons procédé d'abord par la délimitation des zones de mise en valeur sur la commune. Des personnes-ressources ont également été mobilisées et des images satellitaires de Google Earth 2013 utilisées, avec ensuite une validation par recours à la cartographie participative. Nous avons pu ainsi cartographier l'ensemble de la zone de production de la « plasticulture », en faisant recours à l'outil informatique (ARCGIS), puis identifier sept (7) secteurs représentatifs d'un gradient d'ancienneté des périmètres irrigués, dans lesquels nous avons conduit des enquêtes auprès d'une centaine d'exploitants tirés aléatoirement (indépendamment de leur statut : propriétaire exploitant ou locataire). La deuxième méthode a consisté à l'utilisation de la cartographie participative avec les personnes-ressources pour le zonage, le recensement des acteurs et des pratiques foncières au niveau des zones afin de choisir les zones représentatives pour le déroulement d'enquête selon une grille d'analyse bien raisonnée (cas de la région de Doucen et des anciennes zones de mise en valeur à El Ghrous). Cette approche spatiale nous a permis de conclure que la question de durabilité ne se pose pas de la même façon dans une même région (très petite) où l'accès à l'eau dans les anciennes zones de mise en valeur n'est pas problématique de fait de l'existence d'une nappe très superficielle (eau exploitable à un mètre de profondeur) alors qu'il constitue un grand challenge pour les nouvelles zones de mise en valeur où la nappe phréatique est exploitable à plus de 150 mètres de profondeur. Les anciennes zones sont beaucoup plus confrontées au problème de salinité, de drainage et de renouvellement du patrimoine phoenicicole très âgé. En rapport à la durabilité des marchés fonciers, elle est aussi liée aux facteurs cités pour les deux zones (anciennes et nouvelles) où ces marchés fonciers est très fluide dans les anciennes zones (essentiellement achat/vente) en termes de nombre de transactions et non pas de superficies échangés et l'inverse pour les nouvelles zones avec une phase de stagnation pour les terres déjà travaillés (plusieurs années par la plasticulture) dépourvues d'un accès à l'eau. Pour nos terrains d'étude, cette analyse spatiale nous renseigne que toute généralisation dans la perception de la question de durabilité est non conforme aux réalités de terrain.

#### ***Eléments d'une réflexion à propos de fonctionnement des marchés fonciers en zones de MEV***

Les marchés fonciers (achat/vente et FVI) sont fluides, avec de degré d'importance variable entre ces deux marchés selon les régions. Ils sont à la base du développement agricole dans les nouveaux pôles maraîchers dans le Sahara algérien. Ils participent à l'amélioration de l'efficacité de l'utilisation des facteurs de production dans un contexte d'imperfection ou d'inexistence de certains marchés, de risque de comportements opportunistes ainsi que de risques liés à la production.

Les lignes d'interventions suggérées pour intervenir sur ces marchés sont :

- D'accroître l'efficacité de ces marchés en intervenant sur l'environnement économique (accès au crédit décentralisé, intrants agricoles, expertise...).
- Favoriser la validation des transactions (Achat/vente) sous seings privés par les autorités locales et leur donner une existence juridique en collectant l'information nécessaire disponible sur les transactions auprès de l'écrivain public à moindre coût et les intégrer, écrivain public, dans un processus long de régulation de ces marchés fonciers et d'impôts ultérieurs (qui n'est pas l'urgence aujourd'hui) ;
- Une attention majeure doit être portée aux changements progressifs du système foncier local dit « coutumier » et son incidence sur les conditions d'accès à la terre des ayants droit et aussi sur la mise sur le marché. Donc, le suivi de cette dynamique foncière est nécessaire pour la minimisation des effets négatifs.
- À l'état actuel, le marché foncier n'est pas source de spéculation et d'exclusion des petits par le jeu des prix. Les grandes acquisitions foncières via le marché foncier ont été faites durant des périodes auxquels les prix de la terre étaient faibles. Toutes ces acquisitions étaient réalisées dans une objective productive où des investissements agricoles (plantations, forages, plasticulture) ont été réalisés pour rentabiliser ses achats. Certains propriétaires ont été à l'origine de la dynamique productive par la mise (conjuncturelle) sur le marché locatif des terres équipées en eau (forage et infrastructure) qui été hors de la portée de petits agriculteurs (cédants ou preneurs). L'exclusion de petits pour l'acquisition de terres est liée plus aux coûts d'investissements élevés pour l'aménagement de la parcelle, creusement de forage et la plantation des palmiers dattiers. L'octroi des subventions et/ou des crédits (avec un délai de remboursement assez long) qui ciblent ses actions et cette catégorie d'acteurs accroîtra la participation de petits agriculteurs au marché d'achat/vente et améliorera les conditions d'accès à la terre des acteurs faiblement dotés financièrement.
- Pour les contrats du FVI : Reconnaître l'existence de ces pratiques contractuelles et de ne pas codifier le contenu de ses arrangements afin de conserver leurs souplesses.
- La location de la terre, sous ses diverses formes, représente un mécanisme important pour la valorisation des terres mises en valeur (cas de concession), en permettant l'utilisation des parcelles de concessionnaires peu intéressés à les cultivées, ou peu capables, à d'autres plus intéressés ou capables. Elles leur fournissent par la mise en location une solution pour les périodes pendant lesquelles ils ne seraient pas en mesure de cultiver directement leurs terres. La cession en location est généralement conjuncturelle pour répondre à un besoin de numéraire, rentabiliser les investissements lourds (réalisation du forage, aménagement de la parcelle, plantation de palmier...). C'est pourquoi l'interdiction de louer la terre dans les terres de concession (l'association est la seule option autorisée par la loi) s'est avérée contre-productive et a abouti à la fois à une large évasion (pratique extra-légale) et en cas de rigueur dans l'application de la loi à une sous-utilisation de la terre.

### **Le rôle des innovations institutionnelles pour l'accès au crédit et à l'eau dans la redynamisation des marchés fonciers et la poursuite de la reconversion vers la phoeniciculture**

La pratique de la phoeniciculture ou plutôt la reconversion vers ce système de culture dans les nouvelles zones de mise en valeur n'est pas toujours atteinte. La profondeur de la nappe et la

dotations financières des propriétaires sont les principaux facteurs explicatifs de ce retard dans la poursuite de cette trajectoire agricole.

Un financement extérieur (étatique ou par les banques privées) est nécessaire pour faire relancer la dynamique agricole dans ces zones.

Le design contractuel dans l'accès aux facteurs de production (terre, eau et financement) et la redynamisation agricole des espaces en phase de stagnation : *que nous enseignent les arrangements contractuels déjà adoptés par les agriculteurs ?*

L'analyse de logiques des associés des forages réalisés a relevé que la gestion de l'eau (rationalisation) n'est pas l'objet principal en soi-même, mais la contrainte financière (coûts de réalisation) et vient après le partage de risque (en cas d'échec de creusement et de l'entretien de l'équipement) est les principales motivations de l'adoption de ce type d'arrangement contractuel. Le design contractuel dans la gestion de ce forage (nombre d'heures, la succession de tours d'eau en fonction de l'importance dans le tour d'eau), instauration de la cotisation (modalité de paiement : montant et période de paiement, en automne, et leurs affectations dans l'assurance de pérennité de l'usage) est conventionnalisés et a montré leurs efficacités productives dans les régions d'étude. Tout ceci a réduit largement les litiges et a contribué à la minimisation des coûts de gestion et de transactions. C'est pourquoi la mobilisation de ces particularités (logique d'association) dans la diffusion de l'action collective, de creusement et de gestion est primordiale pour faire véhiculer ce mode d'accès à cette ressource et sa gestion par des arrangements contractuels déjà mise en œuvre dans la société (conventionnalisés). L'inspiration à partir de ces pratiques contractuelles pour proposer des contrats de crédits bancaires est envisageable pour une meilleure efficacité de financement de ces types d'actions d'aménagement. L'institutionnalisation « formelle » de ces pratiques contractuelles doit assurer leurs souplesses et augmenter le taux d'adoption de ces pratiques en faisant attention aux dotations factorielles des associés. Cette attention se résume dans le choix de clauses contractuelles qui relèvent de situations réelles de terrain et aussi en donnant la possibilité (marges de manœuvre) d'introduire les clauses contractuelles qui leur conviennent en jouant juste sur leurs inscriptions formelles (à faibles coûts de transaction) afin de les rendre explicites pour les associés. La délégation de la gestion de ces ouvrages hydrauliques, financiers sur fond extérieurs (public ou banques privées), aux ayants droit durant la durée de remboursement de montant alloué est conseillée pour réduire les coûts de transaction (surtout de gestion) et s'assurer de leurs pérennités ultérieures après fin de la période de remboursement (période de transition et d'autonomisation dans la gestion). Ce choix de délégation minimisera largement les coûts d'appropriation de principe de gestion (en situation normale et aussi de renégociation en cas de litiges).

L'incitation financière sous forme de crédit sans intérêt (avec une durée de remboursement ajustée à la spécificité de système de production) est la clé de réussite de diffusion de ce modèle d'accès collectif à cette ressource (eau) pour les forages financiers entièrement ou partiellement. L'introduction de la catégorie d'agriculteurs dotés financièrement dans ce champ d'intervention est possible pour élargir le spectre d'application de ce principe d'accès collectif. Ceux-ci par la minimisation d'octroi d'autorisation individuelle de fonçage de forage à des situations particulières (superficie possédée de plus de dix hectares, norme technique adoptée par les

services d'hydrauliques) en encourageant l'accès collectif à l'eau (même pour les dotés financièrement) en jouant sur la profondeur de forage, c'est-à-dire qu'au lieu qu'il fore un forage à faible profondeur individuellement, l'accès au financement sous condition de collectivisation d'accès augmentera la possibilité à une profondeur plus importante. Ce choix lui permettra d'augmenter son débit, la quantité d'eau obtenu et aussi son assurance dans la pérennisation de la ressource à des durées plus longues. Cette dernière avantage est liée à la minimisation de la contrainte de financement ultérieure de coûts d'approfondissement de forage et/ou de réalisation d'un autre en cas de séchage, et aussi la minimisation des coûts de transaction ultérieurs liés à cette opération.

Pour le financement de l'achat de terres avec une demande pour couvrir les charges de creusement d'un forage, des conditions d'octroi sont à mettre en œuvre pour éliminer tout effet pervers d'avoir créé des solutions qui peuvent contribuer à une prolifération des forages sur des superficies non admises techniquement, de risques de non-capacité de remboursement de crédit, de solvabilité et de rentabilité technique et économique qui limite la participation des institutions financières emprunteurs :

- Des indicateurs techniques et aussi sociaux pouvant être proposés pour surmonter cette problématique : une autorisation d'octroi de financement d'achat des superficies allant d'un (pour intégrer les demandeurs de petites superficies qui sont empiriquement faisables) à dix hectares qui correspondent au seuil technique minimal pour l'octroi de l'autorisation de réalisation de forage. La condition nécessaire pour les superficies inférieures à dix hectares est de pouvoir trouver des propriétaires fonciers voisins acceptant de rentrer en association pour forer un forage collectif sur une superficie totale à dix hectares. Dans le cas d'avoir une possibilité d'achat (ou de don permanent) d'une part d'eau au niveau d'un forage voisin est une solution envisageable et possible dans certaines situations, ce qui permettra de subvenir aux besoins futurs de la culture dans l'exploitation, objet de demande de crédit. Ces deux conditions proposées de seuil minimal avec la condition de trouver des associés ou une source d'approvisionnement suffisante en eau permettront d'éviter l'effet pervers cité en haut, de proposer des solutions socialement équitables pour les acteurs en manque de superficies et qui est aussi économiquement rentable où un hectare de palmier-120 arbres peut donner un revenu brut de 2400 000 à 3600 000 DA/an sur plusieurs décennies. Ainsi que, elles éviteront l'émergence et le développement de pratiques de spéculation et de concentration de la terre sur fond étatique, contrainte souvent avancé par les administrateurs et législateurs contre l'ouverture de marchés fonciers pour les terres publiques (statut concession).
- Une autre proposition qui est expérimenter empiriquement et déjà adoptée par les agriculteurs, dans les zones d'étude, qui se résume dans la pratique des cultures saisonnières ou annuels de rente<sup>127</sup> comme une stratégie d'accumulation rapide (sur une courte période) afin d'avoir de fond pour un remboursement rapide de montant de crédit et aussi pour financier les investissements agricoles futurs pour la plantation des palmiers ou de l'arboriculture fruitière en général. La prise en considération de cette stratégie comme une condition mise dans le cahier de charge entre prêteur et emprunteur permettra de proposer des délais de remboursement court proportionnel à la superficie possédée qui va être travaillée en FVD et/ou cédé en FVI (location). Cette option conditionnée doit aussi prendre en considération la capacité de financement de cette activité plasticole sur

---

<sup>127</sup> Plasticulture ou maraîchage de plein champ pour notre cas d'étude.

- fond propre <sup>128</sup> pour s'assurer que la capacité financière de l'agriculteur (et éventuellement le remboursement de prêt) se déroulera dans les bonnes conditions (sans risque). Cette stratégie de pratique de cultures maraîchères (sous serres ou de plein champ) contribuera de manière indirecte dans la régulation de prix de la terre, en limitant les marges de spéculation sur les prix.
- L'adaptation de périodes de paiement aux spécificités de système de culture et non pas à la fin de délai de contrat de financement ou de délais échelonnés souvent standardisés : paiement par tranches en deux fois/an pour les cultures maraîchères et qui se coule à la période de vente, de récolte des campagnes agricoles. Un paiement dès la rentrée en production des arbres fruitiers et de manière annuelle après la fin de vente de récolte. Ces modalités de paiement sont déjà appliquées empiriquement par les fournisseurs (foreurs, vendeur de terres ou vendeurs de produits agricoles) et les agriculteurs et qui a permis d'alléger le paiement de montant de crédit des agriculteurs et en même temps d'assurer le respect des engagements contractuels en faveur des prêteurs.
  - De façon plus explicite, la courte durée de remboursement ajustée aux caractéristiques de système de production (cultures de rente) avec un paiement échelonné en fonction de spécificité de système : rendra le prix d'achat des terres peu modifiable par rapport au prix de la terre sur le marché hors crédit bancaire. Ceci est faisable puisque les acheteurs par crédit n'admettront pas des transactions foncières trop chères puisqu'ils sont sous contrainte de remboursement de crédit dans une courte durée, ce qui obligera les vendeurs d'être plus rationnels dans les prix de vente de leurs biens fonciers.
  - Ce mécanisme de régulation de prix de vente de terres ne peut être fonctionnel qu'après la présence d'autres instruments institutionnels (administratives et de services financiers). Ces instruments que nous envisageons se résument sur quelques points : des procédures administratives très efficaces à faible coût de transaction et de délai de traitement de demande de crédit et éventuellement de versement de montant de la transaction par la banque aux vendeurs. Tout ceci donnera plus de pouvoir de négociation aux acheteurs ce qui leur permettra de réduire le maximum toute attente d'augmentation de prix de vente par un jugement de retard de paiement souvent avancés par les vendeurs pour ce mode de paiement par crédit bancaire.
  - Des instruments d'encouragement et d'incitation doivent aussi accompagner ces actions pour stimuler l'offre de services financiers des banques ou des caisses de crédit (étatiques ou privés) pour investir dans ce créneau de développement agricole. Ces dispositifs peuvent se résumer par les options suivantes selon l'affiliation de chaque institution.
    - Pour les banques et les caisses de crédits étatiques, les actions se résument dans l'introduction de ces différents services (cités en haut) dans les programmes de financement des projets de développement déjà en application ou d'introduire des enveloppes budgétaires spécifiques à ce type de transactions et d'aménagement hydro-agricoles en leur donnant la possibilité à ces banques d'entrer dans des contrats de plantation (pour la catégorie de superficies rentables). Tout en éliminant la condition de paiement de taux d'intérêt<sup>129</sup> pour les crédits de longue

<sup>128</sup>128 Même si le crédit fournisseur permet d'alléger cette contrainte d'approvisionnement, la proposition des produits financiers par crédits (charpente métallique, kit d'irrigation et autres intrants agricoles nécessaires) est nécessaire pour éviter tout mal fonctionnement de ce marché informel.

<sup>129</sup>129 Souvent, les agriculteurs avancent que cette condition de présence ou d'augmentation de taux d'intérêt comme un facteur décourageant dans l'entrée pour ces types de transactions financière. L'introduction de possibilité d'entrée dans un contrat de plantation avec le demandeur de crédit et/ou aussi l'exigence d'une courte durée de remboursement (basé sur la stratégie d'accumulation par la pratique de la plasticulture ou de paiement échelonné selon la vente de palmiers en rapport) rendra l'application de ce taux d'intérêt dans le contrat d'aucun sens comme mécanisme d'incitation souvent pratiquait par les prêteurs.

- durée par cette possibilité d'acquisition d'une portion de la terre plantée après fin de contrat qui peut être revendu après.
- Concernant les institutions financières privées, les options proposées pour les incités à réserver une part de leurs actifs financiers dans ces actions agricoles sont comme suite : leurs données la possibilité d'entrer en contrat de plantation (possession de la terre) pour les superficies rentables (moyennes et grandes) et la possibilité de revente de ces vergers (ou le droit sur la plantation pour les terres de statut de concession) et aussi le droit sur le forage après fin de contrat. Ainsi que par l'exonération des impôts sur les activités financières ou d'autres activités détenues par la présente institution en montant proportionnel au taux d'intérêt pour les actions dans les projets agricoles financiers par ces organismes financiers. Ces facilités financières sont déjà mises en œuvre dans d'autres secteurs économiques qui ont permis de financer des travaux de construction des établissements à caractère non économique (mosquée ou hôpitaux) par des entrepreneurs. Donc, l'élargissement de cette innovation institutionnelle pour le champ d'action des institutions financières privées dans certains projets agricoles aura une grande incidence dans l'attractivité de ces fonds monétaires et donc l'augmentation de son offre (hors financement par organismes étatiques) dans le secteur agricole.
  - L'arsenal juridique a une grande place dans la fluidification de ces transactions marchandes et l'attractivité de fonds monétaires de ces institutions financières. Ce paquet juridique que nous proposons de le mettre en place relève de nos expériences de terrain (pratiques contractuelles informelles et/ou extralégale).
    - Premièrement, par l'autorisation de la pratique de contrat de location dans les terres sous statut de concession où nos résultats ont montré que les acteurs cèdent leurs terres sont dans une logique productive et conjoncturellement (la cession structurelle, logique rentière, est difficilement envisageable) par un besoin en numéraire dans une perspective de capitalisation pour financier leurs projets agricoles futurs (achat de terre, achat d'équipement, couvrir les charges de financement de fonçage de forage et de plantation de palmiers et autres). Cette autorisation de cession en location permet de faire fonctionner le modèle de capitalisation financière par la pratique de maraîchage, pour les propriétaires prêteurs non capables de travailler toutes leurs terres en FVD ou bien qui peuvent prendre en location des d'autres parcelles. Cette institutionnalisation formelle de ce contrat permettra aux bailleurs de fonds de l'intégrer, avec toutes assurances, dans les cahiers de charge de financement des ouvrages hydrauliques.
    - La mise en application des lois déjà promulguées pour officialiser la vente de droit de concession en réduisant les coûts de transaction dans les procédures d'enregistrement des transactions, on s'appuya sur les pratiques locales de recours à des papiers sous seing privés comme mécanisme socialement efficace de transfert de droits sur la terre, qui sont à faibles coûts de transaction.
    - Cette option de formalisation locale déjà mise en œuvre dans ces sociétés rurales peut être élargie au contrat de plantation qui peut prendre l'option d'achat de la terre. Dans ce contrat de plantation, la superficie objet d'échange doit être proportionnelle aux coûts d'investissement avancés par l'investisseur pour la plantation de palmiers et le creusement de forage réalisé auparavant. Introduire cette innovation institutionnelle comme une modalité juridique d'accès à la terre en pleine propriété (et aussi de la possibilité de revente après fin de contrat) incitera les bailleurs de fonds à conclure ce type d'arrangement contractuel en proposant l'inscription de toutes les clauses contractuelles dès la conclusion de contrat et non pas après la fin de contrat. Tous les contrats de plantation réalisée

dans les régions d'étude ont été faits sur des superficies importantes (plus de dix hectares) dans une logique de financement de coûts de réalisation de forage et de plantation de palmiers.

- Donner une valeur juridique forte aux droits de concession (reconversion des EAC et EAI) et aussi aux attestations de main levée de condition résolutoire pour les terres d'APFA et de concession où l'obtention d'un acte de propriété ou de concession peut se retarder. Ceci garantira la participation des institutions financières dans le financement de ces projets agricoles en avant comme garanti ces actes de possession provisions comme un actif foncier à saisir et échangeable en cas de mise en vente.
- L'exigence de réalisation des études hydrogéologiques (profondeur de la nappe et sa potentialité, réserve, et aussi les caractéristiques des couches de sol) avant le creusement de forage dans les lieux dits est primordiale dans la bonne gestion de la ressource et aussi pour éliminer tout risque d'échec pour avoir de l'eau et sa pérennisation ultérieure en cas de rabattement de la nappe. Tous ces problèmes sont déjà signalés par les acteurs et qui ont eu des effets pervers dans l'engagement de creusement des forages dans les nappes profondes. La diffusion de l'utilité de ces études (préalables) hydrogéologiques pour les forages autofinancés et son exigence pour les ouvrages avec financements extérieurs (banques) et pour l'octroi d'autorisation de fonçage jouera grandement dans l'initiative des acteurs et améliorera les mécanismes de gestion de défaillance dans le financement (auto ou par crédit) de l'accès à cette ressource surtout dans les zones à fort risque d'échec.

Ces différents types de contrats de financement et innovations institutionnelles redynamiseront l'agriculture dans les zones en stagnation, encourageront à la mise en valeur par les propriétaires (sous contrainte de financement) et aussi à son tour le marché foncier (eau et terre) pour les propriétaires désirants de sortir de l'agriculture pour s'investir dans d'autres activités économiques et/ou dans d'autres endroits agricoles (une partie restante de l'exploitation ou détenu dans d'autre endroit).

### **Questionnements et perspectives de recherche sur les marchés fonciers agricoles en Algérie**

L'existence des catégories d'agriculteurs sans terres et leurs efficacités productives relance le questionnement relatif au rapport à la terre dans l'agriculture d'aujourd'hui et de demain (des agriculteurs paysans fortement liés à la terre aux exploitants entrepreneurs pour qui la terre n'est qu'un facteur de production comme un autre) :

- Peut-on être agriculteur sans terre (être exploitant agricole et vivre de son activité sans être propriétaire de terre) ?
- Peut-on accumuler (de l'argent) de production dans l'agriculture sans être propriétaire ? si oui, comment, en quoi, quelle efficacité ?
- Est-ce que cela veut dire que le mythe de la propriété de la terre tombe et donc on peut envisager un modèle de développement agricole où toute la terre est propriété de l'Etat et où il existe différents modes de FVI qui sont mis à la disposition des exploitants agricoles. Est-ce que culturellement la société est prête pour cette transition vis-à-vis du statut de la terre ?

## **REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES**

## Références bibliographiques

- Abecassis C., 1997. Les coûts de transaction : état de la théorie. *In Réseaux* (84) : 9-19.
- Ahmed Ali A., 2011. La législation foncière agricole en Algérie et les formes d'accès à la terre. *Options Méditerranéennes* 66 : 35-51.
- Aït Amara H., 1992. La terre et ses enjeux en Algérie. *Monde musulman et de la Méditerranée* 65 : 186-196.
- Aït Amara H., 2009. Quel futur alimentaire pour l'Algérie. Editions Alger, Millefeuilles, 138p.
- Alain, S-M., 1971. L'application du Senatus Consulte du 22 avril 1863 dans la province d'Alger. In: *Cahiers de la Méditerranée* 3 (1) : pp. 15-34. doi : 10.3406/camed.1971.1350
- Amichi F., 2011. Modes de faire-valoir des exploitations maraîchères irriguées à Biskra (Algérie). Mémoire de master.
- Amichi F., 2018. Une agriculture transitoire au service d'une agriculture pérenne dans un front pionnier Saharien en Algérie. L'eldorado d'El Ghrouss. Thèse de Doctorat : AgroParisTech ; Institut agronomique et vétérinaire Hassan II (Maroc).
- Amichi F., Bouarfa S., Lejars C., Kuper M., Hartani T., Daoudi A., Amichi H., Belhamra M., 2015. Des serres et des hommes : des exploitations motrices de l'expansion territoriale et de l'ascension socioprofessionnelle sur un front pionnier de l'agriculture saharienne en Algérie. *CahAgric* 24 : 11-19. Doi : 10.1684/agr.2015.0736.
- Amichi H., Bouarfa S., Kuper M., 2015. Arrangements informels et types d'agriculture sur les terres publiques en Algérie : quels arbitrages ? *Revue Tiers Monde* (221) : 47-67.
- Amichi H., 2019. Les politiques foncières et hydrauliques au Maghreb à l'épreuve des réalités de terrain : Quels cadres légaux pour accompagner les pratiques locales ? COSTEA.
- Arrow J.K, 1962. The Economic implications of Learning by Doing. *The Review of Economic Studies*, 29 (3) : 155-173
- Assassi S., Daoudi A., Lejars C., 2017. Les profits « excessifs » des commerçants de fruits et légumes en Algérie : réalité ou préjugé infondé ? Le cas de la tomate primeur à Biskra. *Cah. Agric.* 26: 25002. DOI: 10.1051/cagri/2017009
- Atwood D.A., 1990. Land registration in African: The impact on agricultural production. *World Development* : 659-671.
- Balland G., 1894. *Hydrologie du Sahara algérien*. Paris, Imprimerie nationale.
- Banque mondiale, 2008. Marché foncier pour la croissance économique au Maroc. Volume I- héritages et structures foncières au Maroc. Les contraintes structurelles et institutionnelles à l'émergence d'un marché efficient du foncier au Maroc.

Baroud K., Colin J.-Ph, Daoudi A., 2018. La politique d'accès à la propriété privée des terres de mise en valeur en zones arides en Algérie. Eléments de discussion. *Economie rurale* 363 : 81-98.

Bates D., Rudel T., 2004. Climbing the "Agricultural Ladder": Social Mobility and motivations for Migration in an Ecuadorian Colonist Community. *Rural Sociology* 69 (1) : 59-75.

Bedrani S., 1981. L'agriculture algérienne depuis 1966. Etatisation ou privatisation? Alger, OPU.

Belguedj, M., 1999. Mise en valeur des terres sahariennes et développement du palmier dattier en Algérie. In Michel, F., Bedrani S., Greiner, D., 1999. Agroéconomie des oasis. Montpellier : CIRAD, 230 p. ISBN 2-87614-365-8.

Benmoussa B., 2013. An effect of globalisation? The individual appropriation of arch lands in Algeria. *The Journal of North African Studies* 18 (5): 668-677. DOI: 10.1080/13629387.2013.849889

Ben-Salem H., Zaibet L., Ben-Hammouda M., 2006. Perspectives de l'adoption du semis direct en Tunisie : Une approche économique. In : Arrue Ugarte J.L. (ed.), Cantero-Martínez C. (ed.). Troisièmes rencontres méditerranéennes du semis direct. Options Méditerranéennes Série A 69 (69-75).

Benounich M., Imach A., Kuper M., 2010. Les locataires : des acteurs à part entière et entièrement à part, 88-95. In Imach *et al.*, La Mitidja 20 ans après : réalités agricoles aux portes d'Alger.

Benziouche, S., 2012. Analyse de la filière dattes en Algérie : constats et perspectives de développement. Cas de la daïra de Tolga. Thèse de doctorat ès agronomie ENSA d'Alger.

Bernot, H-E-L, 1938. Le Douar, cellule administrative de l'Algérie du Nord. Thèse de Doctorat en Droit. Faculté de droit, Université d'Alger. Téléchargé à partir de site Gallica de la Bibliothèque Nationale Française.

Bessaoud, O. Sénatus-Consulte de 1863. In Remaoun, H., Dictionnaire du passé de l'Algérie : de la préhistoire à 1962, pages 480-484.

Bessaoud O., 2013. La question foncière au Maghreb : la longue marche vers la privatisation. Les Cahiers du CREAD 103 : 17-44.

Bord J.-P., 1981. Cartographie de l'utilisation du sol dans l'Est algérien : essai de zonage agricole. Thèse doctorat, université Paul Valéry- Montpellier.

Bouammar B, 2010. Le développement agricole dans les régions sahariennes : Etude de cas de la région de Ouargla et de Biskra. Thèse de Doctorat en science économiques. Université de Ouargla.

Bouchaib F., Donguey M-D., Jouve A-M., 2011. Le développement du mode de faire-valoir indirect informel en Algérie. Cas du secteur public dans la Mitidja Ouest. *Options Méditerranéennes*, B 66 : 104-114.

Boudjellal A., Bekkar Y., *et al.*, (2011). Analyse des arrangements informels pour l'accès à l'eau souterraine sur les périmètres irrigués de la Mitidja (Algérie) et du Tadla (Maroc). Cahiers Agricultures 20 : 85-91.

Boué C., Colin J-Ph., 2015. Formalisation légale des droits fonciers et pratiques de sécurisation des transactions dans les Hautes Terres malgaches. Les Cahiers du pôle foncier (1) : 1-36.

Boué C., 2013. Changement institutionnel et pratiques de sécurisation des droits fonciers : le cas d'une commune rurale des Hautes Terres malgaches (Faratsiho). Thèse de Doctorat à SupAgro (Montpellier, France).

Boué C., Zombre., U. 2012. Le marché foncier de l'achat/vente à Madagascar (Faratsiho et lac Alaotra): formalisation des droits et sécurisation des transactions. 6ième journée SFER, 12-13 Décembre, Toulouse, France.

Bouquet E., 1999. Asymétries informationnelles, processus d'apprentissage et dynamiques contractuelles (la Soledad, Tlaxcal). Paris, Orstom. pp 66.

Bouquet E., 2000. La construction du marché foncier par les acteurs : politiques publiques, pluralisme juridique et jeux contractuels dans le secteur *ejidal* mexicain. Thèse de Doctorat en économie ENSA-M (Montpellier, France).

Bouquet E., et Colin J-Ph., 2003. Dynamiques contractuelles, aléa moral et processus d'apprentissage (La Soledad, Tlaxcala). In : **COLIN JEAN-PHILIPPE (ED.)**. *Figures du métayage : étude comparée de contrats agraires (Mexique)*. Paris : IRD, p. 195-237. (A Travers Champs). ISBN 2-7099-1506-5. ISSN 0998-4658.

Bourdieu P., 1958. *Sociologie de l'Algérie*. Paris, Presse Universitaire de France.

Brousseau E., 1993. Confiance ou contrat, confiance et contrat. In Aubert F, et Sylvestre J.-P., Confiance et Rationalité. INRA Edition.

Burnod P., Colin J-Ph., 2006. Polanyi et Granovetter sur une île : l'enchâssement social de l'accès à la terre et au travail dans le secteur rural à Mayotte. Communication pour le colloque international « les frontières de la question foncière : enchâssement social des droits et des politiques publiques », Montpellier (France).

Burnod P., 2007. L'enchâssement social et institutionnel des modes d'accès a la terre et au travail dans un contexte de migration : Le cas du secteur agricole à Mayotte. Doctorat en agroéconomie (Montpellier Supagro - Centre International d'Etudes Supérieures en Sciences Agronomiques, France).

Chambre des députés Français, 1915. Onzième législature, session de 1915 N°590. Téléchargé à partir de site Gallica de la Bibliothèque Nationale Française.

Charreaux G., 1989. La théorie des transactions informelles : une synthèse. WorkingPapers CREGO 0890101, Université de Bourgogne - CREGO EA7317 Centre de recherches en gestion des organisations.

Chauveau J-P., 1997. Jeu foncier, institutions d'accès à la ressource et usage de la ressource. In B. Contamin and H. Memel-Foté (eds). Le modèle ivoirien en crise. GIDIS/Karthala, Paris/Abidjan. pp 325-360.

Chauveau J-P., Colin J-Ph., Jacob J-P., Lavigne Delville P., et Le Meur P-Y., 2006. Modes d'accès à la terre, marchés fonciers, gouvernance et politiques foncières en Afrique de l'Ouest.

Chelbi C., 2009. La révolte d'El Amri et sa relation avec le soulèvement populaire dans la région de Ziban au 19<sup>ème</sup> siècle. Thèse de Magister (en arabe) en Histoire, Université de Batna, Algérie.

Cheung S. N. S., 1969. The Theory of share tenancy. Chicago University press, 188p.

Coase R., 1937. The Nature of the Firm. In *Económica* (4): 386-405.

Cochet H, 2005. Analyse bibliographique de l'ouvrage de Jean Philippe Colin : Figures du métayage, Etude comparée de contrats agraires (Mexique). *Autrepart* (34) : 175-177

Colin JPh., 1995. De Turgot à la nouvelle économie institutionnelle : brève revue des théories économiques du métayage. *Economie Rurale* 228: 28-34.

Colin J-Ph., 2001. Efficience et équité des droits fonciers délégués : Eclairages économiques. Document de l'unité de recherche 95, N°1, IRD.

Colin J-Ph., 2002. Contrats agraires ou conventions agraires ? In *Économie rurale* (272) : 57-73.

Colin J.-Ph., 2003. Les contrats agraires comme objet de recherche. In Colin J.-Ph., 2003 (Ed). *Figures du métayage : Étude comparée de contrats agraires au Mexique*. Paris, Edition IRD, pp. 19-35.

Colin J.Ph., 2004a. Le marché du faire-valoir indirect dans un contexte africain. Eléments d'analyse. In *Economie rurale* 282 : 19-39.

Colin J.Ph., 2004c. Transactions et marchés fonciers en Afrique de l'Ouest. Cours d'enseignement. *World Banque Institute* : 1-11.

Colin J-Ph., 2004. Droits fonciers et dimension intrafamiliale de la gestion foncière : Note méthodologique pour une ethnographie économique de l'accès à la terre en Afrique. Document de travail de l'Unité de Recherche 095 (8) : 27p.

Colin J-Ph, 2005. Le développement d'un marché foncier ? Une perspective ivoirienne. *Afrique contemporaine* (213) : 179-196.

Colin J.-Ph., Ayouz M., 2006. The development of a land market? Insights from Côte d'Ivoire. *Land Economics* 82 (3) : 404-423.

Colin J-Ph., 2008. Étude sur la location et les ventes de terre rurales en Côte d'Ivoire. 1051 Rapport 1. Diagnostic des pratiques. République de Côte d'Ivoire, Ministère de 1052 l'agriculture/Délégation de l'Union Européenne, Abidjan. pp 143.

Colin J-Ph., 2008. Disentangling intra-kinship property rights in land : a contribution of economic ethnography to land economics in Africa. *Journal of Institutional Economics* 4 (2) : 231-254.

Colin J.-Ph., Le Meur P.-Y et Léonard E (Eds.), 2009. Les politiques d'enregistrement des droits fonciers. Du cadre légal aux pratiques locales. Paris, Karthala, 534 p

Colin J-Ph., 2010. Comment sécuriser les transactions foncières ? Forum « Foncier et développement », Acte de la Comité technique « Foncier et Développement » (Paris, France). [https://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins\\_textes/divers16-06/010067480.pdf](https://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/divers16-06/010067480.pdf)

Colin J.-Ph., 2014. La concentration foncière par la tenure inversée (reverse tenancy). *Etudes rurales* 194 : 203-218.

Colin J-Ph., Daoudi A., 2020. Innovations institutionnelles : une approche par le jeu des marchés fonciers dans les zones de mise en valeur agricole en Algérie. In : Perrin C. (ed.), Nougaredes B. (ed.). *Le foncier agricole dans une société urbaine : innovations et enjeux de justice*. Avignon : Cardère, 287-312. ISBN 978-2-376-49011-1.

Colin J-Ph., 2021. La marchandisation de l'accès à la terre dans des contextes ruraux ouest-africains. Dans *Le Mouvement Social* 4 (277) : 117 à 132.

Colin J-Ph., Lavigne Delville P., Léonard E., 2023. *Le foncier rural dans les pays du Sud. Enjeux et clés d'analyse*. Marseille/Versailles : IRD/QUAE.

Colin J-Ph., Bouquet E., 2023. Marchés fonciers : dynamiques, efficacité, équité. In Colin J-P, Lavigne Delville P, Léonard E (eds), *Le foncier rural dans les pays du Sud. Enjeux et clés d'analyse*. Marseille/Versailles : IRD/QUAE.

Colin J-Ph et Rangé, 2023. Les dimensions intrafamiliales de la question foncière. In J.-P. Colin et al., (eds), *Le foncier rural dans les pays du Sud. Enjeux et clés d'analyse*. Marseille/Versailles IRD/QUAE.

Colin J-Ph., Bouquet E., Le Meur, P.-Y., 2023. Produire des analyses empiriquement fondées sur le foncier rural : Enjeux et options méthodologiques. In Colin J-P, Lavigne Delville P, Léonard E (eds), *Le foncier rural dans les pays du Sud. Enjeux et clés d'analyse*. Marseille/Versailles IRD/QUAE.

Commons J-R., 1934. *Institutional Economics*. University of Wisconsin Press, Madison.

Cosson, E., Jamin, P., 1855. De La Culture Du Dattier Dans Les Oasis Des Ziban, *Bulletin de la Société Botanique de France*, 2:1, 36-51, DOI: 10.1080/00378941.1855.10825928. Téléchargé à partir de site Gallica de la Bibliothèque Nationale Française.

Côte M., 2002. Des oasis aux zones de mise en valeur : l'étonnant renouveau de l'agriculture saharienne. In: *Méditerranée* 99: 5-14. <https://doi.org/10.3406/medit.2002.3253>

Côte M., 2006. *Si le Souf m'était conté: comment se fait et se défait un paysage*. Ed Constantine : Saïd Hannachi.

Côte M., 2008. Pays, paysages, paysans d'Algérie. Editions Média-Plus, Constantine.

Daoudi A., Wampfler B., Bédrani S., 2011. Contrat et confiance pour la gestion des risques de défaillances dans les transactions de financement informel dans le secteur agricole en Algérie. *Les Cahiers du CREAD* (95) : 79-99.  
<https://www.ajol.info/index.php/cread/article/viewFile/125733/115272>

Daoudi A., Colin J.-Ph., Derderi A., Ouendeno M.L., 2015. Mise en valeur agricole et accès à la propriété foncière en steppe et au Sahara (Algérie). *Cahier du Pôle Foncier* 13 : 34.

Daoudi A., 2016. Le financement informel du secteur maraîcher en Algérie : le cas du crédit fournisseur. *Techniques Financières et Développement* 2016/3 (n° 124) : 107-116.

Daoudi A., Colin J.-Ph., 2016. Land policy and land markets on the agricultural frontier in arid Algeria. Paper prepared for presentation at the “ world bank conference on land and poverty”, pp 26. The World Bank - Washington DC.

Daoudi A. et Lejars C., 2016. De l'agriculture oasisienne à l'agriculture saharienne dans la région des Ziban en Algérie : acteurs du dynamisme et facteurs d'incertitude. *New Medit* 15 (2) : 45-52.

Daoudi A., Lejars C., Benounich N., 2017. La gouvernance de l'eau souterraine dans le Sahara algérien : enjeux, cadre légal et pratique local. *Cahiers agricultures* 26 (3) 35004.

Daoudi A., Colin J.-Ph., 2017. Construction et transfert de la propriété foncière dans la nouvelle agriculture steppique et saharienne en Algérie. In : Grangaud I et Guignard D, eds. *Propriété et Société en Algérie contemporaine*. Aix-en-Provence, Iremam, OpenEdition Books.

Daoudi A., Colin J.-Ph., Derderi A., Ouendeno M.L., 2017. Le marché du faire-valoir indirect vecteur de nouvelles formes d'exploitation dans la néo-agriculture saharienne (Algérie). *Revue Géographie Economie et Société* 19 : 307-330.

Daoudi A. et Colin J.-Ph., 2018. Access to Land on the Agricultural Frontier in Arid Algeria: Policy and Land Markets. Conference: First Arab Land Conference At: Dubai, EAU.

Daoudi A., 2021. La néo-agriculture Saharienne : entre mirage et réalité. Webinaire Toba/GRFI-FilahaInnov.

Deininger K., Feder G., 2001. Land Institutions and Land Markets. In *Handbook of Agricultural Economics, vol (1) A Agricultural Production*, Gardner Rausser (eds). North Holland, Elsevier, pp. 288-324.

Deininger K., 2003. *Land Policies for Growth and Poverty Reduction*. World Bank: Washington DC.

Deininger K., Feder G., Gordillo de Anda G. et Munro-Faure P., 2003. Land Policy to facilitate growth and poverty reduction. *Land Reform* 3 :5-17.

Delahaye O., 1993. Politiques foncières, luttes agraires et marché foncier au Venezuela (1958-1990). Thèse de doctorat en Sociologie, université Paris 1.

Demsetz H., 1967. Toward a theory of property rights. *American Economics Review* 57: 347-359.

Derderi A., A. Daoudi, J.-Ph Colin, 2015. Les jeunes agriculteurs itinérants et le développement de la culture de la pomme de terre en Algérie. L'émergence d'une économie réticulaire. *Cahiers Agricultures* 24(6) : 387-395.

Derderi A., Daoudi A., et Colin J-Ph., 2019. Les entrepreneurs agricoles itinérants et leur rôle dans les dynamiques foncières et agraires dans les zones arides en Algérie : le cas de Rachaïga. Comité Technique Foncier et Développement : Paris (France).

Derderi A., Daoudi A. et Colin J-Ph., 2022. Durabilité du foncier irrigué en zones steppiques d'Algérie, le risque de l'effondrement hydraulique. *Cahiers Agricultures* 31 (6) : 18.

Diagne A., 2020. Adoption et impact des innovations technologiques agricoles dans les filières maïs et arachide au Sénégal. Thèse de doctorat, Université Laval (Canada).

Direction des territoires du Sud (Algérie)., 1932. Semaine du dattier : Compte-rendu général. Ed Imbert (Alger). <http://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k9733953h?rk=21459;2>

Direction des territoires du Sud. 1913. Exposé de la situation générale des territoires du sud. Edition Alger Typographie Adolphe Jourd. Téléchargé à partir de site Gallica de la Bibliothèque Nationale Française.

Di Roberto H, 2020. Le marché foncier, une affaire de famille? Une analyse institutionnelle des transactions de terres agricoles dans les Hautes Terres à Madagascar. Thèse de Doctorat en Economie, université de Montpellier (France).

DSA Biskra, 2013, 2016, 2017. Statistiques agricoles de la commune de Doucen.

Dubois P., 1999. Aléa moral, fertilité de la terre et choix de contrats aux philippines. *In Revues Economique* : 621-632.

Dugué P., Lejars C., Ameur F., Amichi F., Braïki H., Burte J *et al.*, 2014. Recompositions des agricultures familiales : une analyse comparative dans trois situations d'irrigation avec les eaux souterraines. *Tiers Monde* 220 : p. 99-118. <http://dx.doi.org/10.3917/rtm.220.0101>

El Intidami M.E. et Benamar F., 2020. Approche économique de l'analyse des déterminants socioéconomiques de l'adoption des innovations et technologies en agriculture : cas de la technologie d'irrigation localisée. *Revue Alternatives Managériales et Economiques* (2) 3 : 237-258.

FAO., OIT et UNESCO., 2009. Opportunités de formation et d'emploi pour aborder la pauvreté chez les jeunes ruraux : rapport de synthèse.

Feder G. et Noronha R., 1987. Land Rights systems and agricultural development in sub-saharan Africa. *Research observer* 2(2) : 143-169.

Feder G., Nishio A., 1998. The benefits of land registration and titling: economic and social perspectives. *Land Use Policy* 15 (1) : 25-43.

Filipski M., Colin J-Ph., Seignobos C., 2007. Emergence et évolution des droits de propriétés dans un contexte d'abondance foncière. Le cas du pays yambassa (Cameroun). In *Cahiers agricultures* 16 (5) : 387-393.

Foufou, A., Bord, J-P., 2016. Techniques de gestion et de partage de l'eau agricole dans les oasis traditionnelles de Biskra. Cas de l'oasis de Chettma (Bas-Sahara algérien). *Revue Agriculture* 11 : 44- 54.

Fok M., 2004. Les facteurs d'efficacité des Systèmes de règlements privés comme institutions de régulation des transactions marchandes. Communication au Premier Colloque de l'Association Française de Sociologie, Villetaneuse, France.

Forest J., Hamdouch A., 2009. Les clusters à l'ère de la mondialisation : fondements et perspectives de recherche. *Revue d'économie industrielle* 128 : 9-20. URL : <http://rei.revues.org/4064>

Ghertman M., 1998. Application pratique de la théorie des coûts de transaction. In Cahiers de recherche, HEC. <http://www.hec.edu/hecontent/download/4775/131036/version/2/file/6361998.pdf>

Ghertman M., 1994. Préface à "Les Institutions de l'Economie" de O.E. Williamson. p 1-16.

Gherras M., 1999. Les associations agricoles : scories des temps anciens ou formes sociales de travail pérennes dans l'agriculture algérienne ? *Insaniyat /* , 07: 63-75.

Gouvernement général de l'Algérie, 1914. Exposé de la situation générale des territoires du sud de l'Algérie. Téléchargé à partir de site Gallica de la Bibliothèque Nationale Française.

Granier J-C., 1980. Rente foncière et régulation économique dans le Courara algérien. In *Tiers-Monde* 21 (83) : 649-663. Doi : 10.3406/tiers.1980.4246 [http://www.persee.fr/doc/tiers\\_0040-7356\\_1980\\_num\\_21\\_83\\_4246](http://www.persee.fr/doc/tiers_0040-7356_1980_num_21_83_4246)

Granovetter M., 1985. Economic Action and Social Structure: The Problem of Embeddedness. *American Journal of Sociology*, 91(3). pp 481-510.

Greif A., 1997. Contracting, enforcement, and efficiency: economics beyond the law. In "Annual World Bank conference on Development Economics" (M. Bruno and B. Pleskovic, eds.). pp 239-265.

Guillermou Y., 1994. Marchés, Etat et logiques paysannes en Algérie. *Cahier Science Humaine* 30 (1-2) : 179-196.

Guignard D., 2010. Conservatoire ou révolutionnaire ? Le sénatus-consulte de 1863 appliqué au régime foncier d'Algérie. *Revue d'histoire du XIXe siècle* 41 : 81-95.

Godefroy P., 1916. Programme des chemins de fer dans les Territoires du Sud : situation, avenir et perspectives économiques de ces territoires. Gouvernement général de l'Algérie, territoires du Sud. <http://catalogue.bnf.fr/ark:/12148/cb34135985m>

Grellet G., Grellet N., 1999. Développement des marchés et coûts de transaction. Une critique des politiques économiques libérales. *Tiers Monde* (40) 157 : 37-49.

Hafnaoui M-A., Hachemi A., Ben Sid M., Boui A., Fekraoui F., Madi M., Meghezzi A. et Djabri L., 2013. Vulnérabilité aux inondations dans les régions sahariennes : cas de Doucen. *Journal Algérien des Régions Arides*, N° spécial 148-155.

Hafnaoui M-A, Bensaid M, Fekraoui F, 2009. Impacts des facteurs climatiques et morphologiques sur les inondations de Doucen. *Journal Algérien des régions arides* 08 : 81-94.

Hamamouche M-F., Kuper M., Lejars C., 2015. Émancipation des jeunes des oasis du Sahara algérien par le déverrouillage de l'accès à la terre et à l'eau. *CahAgric* 24, 412–419. doi:10.1684/agr.2015.0777

Hamamouche M-F., Kuper M., Amichi H., Lejars C., Ghodbani T., 2018. New reading of Saharan agricultural transformation: Continuities of ancient oases and their extensions (Algeria). *World Development*, 107 : 210-223.

Haoui, S., 2021. L'identification des réseaux d'oasis précoloniaux dans le Zab occidental (Algérie, Wilaya de Biskra) à travers le système d'irrigation traditionnel. *Revue des mondes musulmans et de la Méditerranée*, 149 : 213-236.

Harzallah M., 2013. *Ouled Djellal : Originalité, Modernité et Histoire*. Alger, Ed. Ministère de la Culture.

Hasnaoui M.S., 2013. *La colonisation française de l'Algérie : inventaire de cendres et de braises*. Paris, L'harmattan.

Hayami Y. et Otsuka C., 1993. The Economics of contract choice. An Agrarian perspective.

Hayami Y. et Ruttan V., 1994. Agriculture et développement, une approche internationale. Edition INRA, Paris, pp 660.

Hurrelmann A., 2001. How to Approach a market ? A theoretical concept for defining and describing Land Markets. Paper prepared for presentation at the Xth EAAE Congress 'Exploring diversity in European Agri-food System' Zaragoza (Spain).

Idda S., Bonté B., Mansour H., Bellal S-A. et Kuper M., 2017. Monument historique ou système bien vivant ? Les foggaras des oasis du Touat (Algérie) et leur réalimentation en eau par pompage. *Cah. Agric* 26, 55007. DOI: 10.1051/cagri/2017049

Idda S., 2018. Aménagement de l'espace oasien à foggara face aux changements des conditions hydrogéologiques et socio-économiques. Cas des oasis de Touat, Gourara et Tidikelt (Sahara algérien). Thèse de Doctorat en Sciences En Géographie et Aménagement du Territoire. Université d'Oran.

IFAD., 2012. Faciliter l'accès des jeunes ruraux aux activités agricoles. *Document de travail préparé pour la session jeunesse du Forum Paysan*. [www.ifad.org/farmer/2012/youth/report\\_f.pdf](http://www.ifad.org/farmer/2012/youth/report_f.pdf)

Imache A., Kuper M., Bouarfa S., Hartani T. et Dionnet M., 2009. Les «marchés» de l'eau et de la terre dans la plaine de la Mitidja en Algérie : opportunités et fragilités. In *Irrigation et drainage*. Hal-00623466, version 1 -19.

ITDAS., 2016. Le paillage. Dépliant, 2 pages.

Journal officiel de l'Algérie. 1931-05-08. Téléchargé à partir de site Gallica de la Bibliothèque Nationale Française.

Jouve P., 2007. Le jeu croisé des dynamiques agraires et foncières en Afrique subsaharienne. *Cahiers Agricultures* 16 (5) : 379-385.

Khiari A., 2003. Transformations rurales sur le Piémont méridional des Aurès », *Insaniyat/* ,22 :115-133. <http://insaniyat.revues.org/6999>

Lakdari F., Dubost D, 2011, La situation agricole, vingt ans après les premiers grands projets de mise en valeur du Sahara algérien. In: A. Bensaâd (éd.), *L'eau et ses enjeux au Sahara*. Aix en Provence, IREMAM-Karthala, pp. 161-172.

Lambert S. et Sindzingere A., 1995. Droit de propriété et modes d'accès à la terre en Afrique. *Cahiers d'économie et de sociologie rurale*, pp 36.

Lavigne-Delville P., 2002. Les pratiques populaires de recours à l'écrit dans les transactions foncières en Afrique rurale : Eclairage sur des dynamiques d'innovation institutionnelle/ Document de travail de l'Unité de recherche 095, N°07, IRD-UR.

Lavigne Delville P., 2018. Les politiques de formalisation des droits fonciers ruraux : essai de caractérisation des démarches. Comité technique « Foncier & développement », Des fiches pédagogiques 1-4.

Lee J., 1947. The theory of the agricultural ladder. *Agricultural History* 21:53-61.

Lejars C., Daoudi A., Amichi H., 2017. The key role of supply chain actors in groundwater irrigation development in North Africa. *Hydrogeology Journal*. DOI: 10.1007/s10040-017- 1571-7.

Le Masquerier, A., Don Armand Gibert, D-A., 1892. 40 phot. d'Algérie en 1891. Téléchargé à partir de site Gallica de la Bibliothèque Nationale Française. <http://gallica.bnf.fr/ark:/12148/btv1b7702150f/f40.item.r=oasis%20de%20doussen>

Léonard E., 2008. Marché foncier, asymétries de pouvoir et exclusion. In *Économie rurale*, 303-304-305. DOI : <https://doi.org/10.4000/economierurale.645>

Le Roy E., Karsenty A. et Alain B., 2016, La sécurisation foncière en Afrique, pour une gestion viable des ressources renouvelables, Karthala, collection Hommes et sociétés, Paris

Le Roy E., 1997. La sécurité foncière dans un contexte africain de marchandisation imparfaite de la terre. Dans *Terre, terroir, territoire, les tensions foncières*. C Blanc-Pamard, L Cambrézy (éds). Paris, Ostrom : 455-472.

Louis, M., Rousset, S., 2010. Coûts de transaction et adoption des contrats agroenvironnementaux, le cas des MAE territorialisées à enjeu DCE en Poitou-Charentes. Colloque SFER Cemagref, Lyon, France.

MADR., 2014. Évaluation de la mise en œuvre du Renouveau agricole. Campagne agricole 2013, Bilan final.

MADR., 2017. Statistiques sur la situation foncière des terres mises en valeur.

Marcassin L., 1897. Les eaux artésiennes dans la région de Biskra. *Revue des cultures coloniales* (1) : 19-23. Téléchargé à partir de site Gallica de la Bibliothèque Nationale Française.

Marx K., 1879 (1973). Le système foncier en Algérie au moment de la conquête. C.E.R.M Sur les sociétés précapitalistes. Editions sociales. Paris.

Ménard C., 2004. L'économie des coûts des organisations. Edition la découverte, Paris (France).

MabahTene G.L., Havard M. et Temple L., 2013. Déterminants socio-économiques et institutionnels de l'adoption d'innovations techniques concernant la production de maïs à l'ouest du Cameroun. In *Tropicultura* (31) 2 : 137-142.

Meredith J Soule., Abebayehu T. et Keith D Weibe., 2000. Land Tenure and the Adoption of Conservation Practices. *American Journal of Agricultural Economics* (82) 4 : 993-1005.

Merlet M., 2015. Les SAFER : un outil de régulation du marché foncier rural en France utilisé depuis plus de 50 ans. Fiche pédagogique « Comité technique foncier et développement », Paris (France). [http://www.agter.org/bdf/docs/2015\\_fiche-foncier\\_merlet\\_safer.pdf](http://www.agter.org/bdf/docs/2015_fiche-foncier_merlet_safer.pdf)

Milliot L., 1911. L'association agricole chez les musulmans du Maghreb. Edit. Arthur Rousseau. Paris.

Monségur A., 1899. Etude sur la province de Constantine (suite). *Revue de géographie* (45) : 46-50.

Naouri, M., Hartani, T., Kuper, M., 2015. Mobilités des jeunes ruraux pour intégrer les nouvelles agricultures sahariennes (Biskra, Algérie). *CahAgric* 24, 379–386. doi:10.1684/agr.2015.0778

Nelson R-R., Winter S-G., 1982. An Evolutionary Theory of Economic Change. Harvard University Press Cambridge Mass.

Nemouchi H., 2011. **Pratiques sociales et problèmes fonciers en Algérie**. In : Elloumi M. (ed.), Jouve A.-M. (ed.), Napoléone C. (ed.), Paoli J.C. (ed.). *Régulation foncière et protection des terres agricoles en Méditerranée*. Options Méditerranéennes 66 : 127-143. <http://om.ciheam.org/om/pdf/b66/00801379.pdf>

Noronha R., 2013. A review of the literature on land tenure systems in sub-saharan Africa. Agriculture and rural development department, World Bank.

North D-G., 1990. Institutions, Institutional Change and Economic Performance. Cambridge University Press, Cambridge.

OCDE., 2013. Les systèmes d'innovation agricole, cadre pour l'analyse du rôle des pouvoirs publics. Edition OCDE.

Oostendorp R H., Zaal F., 2012. Land Acquisition and the Adoption of Soil and Water Conservation Techniques: A Duration Analysis for Kenya and The Philippines. World Development 40 (06): 1240-1254.

Ouendeno M-L., 2014. Le marché du foncier agricole et le développement de la plasticulture dans les zones de mise en valeur. Cas de la commune d'El Ghrous (wilaya de Biskra). Mémoire de Magister en Economie rurale. Ecole nationale supérieure agronomique (El Harrach, Algérie).

Ouennoughi, M., 2007. Maintien des pratiques de cultures phœnicicoles oasiennes, pages 377-391. In Robin, R et al., « Histoire et agronomie : entre rupture et durée ». Edition IRD 512p.

Otmane T., 2010. Mise en valeur agricole et dynamiques rurales dans le Touat, le Gourara et le Tidikelt (Sahara algérien). Doctorat, Université d'Oran, Algérie.

Otmane T., Kouzmine Y, 2013 : The agricultural development in the Algerian Sahara: Myths, outcomes and impacts in the Touat-Gourara- Tidikelt area. CyberGeo 2013 doi: 10.4000/cybergeogeo.25732.

Otmane T, 2019. De la propriété de l'eau à la propriété de la terre : basculement de logiques dans l'accès au foncier agricole dans le sud-ouest du Sahara algérien. *Développement durable et territoires* 10 (3). URL : <http://journals.openedition.org/developpementdurable/15179>

Otsuka K., Chuma H. et Hayami Y., 1992. Land and labor contracts in agrarian economics: Theories and facts. Journal and Economics Literature 30 (4) : 1965-2018.

Otsuka K., 2007. Efficiency and equity effects of land markets. In: R.E. Evenson and P. Pingali (Eds.), *Handbook of Agricultural Economics*. North Holland, Elsevier, pp. 2671-2703.

Place F. et Hazell P., 1993. Productivity Effects of Indigenous Land Tenure Systems in Sub-Saharan Africa. American Journal of Agricultural Economics 75 (1) : 10-19

Platteau J-P., 1996. The Evolutionary Theory of Land Rights as Applied to Sub-Saharan Africa: A Critical Assessment. Development and Change, 27. pp 29-86.

Remini B., Achour B. et Albergel J., 2011. Timimoun's foggara (Algeria): An heritage in danger. *Arabian Journal of Geosciences* (Springer), Vol. 4, N° 3, pp. 495- 506.

Remini B. et Achour B., 2013. Les foggaras de l'Ahaggar : Disparition d'un patrimoine hydraulique. *Larhyss Journal*, N°14, Juin, pp. 149-159.

Robertson A., 1987. The dynamics of productive relationships. African share contracts in comparative perspective. Cambridge University Press: Cambridge.

Rolland, G., 1889. De l'utilisation des eaux artésiennes du bas Sahara algérien (Rapport au Congrès international de l'utilisation des eaux fluviales. Exposition universelle de 1889). Téléchargé à partir de site Gallica de la Bibliothèque Nationale Française.

Rolland, M-G., 1895. Hydrologie, statistique, météorologie. In CHOISY, M. A. documents relatifs à la mission dirigée au sud de l'Algérie. Troisième volume. Imprimerie nationale à Paris. Téléchargé à partir de site Gallica de la Bibliothèque Nationale Française.

Sadoulet E., Murgai R., de Janvry A., 2001. Access to Land via Land Rental Markets. In: De Janvry A, Gordillo G, Platteau J-Ph, Sadoulet E, eds. *Access to Land, Rural Poverty, and Public Action*. Oxford University Press, Oxford : 196-229.

Sahli Z., 1997. Deux tentatives controversées de modernisation de l'agriculture en zone aride : l'opération 'tomate d'Adrar' et la mise en valeur hydro-agricole du Touat Gourara (Wilaya d'Adrar - Algérie). In : Jouve A.-M. (ed.). La modernisation des agricultures méditerranéennes (à la mémoire de Pierre Coulomb). *Options Méditerranéennes* (29) : 283-295. <http://om.ciheam.org/om/pdf/a29/CI971524.pdf>

Sergent E., Dugros-Rougebieff H., 1934. Vaccination prémunitive antituberculeuse par le B.C.G. en Algérie. Récapitulation depuis 1924 jusqu'au 31 décembre 1933. *Archives de l'Institut Pasteur d'Afrique du Nord* (12) : 377-382.

Shipton P., 1992. Debts and trespasses: land, mortgages, and the ancestors in western Kenya. *Africa* 62 (3) : 357 – 388.

Sougnabé P., Gonne B., Ngana F., 2009. Evolution des pratiques foncières dans les zones de savane en Afrique centrale. *Savanes africaines en développement : innover pour durer*. Garoua, Cameroun. 9 p.

Spillman W., 1919. The agricultural ladder. *American Economic Review* 9:170-9.

Stiglitz J. et alii., 2007. Principes d'économie moderne, Broché, p 190.

Suire R., Vicente J, 2008. Théorie économique des clusters et management des réseaux d'entreprises innovantes. *Revue française de gestion* 34 : 109-136.

Sunding D.L., Zilberman D., 2001. Chapter 4 The agricultural innovation process: Research and technology adoption in a changing agricultural sector. In *Handbook of agricultural economics*.

Symeonidis G., 1996. Innovation, Firm Size and Market Structure: Schumpeterian Hypotheses and Some New Themes., OECD Economics Department Working Papers, No. 161, OECD Publishing, Paris. <http://dx.doi.org/10.1787/603802238336>

Teno G., Lehrer K., Kone A., 2018. Les facteurs de l'adoption des nouvelles technologies en agriculture en Afrique Subsaharienne: une revue de la littérature. African Journal of Agricultural and Resource Economics (13) 2 : 140-151.

Udry C., 1990. Creditmarkets in NorthernNigeria:Credit as insurance in a rural economy. The World Bank EconomicReview 4 (3) : 251-269.

Voguet E., 2014. Le monde rural du Maghreb central (XIVe-XVe siècle). Réalités sociales et constructions juridiques d'après les NawâzilMâzûna. Ed Sorbonne.

Wehrwein C.F., 1958. An analysis of agricultural ladder research. *Land Economics* 34:329-37.

Williamson O., 1994. Les institutions de l'économie. InterEditions. Traductionfrançaise de livreWilliamson O, (1985), The Economic Institutions of Capitalism. New York ? The Free Press.

World Bank., 2003. Land Policies for Growth and Poverty Reduction. Research report, Oxford : Oxford universityPress.

Zeng D., Alwang J., Norton G., Jaleta M., Shiferaw B., Yirga C., 2018. Land ownership and technology adoption revisited : Improvedmaizevarieties in Ethiopia. Land Use Policy 72 (2018) 270–279.

## **Activités scientifiques de Doctorant durant le cycle de Doctorat**

### **Communications nationales et internationales**

- Derderi Alaeddine., **Ouendeno Mohamed Lamine.**, Daoudi Ali. et Colin Jean-Philippe. Emergence et dynamique du marché foncier dans la nouvelle agriculture saharienne à Biskra et Laghouat (Algérie). Communication présentée au Colloque de la société française d'économie rurale (SFER) sur le thème « Foncier agricole : usages, tensions et régulations », **Lyon** du 11 au 12 juin 2014.
- **Ouendeno Mohamed Lamine**, Daoudi Ali et Colin Jean Philippe. Le marché du foncier agricole et le boom du maraîchage au Sahara algérien : cas de la commune d'El Ghrous (Biskra). Communication présentée au séminaire euro-méditerranéen sur la gouvernance des eaux souterraines au Maghreb, Biskra(**Algérie**), 3-7 décembre 2013.
- **Ouendeno Mohamed Lamine**, Derderi Alaeddine, Daoudi Ali et Colin Jean-Philippe. Les marchés fonciers ruraux en Algérie, cas du Sud. Communication orale présenté à la 2ème édition du Cours ENSA d'Alger & Pôle foncier de Montpellier « Introduction à la question foncière, l'ENSA/Alger (**Algérie**) du 16 – 20 mars 2014.
- **Ouendeno Mohamed Lamine**, Daoudi Ali et Colin Jean Philippe. Le marché du faire-valoir indirect et l'innovation technique sur un front pionnier : cas de la commune d'El Ghrous (Biskra). Communication présentée au séminaire euro-méditerranéen sur la gouvernance des eaux souterraines au Maghreb, **Tunis**, 3-7 mars 2015.

- **Ouendeno Mohamed Lamine.** Marchés fonciers au Sud. Communication orale présenté à la 3ème édition du Cours ENSA d'Alger & Pôle foncier de Montpellier « Introduction à la question foncière », l'ENSA/Alger (**Algérie**) du 5-7 Avril 2015.
- **Ouendeno Mohamed Lamine,** Daoudi Ali, Colin Jean-philippe. Marchés fonciers et développement agricole dans le Ziban (Biskra). 1<sup>ère</sup> journée scientifique du département D'économie Rural (ENSA, Alger), 06 Juin 2022.
- **Ouendeno Mohamed Lamine,** Baroud Khadidja, Derderi Alaeddine, Daoudi Ali, Colin Jean-philippe. Marchés fonciers dans les zones de mise en valeur. Communication orale présenté à la 6ème édition du Cours foncier organisé en partenariat entre l'ENSA d'Alger & Pôle foncier de Montpellier « Introduction à la question foncière, l'ENSA/Alger (**Algérie**) du 16 – 19 octobre 2022.

#### Articles dans des revues internationales (à comités de lecture)

- **Ouendeno Mohamed Lamine,** Daoudi Ali et Colin Jean Philippe, 2015. Les trajectoires professionnelles des jeunes dans la néo-agriculture saharienne (Biskra, Algérie)- revisitées par la théorie de *l'agricultural ladder*. Etude originale, *Cahiers Agricultures* 24 : 396-403. doi : 10.1684/agr.2015.0793.
- Daoudi Ali, Colin Jean Philippe, Derderi Alaeddine et **Ouendeno Mohamed Lamine,** 2015. Mise en valeur agricole et accès a la propriété foncière en steppe et au Sahara (Algérie). In *Cahier du Pôle foncier* 13 : 34.
- Daoudi A., J.-Ph. Colin, A. Derderi, **M.L. Ouendeno,** 2017. Le marché du faire-valoir indirect comme vecteur de nouvelles formes d'exploitation dans la néo-agriculture saharienne (Algérie). In *Géographie, Economie, Société*.
- **Ouendeno Mohamed Lamine,** 2019. L'agriculture irriguée au Souf–El Oued: acteurs et facteurs de développement. *Journal Algérien des Régions Arides (JARA)* 13 (2): 114–128.
- **Ouendeno Mohamed Lamine.,** Colin J-Ph., Daoudi A., 2019. Marchés fonciers et mise en valeur des terres arides à Doucen (Algérie) : une dynamique inclusive, une dynamique conflictuelle ?. Collection Recherche du Comité Technique Foncier et Développement, Paris (France). DOI: 10.13140/RG.2.2.35541.99046
- **Ouendeno Mohamed Lamine,** 2022. L'institution du métayage au Ziban (Algérie) et le développement de cultures maraîchères sous serres. *Alternatives Rurales* (9) : 1-22.

#### Contribution dans un chapitre d'ouvrage

- Daoudi Ali, Colin Jean Philippe, 2017. Construction et transfert de la propriété foncière dans la nouvelle agriculture steppique et saharienne en Algérie. In : Grangaud I et Guignard D, eds. *Propriété et Société en Algérienne contemporaine*. Aix-en-Provence : Iremam, OpenEdition Books.

## **LES ANNAXES**

### Annexe 1 : Les activités de l'enquête exploratoire

- 1- Tracer la carte de l'occupation du sol avec les personnes ressources. Ceci pour les différentes zones agricoles.
- 2- Retracer l'histoire de développement agricole et de la mise en valeur dans la commune. Comprendre le mécanisme de ce développement....
- 3- Décrire la configuration foncière (statut foncier « *Arch*, familiale, Melk, domaniale », grand propriétaire et les différents familles), le système de production, la dynamique agricole, hydrologie (forage) de chaque zone agricole.
- 4- Comment a été fait le processus d'individualisation des droits dans les anciennes terres et aussi dans les zones de mise en valeur.
- 5- Reconstruire l'histoire de développement et de mise en valeur de chaque périmètre aménagés par l'Etat et de leur localisation..
- 6- Recensement des transactions foncières au niveau de chaque zone agricole ?
- 7- Pourquoi le marché locatif n'est pas assez développé ? Comment expliquer la réticence des étrangers à louer des terres à Doucen ?
- 8- Comment ce fait la sécurisation foncière à Doucen pour les étrangers ? quel est le rôle de l'intermédiaire, réseau social, papier ?
- 9- Décrire l'émergence et le développement de contrat de plantation (type, profil des contractants, termes de contrat et sécurisation). Essayé le quantifier dans chaque zone agricole.
- 10- Retracer l'histoire de l'accès à la propriété foncière dans la commune (Don, mise en valeur, héritage, achat, ...) et les facteurs d'évolution.
- 11- Tester les différentes questions de recherche et leurs pertinences dans la région (marchandisation, innovation institutionnelle et technique, inclusion/exclusion des acteurs (allogènes et petits), concentration foncière, *agricultural ladder*, conflits)...

### Annexe 2 : Les grandes parties de notre questionnaire de recherche

- 1- Caractérisation socio-économique de l'exploitant :
  - Profil de l'acteur (âge, ancienneté, origine, tribu, niveau d'instruction...)
  - Trajectoire socio-professionnelle (aide familial, ouvrier, gérant de l'exploitation familial, métayer, locataire, propriétaire)
    - Processus d'apprentissage technique
    - Processus d'apprentissage managérial
    - Processus d'accumulation du capital (foncier, productive (serres, équipement, plantation) et fond monétaire)
    - Projet future
- 2- Caractéristiques de l'exploitation agricole
  - Unité économique (composite ou simple) : ménage nucléaire, sa composition, porte feuille de l'activité, centre de décision
    - Histoire de l'exploitation
  - Main d'œuvre : familiale, saisonnière, permanent
    - Disponibilité
    - Tâche
    - Lien social
    - Modalité de paiement
    - Recherche de cette main d'œuvre
  - Tenure foncière :
    - Foncier « possédé » : statut de la terre, origine de la terre, superficie, localisation

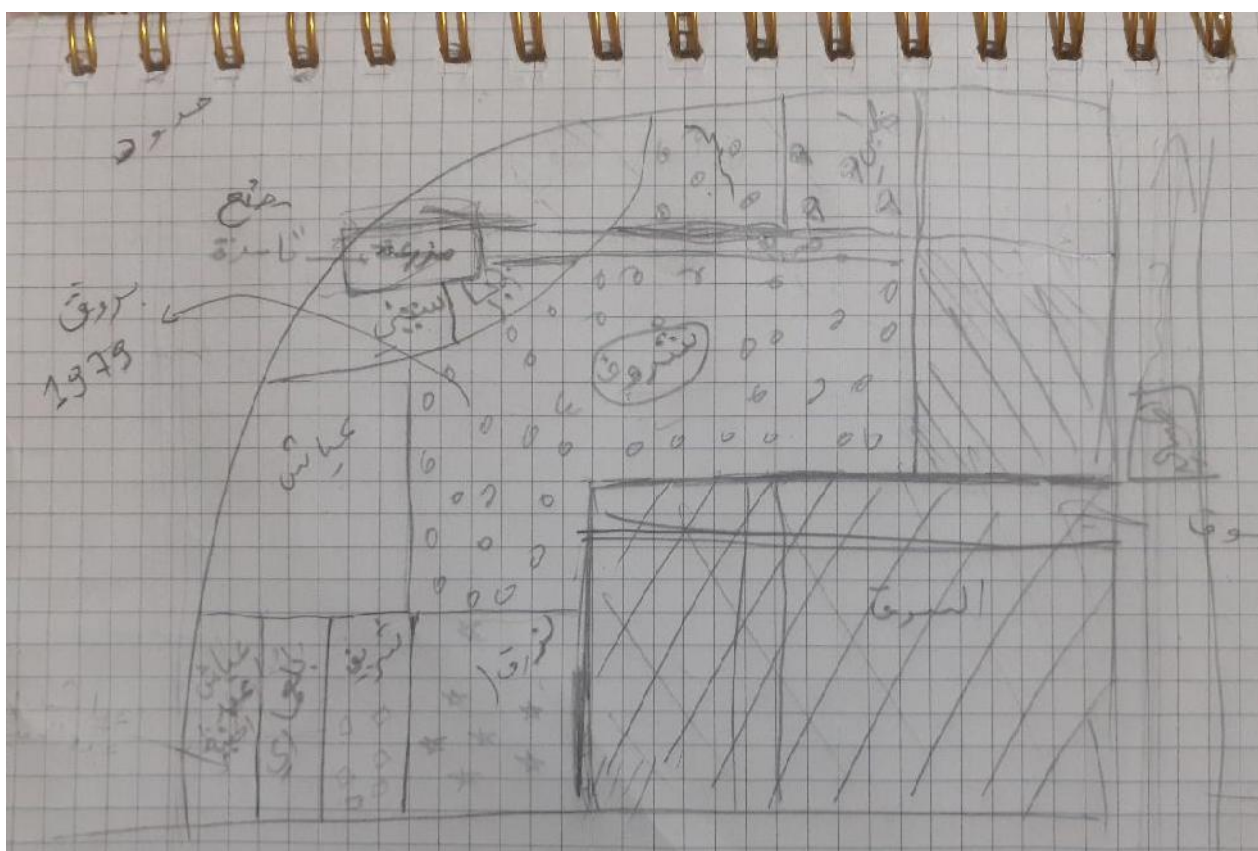
- Terre prises en FVI : superficie, origine de la terre, localisation, caractéristiques
- Terre cédées en FVI : superficie, origine de la terre, localisation, caractéristiques
- Accès à l'eau :
  - Type d'ouvrage hydraulique (forage, puits)
  - Nombre
  - Mode d'exploitation (privé, collective)
  - Profondeur
  - Année de réalisation
  - Si pas d'eau dans l'exploitation : mode d'accès (achat, don) et par quel type d'arrangement
- Système de production
  - Phoeniciculture : caractéristiques (superficie, variété, etc.)
  - Maraîchage de plein champ : caractéristiques (superficie, variété, etc.)
  - Plastique : caractéristiques (superficie, variété, etc.)
  - Mode de conduite pour chaque système de culture
  - Calendrier culturale
  - Itinéraire technique
- 3- Description des contrats (objets de transaction, caractéristiques physiques des terres, durée, prix, modalité de paiement, modalités de partage, pouvoir de décision, contribution de chaque acteur, évolution, autres clauses)
  - Achat/vente
  - Métayage
  - Location
  - Association
- 4- Rapport entre les acteurs (marchés A/V et FVI)
  - Qualification du partenaire
  - Lien social
  - Origine
  - Dotation factorielle
  - Activité (pluri)
- 5- Logique contractuelle
  - Logique de choix (location vs métayage)
  - logique de choix : Location vs association
  - Logique de choix (location vs achat)
- 6- Pratiques de sécurisation des droits (écrit, orale, emprise sociale, intermédiaire, djemaa) et la logique et l'effectivité de cet enforcement
- 7- La rencontre entre offre et demande (mécanismes)
  - Critères de choix de partenaire (confiance, réputation, famille, voisin, autres)
  - Méthode de collecte (source) de l'information (réseau, pancarte)
  - Coûts de recherche de l'information (durée de collecte de l'information et de conclusion de contrat)
- 8- Tensions, litiges passés sur les marchés fonciers (FVI et achat/vente)
  - Source de litige
  - Fréquence
  - Modalité de résolution de ces litiges
- 9- Fermeture et ouverture des marchés fonciers :
  - Pour quel type de marché ? pourquoi ? et depuis quand ? et pour quel type d'acteurs ?
  - incidence sur les types d'acteurs ?

- Relation autochtone/allogène :
  - Catégorisation objective de la notion d'allogène (hors tribu ? hors famille étendue ? hors la commune ?)

10- Innovation technique et transfert du savoir-faire

- Mode d'apprentissage technique (type de contrat, par quel mécanisme le savoir-faire a été transmis ?)
- Type d'innovations techniques adoptées ou transmises
- Relation sociale avec le partenaire
- Effet de l'espace (concentration) sur la diffusion de l'innovation technique
- Arrangement contractuel (clauses) et son impact sur l'adoption des innovations techniques (ex : système d'irrigation)
- Spécificité de système de production et son impact sur l'adoption des innovations techniques
- Environnement institutionnel et son impact sur l'adoption des innovations et le transfert du savoir-faire
- Avez-vous des contacts avec d'autres agriculteurs ?
  - Si oui, partagez-vous de nouvelles idées et techniques?
  - Appliquez-vous les techniques partagées ?
- Agriculteurs allogènes et transfert du savoir-faire : mécanismes (arrangements), types d'innovations transmises, durée d'apprentissage et autres ?

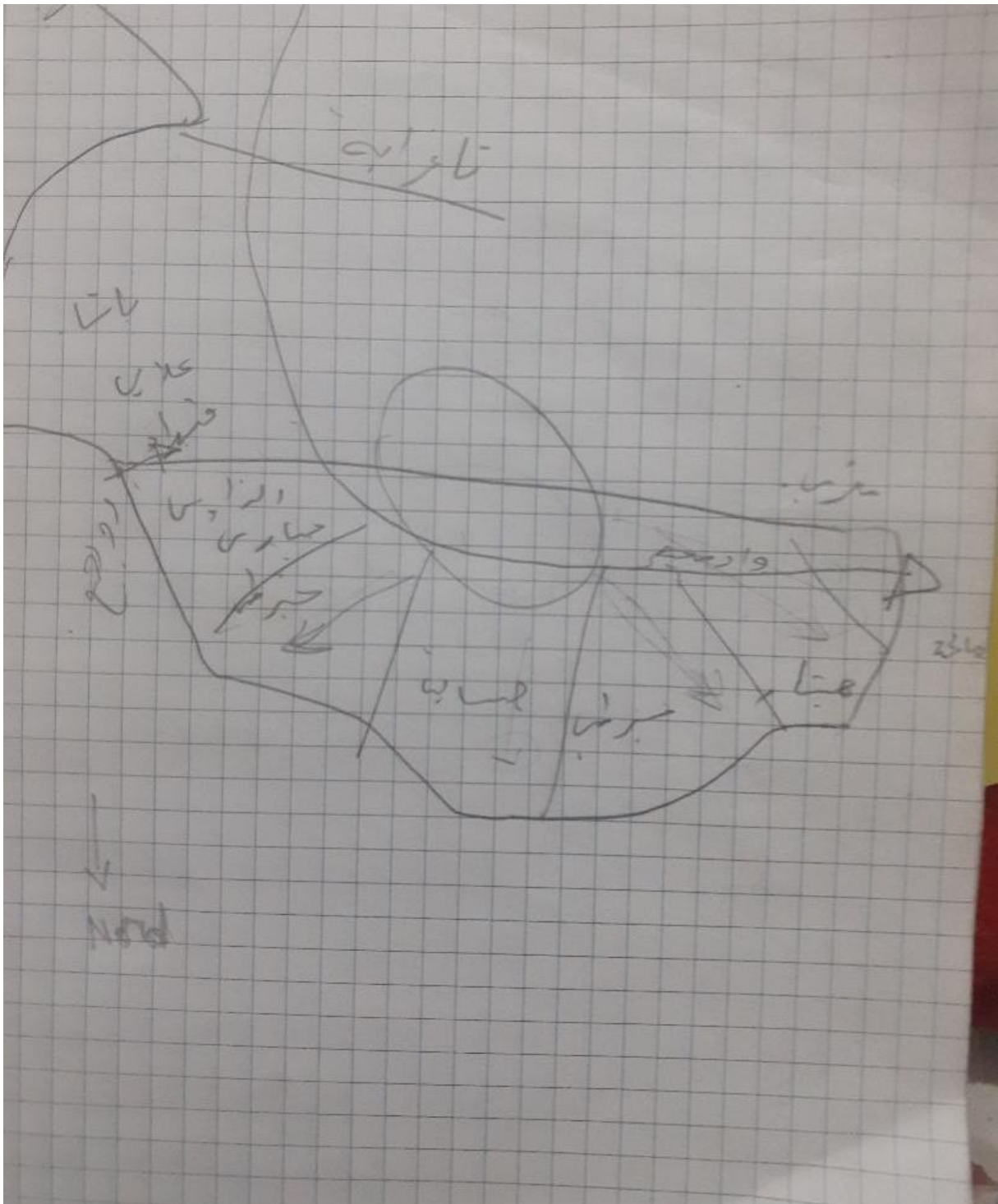
**Annexe 3:** Cartographie participative de la répartition de la zone de Kmaer entre les grandes familles



(Doucen)

Source : nos enquêtes

**Annexe 4:** Réparation de la terre entre les familles dans la zone de Rekina



Source : nos enquêtes

**Annexe 5 : Individualisation et marchandisation de la terre dans la zone de Matbakh (terres individuelles)**

**Note Book**

حركة تقسيم الارض وبيعها في منطقة ~~الطبخ~~ <sup>للطبخ</sup>

→ هذه المنطقة كانت مملوكة (مسيحية) من ثلاث عائلات فقط طالب، حاجي، العايب

\* بداية من نصف سنوات الثمانينات تم تجزئتها الى قطع على أفراد العائلات الثلاثة.

\* أغلب الأراضي المحيطة بيعت إلى ملاك حدد (كلهم يقطنون في بلدية الدوسن) ... بداية بيع الارض في 1987

\* بداية الفلاحة منذ 1965، فلاحة بركا وأدل فوراج كان في 1982

“توزيع قطع الارض على المالكيين (الموارثين والجدد فقط)”

حاجي (منطقة بمادادان)	
٩	جميني (شراء سنة 1998 من طالب) 30 هـ
١٠	سريانات (شراء 1987 من صلاح) 2 هـ
١١	سريانات (شراء من بن عطية سنة 1987) 3 هـ
١٢	حاجي (شراء من حاجي)
١٣	<del>بن عطية</del> حاجي (شراء من بن عطية في 1994)
١٤	حاجي (تبديل أرض مع طالب)
١٥	حاجي (شراء من بن عطية)

Source : nos enquêtes

Annexe 6 : Individualisation et marchandisation de la terre dans la zone de Matbakh (suite 1)

(terres individuelles)

Note Book

(2)

		العابيب
		بودينت
		الحايق (شراء على خويدم - 2010)
19	فيصل جمني	نعمرة حسيني
19	جمني عمر	جمني باكي
19	سوزق بوزيد	جموكني جمني
19	كيب الطيب	جمني فريد
19	جيش محمد	قادي عفتان
19	بودينة جمال	قادي محمد
19	طالب حمة	قادي حمة
19	طالب حمة	قادي الحاج
19		سعودي
19	بوسكين	جيش عمار
19	عمار زروال	جيش راجح

Source : nos enquêtes

**Annexe 7 : Individualisation et marchandisation de la terre dans la zone de Matbakh (suite 2) (terres individuelles)**

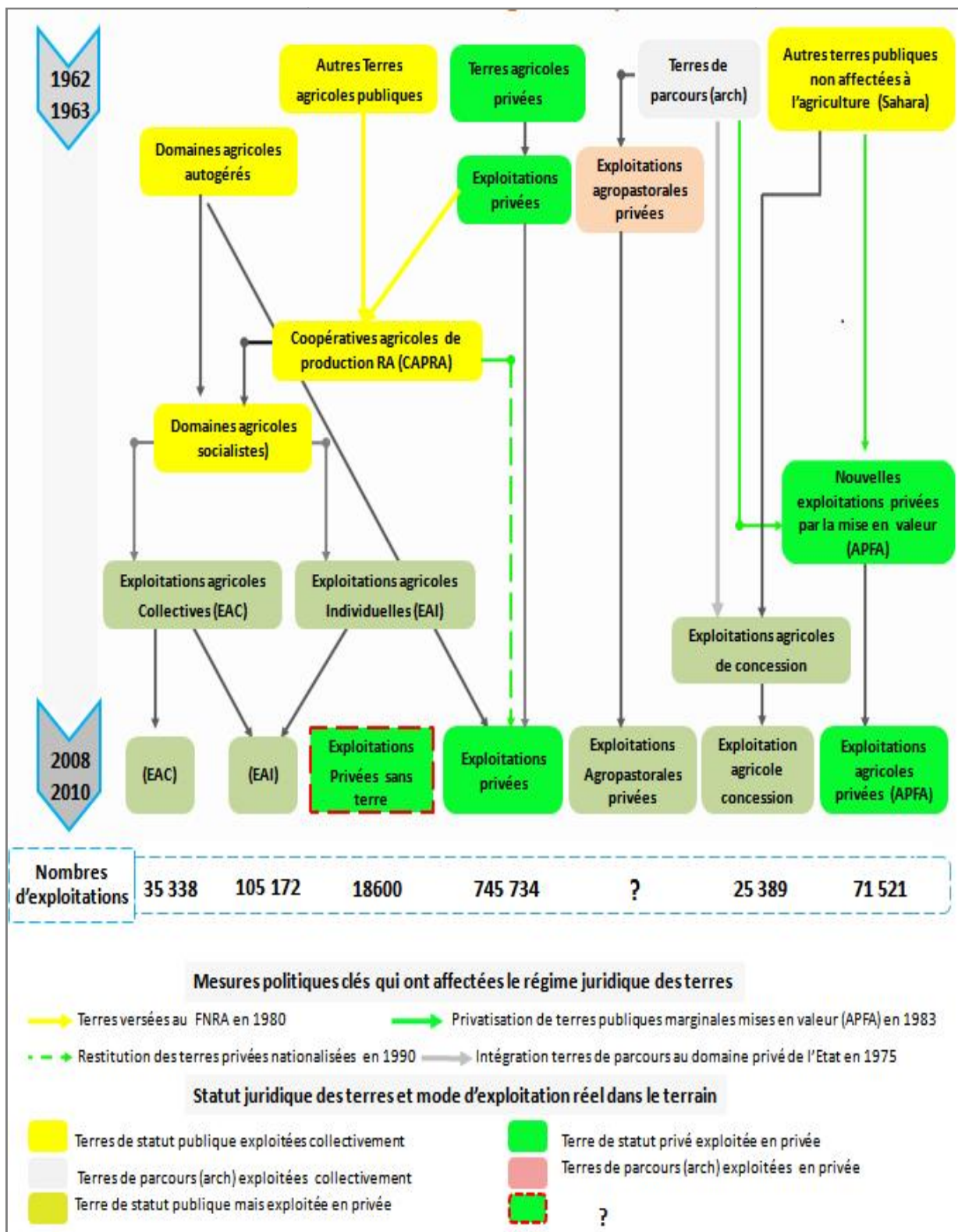
Note Book

(3)

قوريدم مسعود	فسيات اسماعيل
الحايب عيس	بوساة بلقاسم
الحايب الحوني	بودن جمال
الحايب حميدة	حامي عمر
بودينة جمال	عليه الله محمد
بودينة راجح	حباري زبير
مقزي	بوساحة كمال
راس النجعة عزة	ابراهيم محمد
حمادي حاييف	قريب عمر
	عمار خويدين
	احموند بياض

Source : nos enquêtes

Annexe 8 : Evolution des structures agraires depuis l'indépendance



Source: Daoudi et Colin, 2016

## Annexe 09 : Importance des marchés fonciers agricoles après la privatisation de l'agriculture en Algérie

Zone	Wilaya	Années d'enquêtes	Échantillonnage	Statut juridique des terres	Terre achetée (%)	FVI%	Système de culture	Source
Mitidja	Tipaza (Mouzaia)	2007	182	EAC, EAI	/	30% (location)	Maraichage plein champ	Imache (2009)
EST (hauts plateaux + partis de steppe)	Sétif	2002	120	EAC, EAI, PRIVE	/	54%	Céréales et pomme de terre	Benniou et Brinis (2006)
	Skikda	2006	150	EAC, EAI, PRIVE	/	35%	Céréales, maraichage pleins champs	Nemouchi (2010)
	Khenchela	2011	73	APFA	40%	31.5% (métayage)	Céréales	Merabet (2011)
	Constantine	?	150	EAC, EAI, PRIVE	12%	52% (location) et 39% (association)	Céréales	ARFA-Cherfi (2005)
OUEST	Bas Chélif	2007 et 2010	50	EAC, EAI	/	Plus de 45% en FVI	Maraichage plein champ	Amichi H (2013)
	Ain Defla	2008	50	EAC, EAI, PRIVE	/	63.7% (location)	Pomme de terre	TRIA (2009)
STEPPE	Laghouat	2012-2013	108	APFA et Arch	27%	44%	Pomme de terre	Derderi (2014)
		2012-2013	150	APFA et Concession	32%	12% (9% métayage et 2 % location)	?	Baroud (2014)
	Djelfa	2013	40	APFA, Concession et Arch	57.5%	10%	Arboriculture et maraichage de plein champ	Taha-Bachir (2013)
	M'sila	2012	50	APFA	68%	26%	Maraichage pleins champs	Megulati (2012)
Sahara	Biskra	2007	70	APFA, Melk	66%	33%	Maraichage pleins champs ; plasticulture	Aouidane (2008)
		2012-2013	128	APFA, Concession	57%	62% (location) 34% (Métayage)	Plasticulture,	Ouendeno (2013)
	Ouargla	2009	60	APFA et Concession	37,5	16.6%	Plasticulture	Azib (2010)

Source : Différentes sources compilées par l'auteur

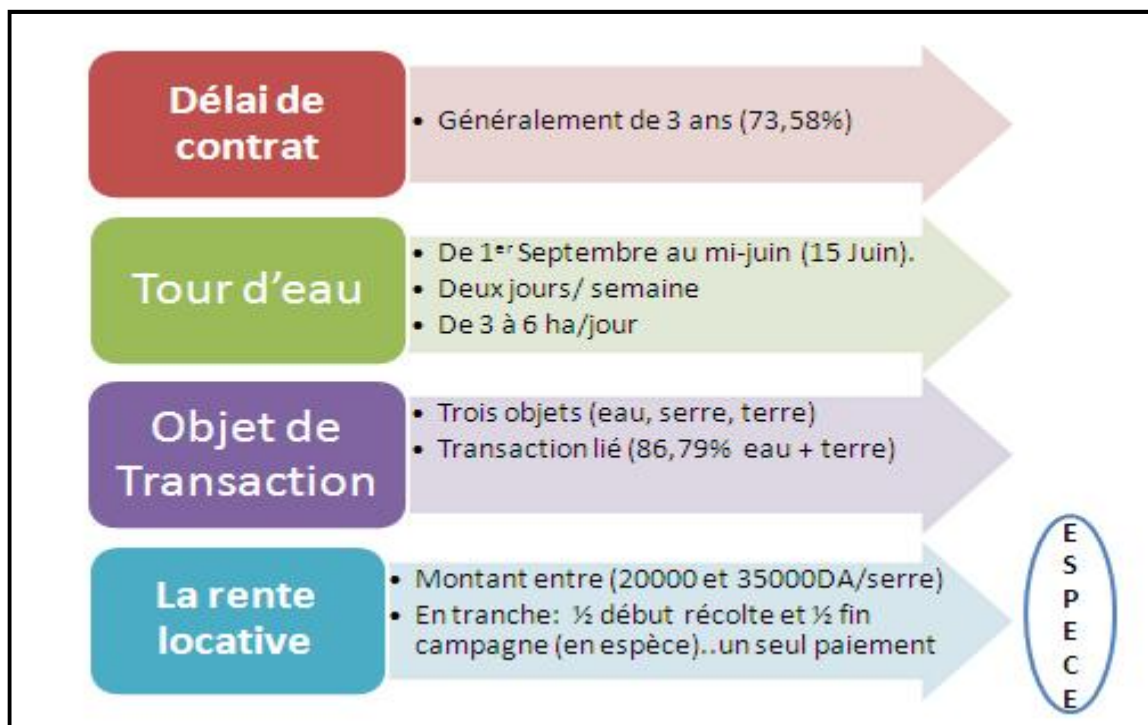
**Annexe 10:** Des modes de faire-valoir anciens aux contrats modernes en Algérie

		Partage des facteurs de production	Partage du revenu
Contrat traditionnels	Khamessat = métayage au 1/5	Terre Travail Attelage Habitat 	1/5 pour le métayer 
	Jardinage à 1/2	Terre Travail Semence 	1/2 - 1/2 
	Contrat de berger	cheptel Gardiennage 	Un fixe pour le berger 
	Contrat d'élevage à 1/2	Cheptel Gardiennage 	1/2 du croit 
Contrats modernes (grandes cultures)	Contrat céréalier à 1/2	Terre Travail et matériels Semence et engrais 	1/2 - 1/2 
	Contrat céréalier au 1/3		1/3 pour le propriétaire 
	Contrat de travail à façon		Un fixe pour l'entrepreneur 
	Contrat de location		Un fixe pour le propriétaire 

Éléments relevant du propriétaire
  Éléments relevant de l'exploitant

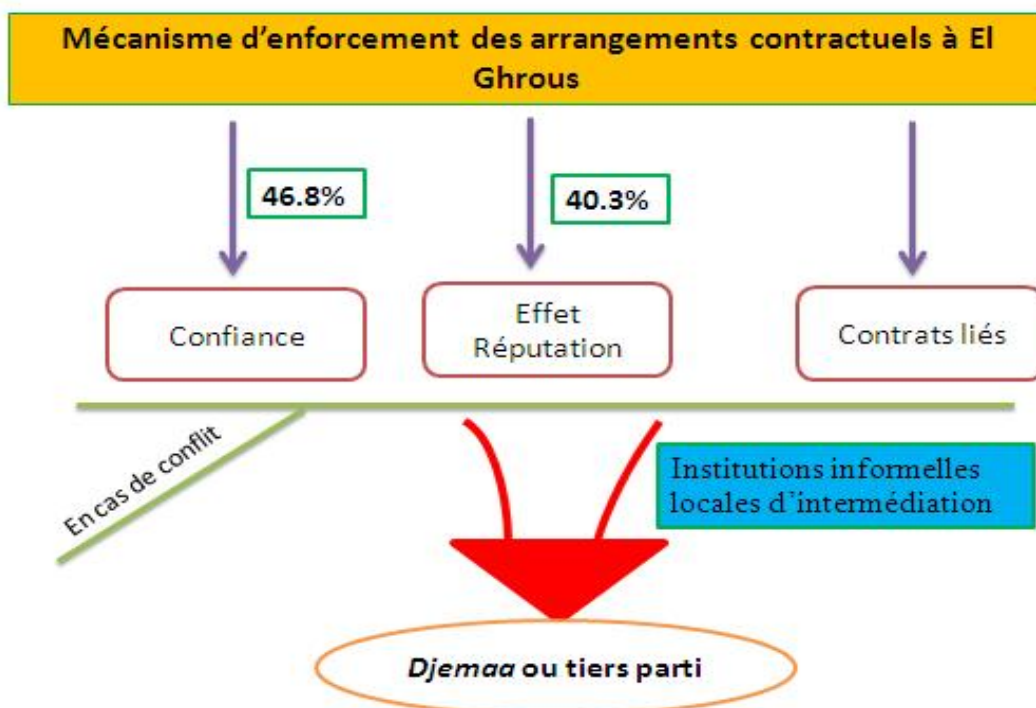
Source : Côte, 2008

**Annexe 11 : Termes des contrats de location à El Ghrous**



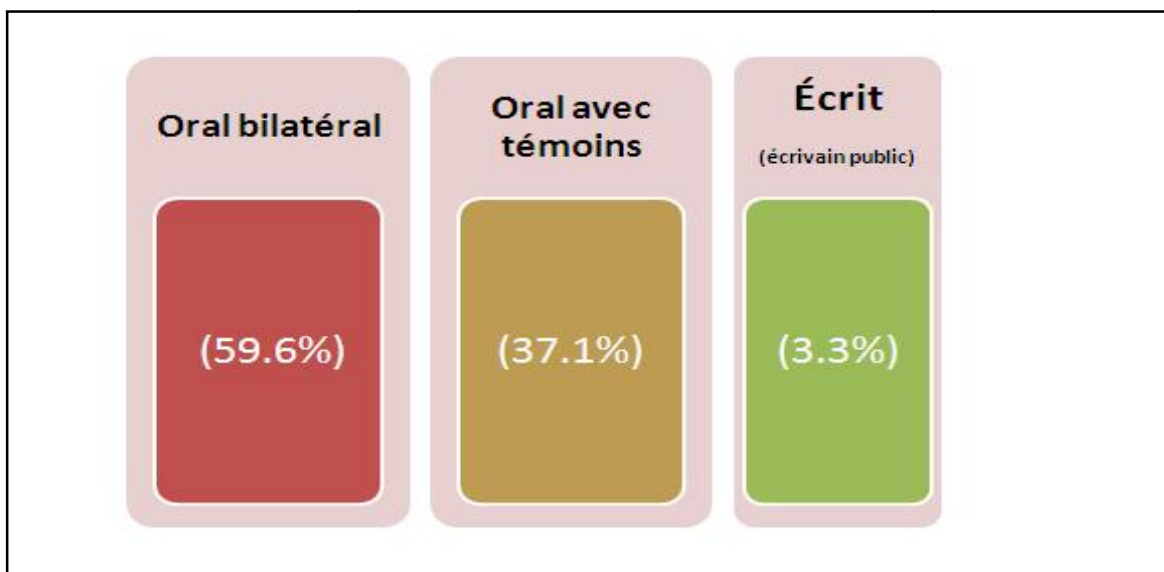
Source : nos enquêtes

**Annexe 12**



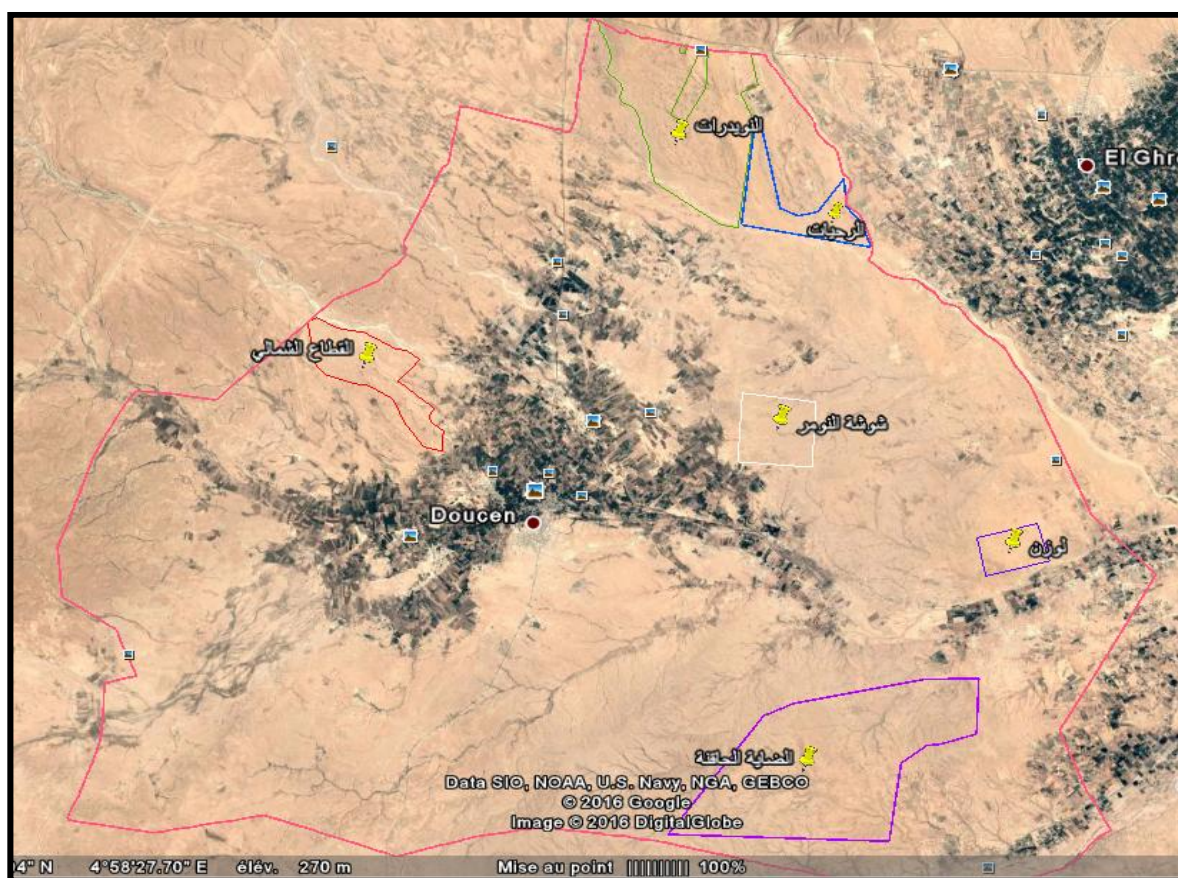
Source : nos enquêtes

**Annexe 13 : La formalisation des contrats de location à El Ghrous**



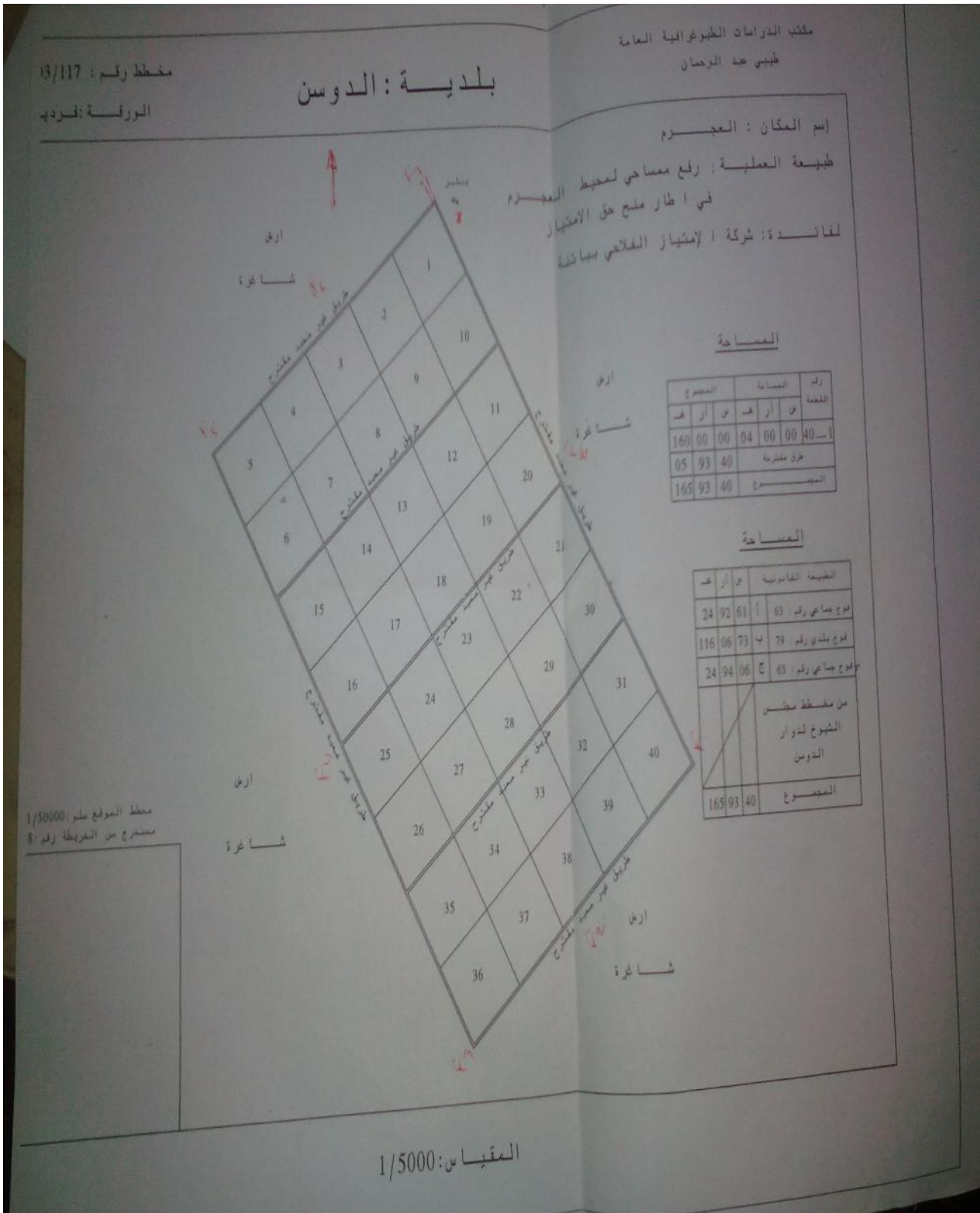
Source : nos enquêtes

**Annexe 14 : localisation de nouveaux périmètres de concession loi 108°**



Source : APC Doucen, 2017

**Annexe 15: Localisation et caractéristiques de périmètre de mise en valeur (Lozen, concession)**



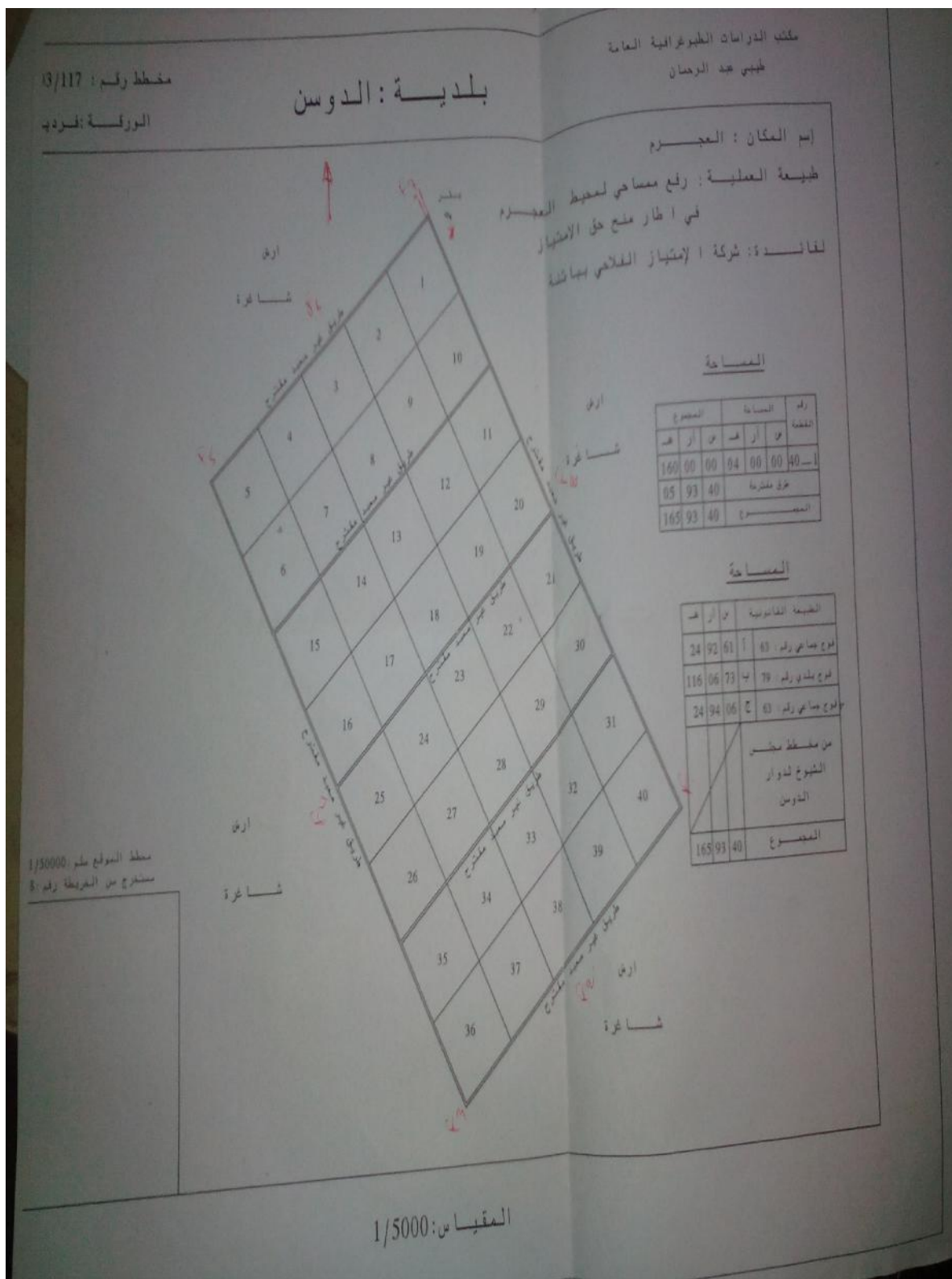
Source : APC de Doucen

Annexe 16: Localisation et caractéristiques de périmètre de mise en valeur (Rahâf, concession)



Source : APC de Doucen

Annexe 17 : Localisation et caractéristiques de périmètre de mise en valeur (Adjrem, concession)



Source : APC de Doucen

**Annexe 18:** Serres agricoles cultivées en poivron dans les nouvelles zones de mise en valeur



Source : prise par nous-même

**Annexe 19 : Procédures administratives de cession de droit de concession****كيفية التنازل على حق الإمتياز- الإجراءات القانونية-****-ONTA Office Nationale des Terres Agricoles-**

**1-** صاحب الإمتياز معني شخصيا بوضع الملف على مستوى المديرية الولائية للديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ببيان الإستلام، طلب مصادق عليه، رخصة التنازل عن حق الإمتياز، يبين:

- وثيقة المعلومات تخص مستثمته الفلاحية، أو حقه في الأرض.

- تعريف المتنازل له و معلومات أخرى.

- الثمن الحقيقي للتنازل، و القبول من كلا الطرفين.

**2- دراسة الملف**

تقوم مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بدراسة الملف، و تحدد إذا كانت المستثمرة الفلاحية فردية أو جماعية، و هذا تطبيقا 15 03-10، التي تحدد كيفية إستعمال حق الشفعة، حيث تكون الأولوية للمستثمرين أصحاب الإمتياز من نفس المستثمرة الفلاحية، أو الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

**3- بالنسبة للمستثمرين الآخرين**

متياز في الشيوخ، فإن مديرية الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تقوم بحجز الأعضاء الآخرين للمستثمرة الفلاحية الجماعية، لأنه من المحتمل التعامل بحقهم في الشفعة، يمنح أجل 30 يوم من أجل الإدلاء برأيهم.

في حالة أنه لا أعضاء المستثمرة و لا الديوان تدخل من أجل إستعمال حق الشفعة يرخص للمستثمر صاحب الإمتياز بمتابعة التنازل عن حقه، حسب الإجراءات التي جاءت في القانون 03.-10

**4-** عند التعرف على المتنازل له يقوم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بإعلام الوالي للتحقيق عن طريق المصالح المعنية لمعرفة إذا 03.-10

**5- إتمام التنازل**

في حالة إذا كان الرد إيجابيا من طرف الوالي، يسمح الديوان الوطني للأراضي الفلاحية للمستثمر المعني بإنجاز المعاملة مع الشخص الذي اختاره هو، حيث تقوم مديرية الديوان بإكمال العملية، و هذا ب:

- تعهد يتضمن نهاية حق الإمتياز للمتنازل، و يكون ممضى من قبل الطرفين، و يحتوي على:

\* مجموعة تعاريف للأطراف.

\* تعريف و محل الممتلك الخاص بالتنازل.

\* ثمن التنازل و كيفية الدفع.

\* دفتر الشروط ممضى من طرف المتنازل له حسب المادة 18 03.-10.

عند الإمضاء يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ملف المتنازل مرفق بالوثائق ( ) لإنجاز عقد جديد للمتنازل له، مع إلغاء العقد القديم.

بعد تسجيل و إشهار عقد الإمتياز، يستدعي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية المتنازل له لاستلام عقد الإمتياز.

**6- أعباء معاملة التنازل**

معاملة التنازل بين المتنازل و المتنازل له، لها نظام خاص للتسيير و المتابعة، و تتطلب مصاريف مالية لإنجاز الوثائق (شهادات و )، تقوم أعوان الديوان بالتنقل في المستثمرات المعنية بالتنازل للتحقيق الميداني، و تنتقل كذلك نحو مصالح أملاك الدولة، يداع الملفات، و إنجاز عقود الإمتياز، و تسجيلهم، و إشهارهم من طرف مصالح المحافظة العقارية، و إلغاء عقود الإمتياز القديمة.

بالمقابل، توضع المصاريف الناجمة عن التنازلات على عاتق المتنازل و المتنازل له حتى و لو كان التنازل مجاني، و يتم إيداعها في حساب الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

### Annexe 20 : Acte de vente (sous seing privé) d'un tour d'eau à partir d'un forage individuel situé à El Ghrous

بسم الله الرحمن الرحيم

**\*\*\* عقد بيع عرقي \*\*\***

أنا المصفي أسفنه السيد: مهدي - المولود في: 1963/11/08 بفوغالة -  
السكن: لغيروس - بسكرة

أصرح بشرفي وأنا أتمتع بكامل قواي العقلية والبدنية بأنني بعث إلى السيد  
محمد - المولود خلال 1964 بفوغالة - بسكرة -  
السكن: لغيروس - بسكرة

\*\*\*\*\* قسمة من الماء المعدة للسقي من المنقب حديث الانجاز الواقع بمنطقة (عين الضيد) إقليم بلدية لغيروس، والتي تقدر بعشرين (20) ساعة ملكا، حيث يكون دور السقي في كل ثلاثة عشرة (13) يوم إذا كانت (العين) مشغلة طوال الوقت أي (24س/24س)، وإذا كانت منطلقة في الفترة من الساعة الخامسة مساء إلى التاسعة مساء (من 17س إلى 21س) يكون الدور على خمسة عشرة (15) يوم واتفق المتعاقدان أن هذا البيع قدره بمبلغ مالي إجمالي قدره (280 000 دج) مائة وثمانون ألف (دج) معترفا البائع بقبض الثمن المذكور أعلاه بأكمله وبحضور الشاهدين الآتي ذكرهما:

(01) السيد: عبد الرزاق - المولود في: 1970/09/01 بفوغالة - بسكرة - 2015/05/17-  
السكن: لغيروس - بسكرة -

(02) السيد: السيد - المولود في: 1954/10/02 بالبدوس - بسكرة -  
السكن: لغيروس - بسكرة

وتجدر الإشارة أن عملية البيع هذه صحيحة وخالية من الميظلات والمفاسدات لا رجوع فيها، حيث تمت تلاوة محتوى العقد جهرا على مسامع كل الأطراف بمكتب الكاتب العمومي.

بـ: لغيروس في: 2017/05/22

Source : écrivain public d'El Ghrous

Ce papier est un acte de vente d'un tour d'eau à partir d'un forage individuel situé à El Ghrous. Cet acte montre clairement la localisation de forage, le montant de vente de tour d'eau, la part d'eau (20 heures) et la période exacte d'approvisionnement en eau fixé chaque 13 ou 15 jours selon la période de fonctionnement de la pompe. D'autres informations sont aussi incluses dans le contrat, tels que : les informations sur le vendeur et l'acheteur et aussi les deux témoins (date et lieu de naissance, lieu

d'habitat actuel, le prénom, par contre les noms ont été supprimé par confidentialité). Ainsi que la date de conclusion de contrat.

**Annexe 21 : Acte de vente (sous seing privé) d'une part d'eau à partir d'un forage individuel situé à El Ghrous**

بسم الله الرحمن الرحيم  
**\*\*\* عقد عرفي لبيع ساعات زمنية من الماء للسقي \*\*\***

أنا الممضي أسفله السيد: الطاهر - المولود في: 1947/10/01 بالبووين  
 الساكن لغروس

أصرح بشري وأنا أتمتع بكامل قواي العقلية والبدنية بأنني بعث إلى السيد  
 أحمد - المولود في: 1964/03/11 بقوغالة -  
 الساكن لغروس

\*\*\*\*\* ( 05 ) خمسة ساعات زمنية من الماء للسقي ، من العين الكائنة في ملك السيد(بوقارش)  
 بالمكان المسمى ( البحيوحة ) تراب بلدية لغروس  
 واتفق المتعاقدان أن تمن هذه الساعات الزمنية من الماء للسقي قدرتها بمبلغ مالي قدره (50 000  
 دج )  
 خمسون ألف دينار جزائري ، بمعنى ( 10 000 دج ) عشرة آلاف دينار جزائري للساعة الواحدة  
 معترفا البائع بقبض الثمن المذكور أعلاه بأكمله وبخالص من جميع المصاريف بما فيها الأنابيب  
 وتمت هذه العملية بحضور الشاهدان الآتسي ذكر أسمهما:  
 ( 01 ) السيد: عبد الناصر - المولود في: 1963/09/29 بالعامري بلدية لغروس -  
 الساكن لغروس  
 ( 02 ) السيد: عبد الرزاق - المولود في: 1978/07/12 بالدوسن -  
 الساكن لغروس

وتجدر الإشارة أن هذه البيعة صحيحة وخالية من المبطلات والمفسدات لا رجوع فيها والزامية قيام  
 الصراف بحوز هذه الساعات الزمنية من الماء للسقي ملكا لصاحبها من تاريخ إبرام هذا العقد  
 وقبل التوقيعات تمت تلاوة محتوى العقد جهرا على مسامع كل الأطراف بمكتب الكاتب العمومي

بـ: لغروس في: 2000/08/15

Source : écrivain public d'El Ghrous

Ce papier est un acte de vente d'un tour d'eau à partir d'un forage individuel situé à El Ghrous. Cet acte montre clairement la localisation de forage, le montant de vente de tour d'eau, la part d'eau (05 heures). D'autres informations sont aussi incluses dans le contrat, tels que : les informations sur le vendeur et l'acheteur et aussi les deux témoins (date et lieu de naissance, lieu d'habitat actuel, le prénom, par contre les noms ont été supprimé par confidentialité). Ainsi que la date de conclusion de contrat.

**Annexe 22** : acte de possession (sous seing privé) collectif d'un forage situé à El Ghrous

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
**\*\*\* عقد شراكة عربي \*\*\***

نحن الموقعون أسفله السادة :

(01) المغربي - المولود في: 1941/07/19 بأولاد زعيم - سطيف -  
 الساكن لغروس

(02) خضر - المولود في: 1935/06/11 بالعامري - لغروس -  
 الساكن لغروس

(03) محمود - المولود خلال 1932 بالدوسن -  
 الساكن لغروس

(04) علي - المولود في: 1964/03/21 بفوغالة -  
 الساكن فوغالة

نصرح بشرفنا ونحن متمنعون بكامل قوتنا العقلية والبدنية بأننا شركاء سوية قسي :  
 \*\*\*\*\* المنقب (العين) الكائن بعقار السيد (المغربي) الواقع بالمكان المسمى (حي الشهيد فروج  
 الجموعي) إقليم بلدية لغروس

وهذا بحصة إجمالية مقدرة بمائة ساعة ( 100 س ) زمنية معدة للسقي، ومقسمة على الشركاء كالتالي:

01 - المغربي - يمتلك خمسون ساعة ( 50 س )  
 02 - خضر - يمتلك عشرون ساعة ( 20 س )  
 03 - محمود - يمتلك عشرون ساعة ( 20 س )  
 04 - علي - يمتلك عشرة ساعة ( 10 س )

وللإشارة أن دور السقي لهؤلاء الشركاء يكون من عشرة (10) أيام متتالية فقط وليس ليلا  
 كما يجب ويمنع منعاً باتاً على السادة الشركاء بيع حصة الماء لغير الشركاء.  
 وتسم هذا التصريح والالتزام بحضور الشاهدين الآتية ذكر أسمائهما :

(01) السيد: الحاج - المولود خلال 1946 بالدوسن -  
 الساكن لغروس

(02) السيد: عبد القادر - المولود في: 1967/04/21 بفوغالة -

وتجدر الإشارة أن هذه الشراكة صحيحة وخالية من المظلمات والمفصلات لا رجوع فيها والزامية على  
 السادة الشركاء تطبيق ما صرحوا به حرفياً، وقبل التوقيعات تمت تلاوة محتوى العقد جهراً على مسامع  
 كل الأطراف بمكتب الكاتب العمومي.

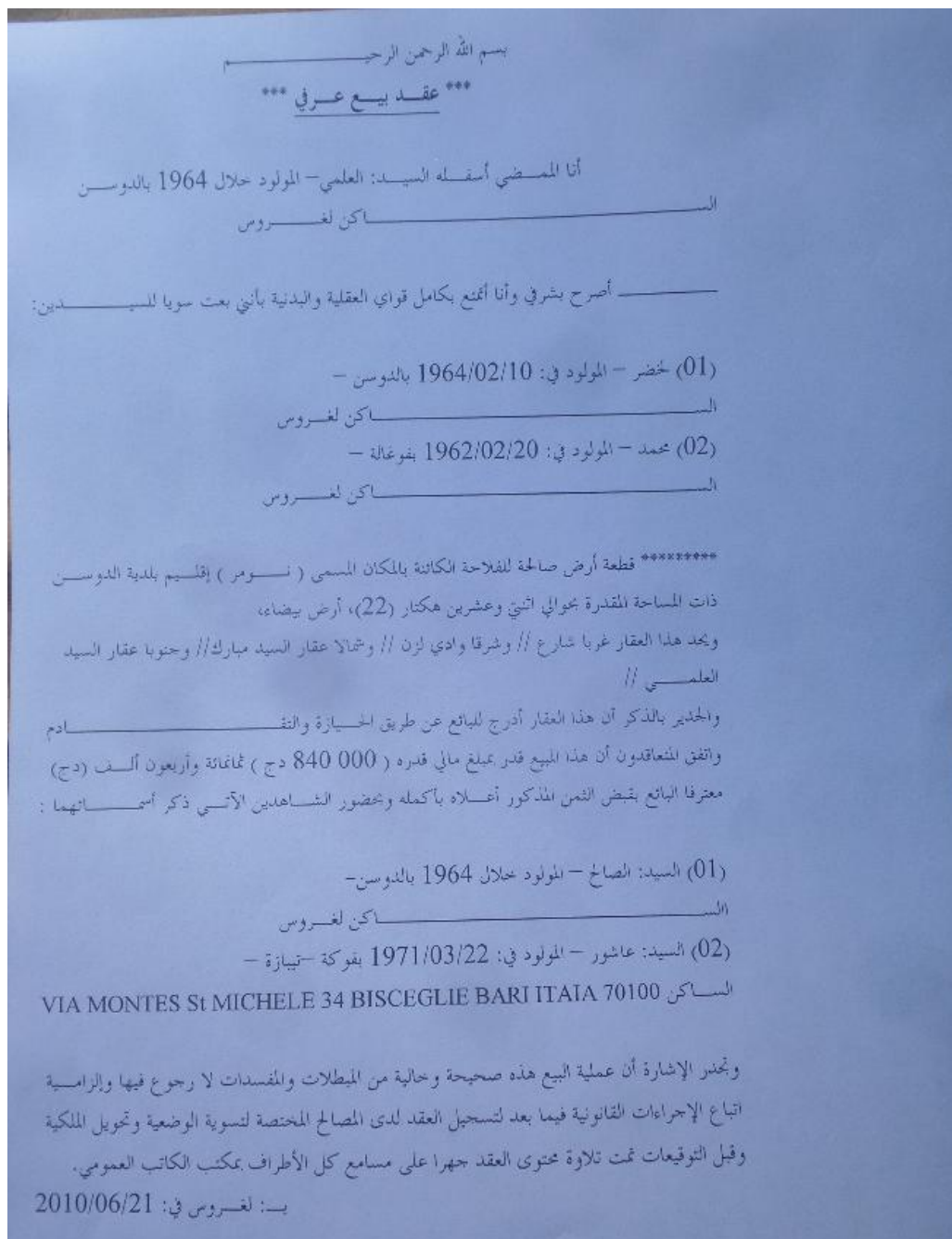
ب: لغروس في: 2012/02/02

Source : écrivain public à El Ghrous

Ce papier est un acte de partage de droit sur un forage collectif situé à El Ghrous entre quatre personnes, dont deux sont des allogènes (un de Foughala-Biskra- et l'autre de Sétif). Cet acte montre

clairement la localisation de forage, la part d'eau (nombre d'heures) possédée par chacun, la période d'irrigation fixé chaque dix jours. Une clause dans l'arrangement a été introduite qui stipule l'interdiction de vente de la part d'eau à un étranger à ces quatre associés. Ainsi que la date de conclusion de contrat. L'acte montre aussi l'existence des propriétaires allogènes (Sétif et Foughala) dans ces anciennes zones de mise en valeur.

**Annexe 23** : Acte de vente (sous seing privé) d'une parcelle située à Doucen (zone Nommer) d'un ayant droit d'El Ghrous à deux acheteurs d'El Ghrous.

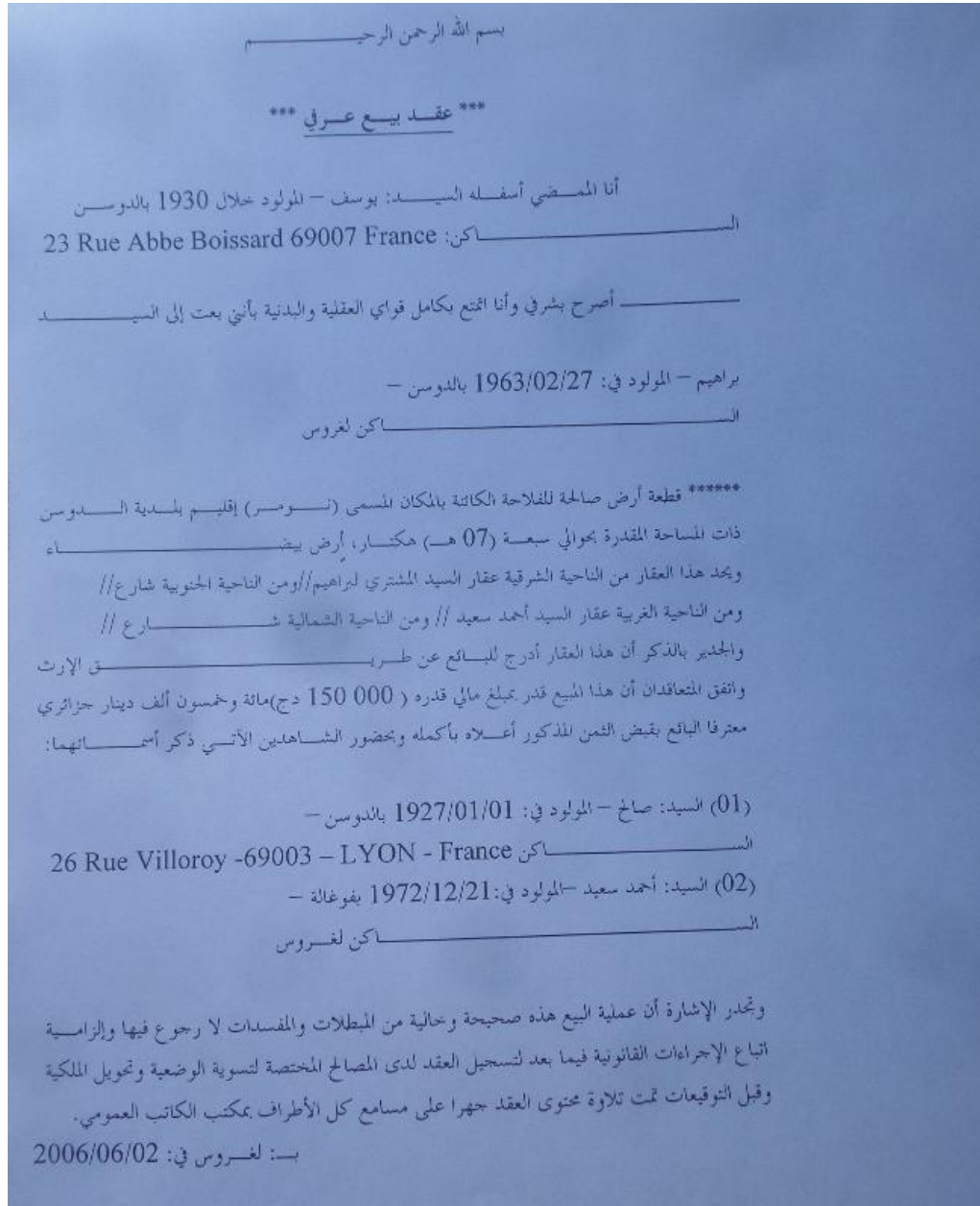


Source : écrivain public d'El Ghrous

Ce papier est un acte de vente d'une grande parcelle à deux acheteurs (qui sont associés pour acquérir cette parcelle). Cet acte montre clairement la localisation de la parcelle, le montant de vente, la

superficie vendue (22 hectares), l'origine de droit sur la terre vendue (ayant droit qui a mise en valeur cette parcelle).

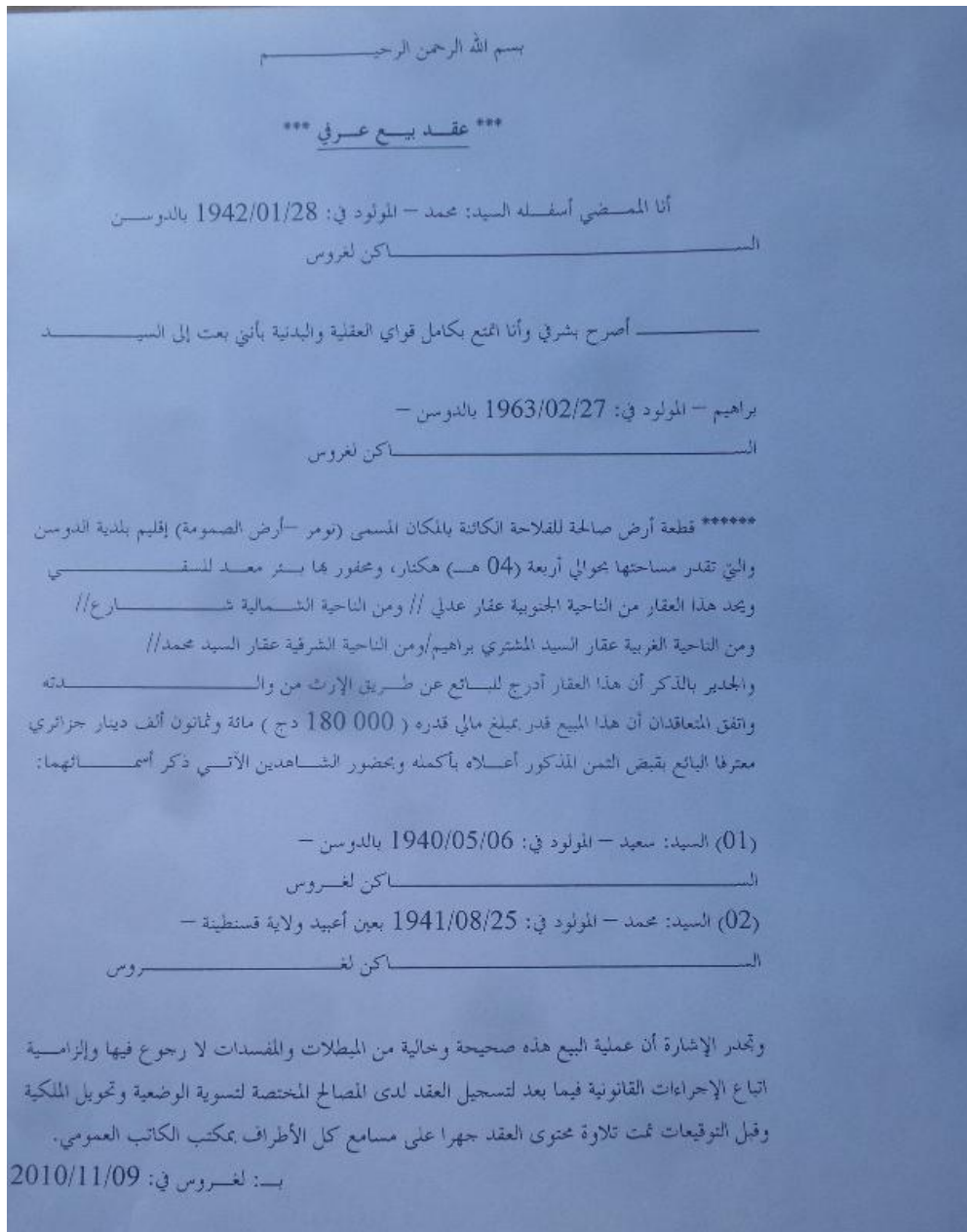
**Annexe 24** : Acte de vente (sous seing privé) d'une parcelle, par un immigré hérité qui a été acheté par



Mr Brahim, située à Doucen (zone Nommer)

Source : écrivain public à El Ghrous

Ce papier est un acte de vente d'une parcelle par un immigré ayant droit à un acheteur d'El Ghrous. Cet acte montre clairement la localisation de la parcelle, le montant de vente (150 000 Da) pour une superficie vendue de 07 hectares, terre nue sans forage, l'origine de droit sur la terre vendue (héritage). Une information supplémentaire a été introduite dans la localisation de la parcelle est le nom de la sous-fraction ayant droit sur cette terre (semmouma). La parcelle vendue est collé à la parcelle détenue par l'acheteur ce qui donne une idée sur la logique d'achat de la terre : extension du patrimoine foncier de l'acheteur où il a aussi acheté deux autres parcelles voisines de leurs, voir annexes 25 et 26.

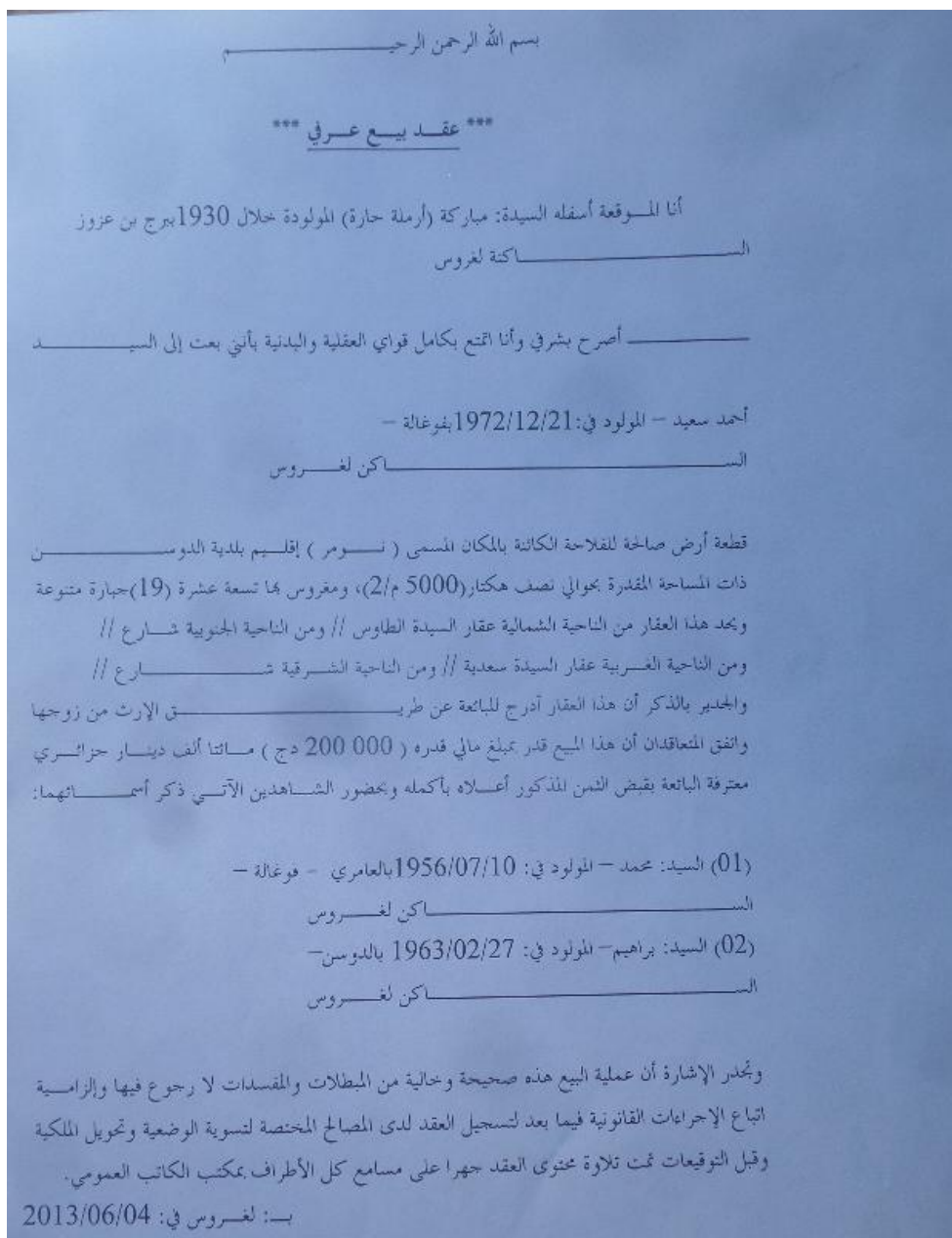
**Annexe 25:** Acte de vente (sous seing privé) d'une parcelle vendue par un hérité habitant à El Ghrous,

acheté par Mr Brahim, située à Doucen (zone Nommer)

Source : écrivain public à El Ghrous

Ce papier est un acte de vente d'une parcelle d'un héritier à un acheteur d'El Ghrous. Cet acte montre clairement la localisation de la parcelle, le montant de vente (180 000 DA) pour une superficie vendue de 04 hectares avec la présence d'un puits destiné à l'irrigation (ceci montre la valeur ajoutée de présence d'un puits ou forage dans l'augmentation de montant de vente), l'origine de droit sur la terre vendue (héritage à partir de sa mère). La parcelle vendue est collé à la parcelle détenue par l'acheteur ce qui donne une idée sur la logique d'achat de la terre : extension du patrimoine foncier de l'acheteur).



**Annexe 27:** Acte de vente (sous seing privé) d'une petite parcelle d'une femme héritière située à

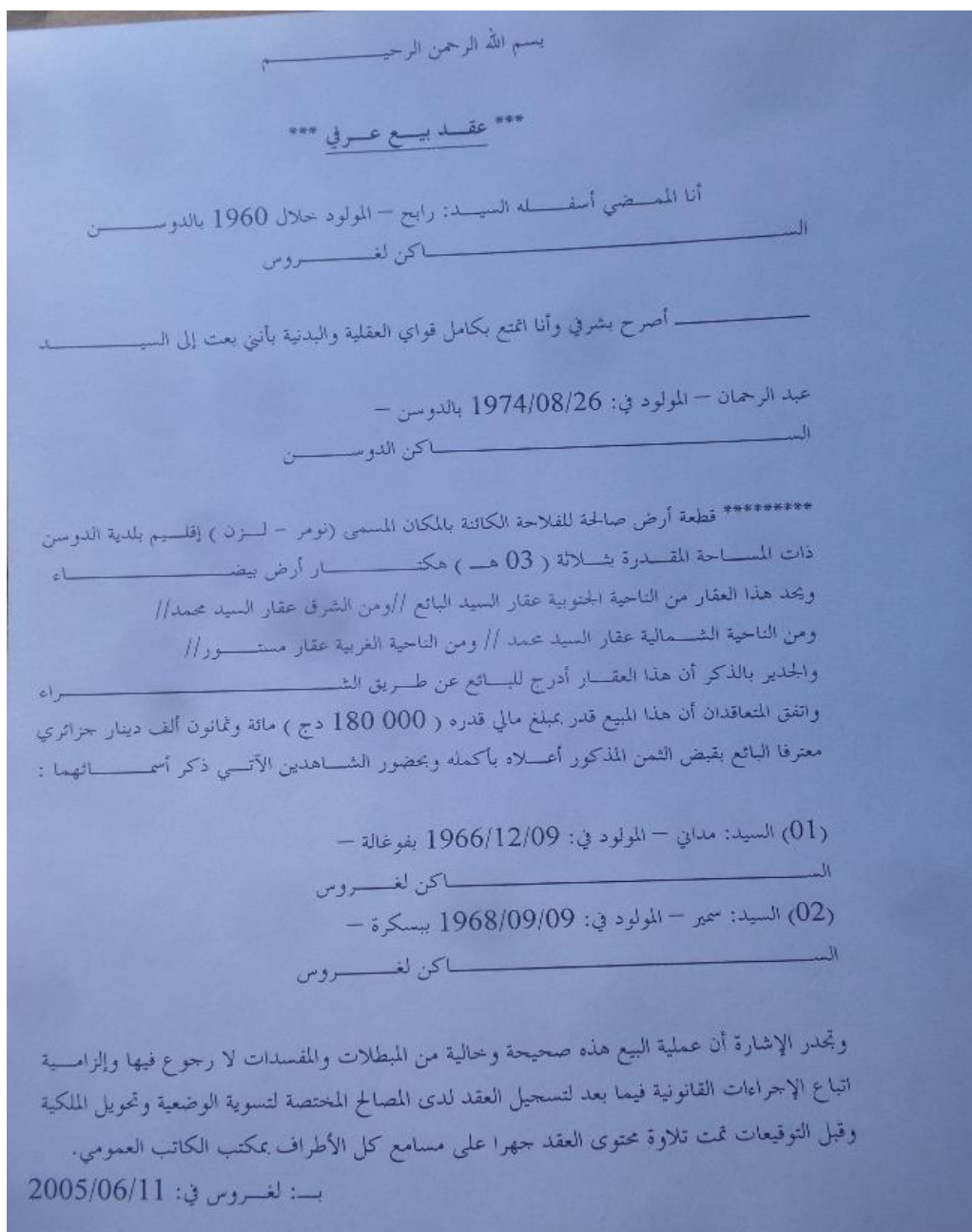
Doucen (zone Nommer)

Source : écrivain public à El Ghrous

Ce papier est un acte de vente d'une parcelle d'une héritière (veuve) installée à Boudjbenazouz à El Ghrous (très loin de la parcelle vendue) à un acheteur d'El Ghrous. Cet acte montre clairement la localisation de la parcelle, le montant de vente (200 000 DA) pour une petite superficie vendue de 2,5 hectares mais plantées par 19 palmiers dattiers (ce qui a fait que le prix de vente soit élevé), l'origine de droit sur la terre vendue (héritage à partir de son mari). La parcelle vendue est collée à d'autres parcelles possédées aussi par deux femmes (l'origine de ces parcelles voisines n'a pas été incluse : achat, héritage ou ayant droit mais la forte hypothèse que nous pouvons avancer sur l'origine de ces parcelles est que ces dames voisines sont aussi des ayants droits).



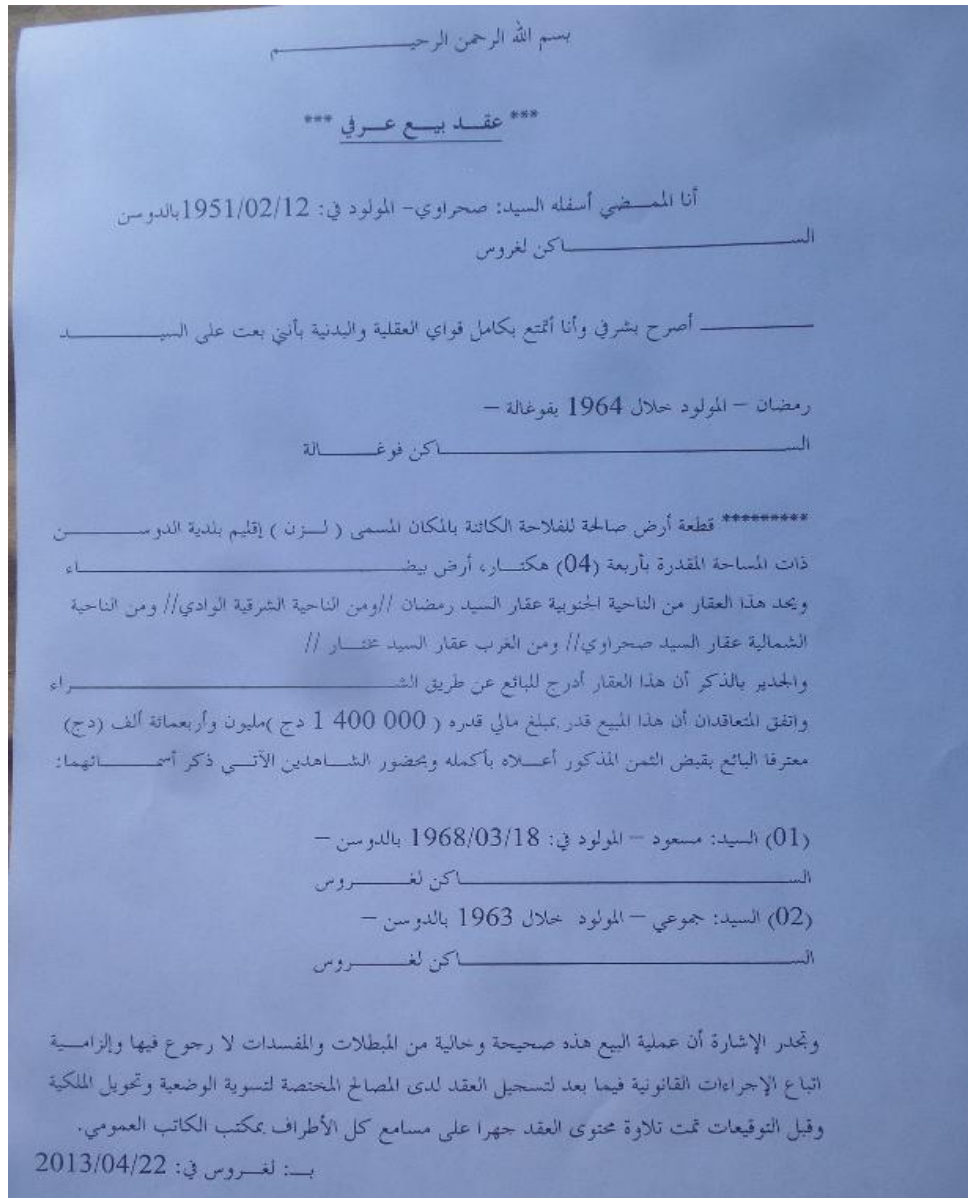
**Annexe 29** : acte de revente d'une parcelle située à Doucen (zone Lozen, Nommer) à un prix de vente faible



Source : écrivain public à El Ghrous

C'est un acte de revente d'une petite parcelle qui a été déjà acquis par voie d'achat. Cet acte montre clairement la localisation de la parcelle (Lozen à Nommer), le montant de vente est de 180 000 DA pour une superficie vendue de 03 hectares non plantées. Ce prix de vente relativement bonne en comparant à d'autres transactions durant la même période avec les mêmes caractéristiques de la parcelle vendue. La parcelle vendue est collé dans la partie sud à la parcelle possédée par le même vendeur. Cette information (le voisinage) peut nous renseigne sur la logique de vente qui peut être fait pour investir le montant de vente dans la partie qui reste en possession chez le vendeur.

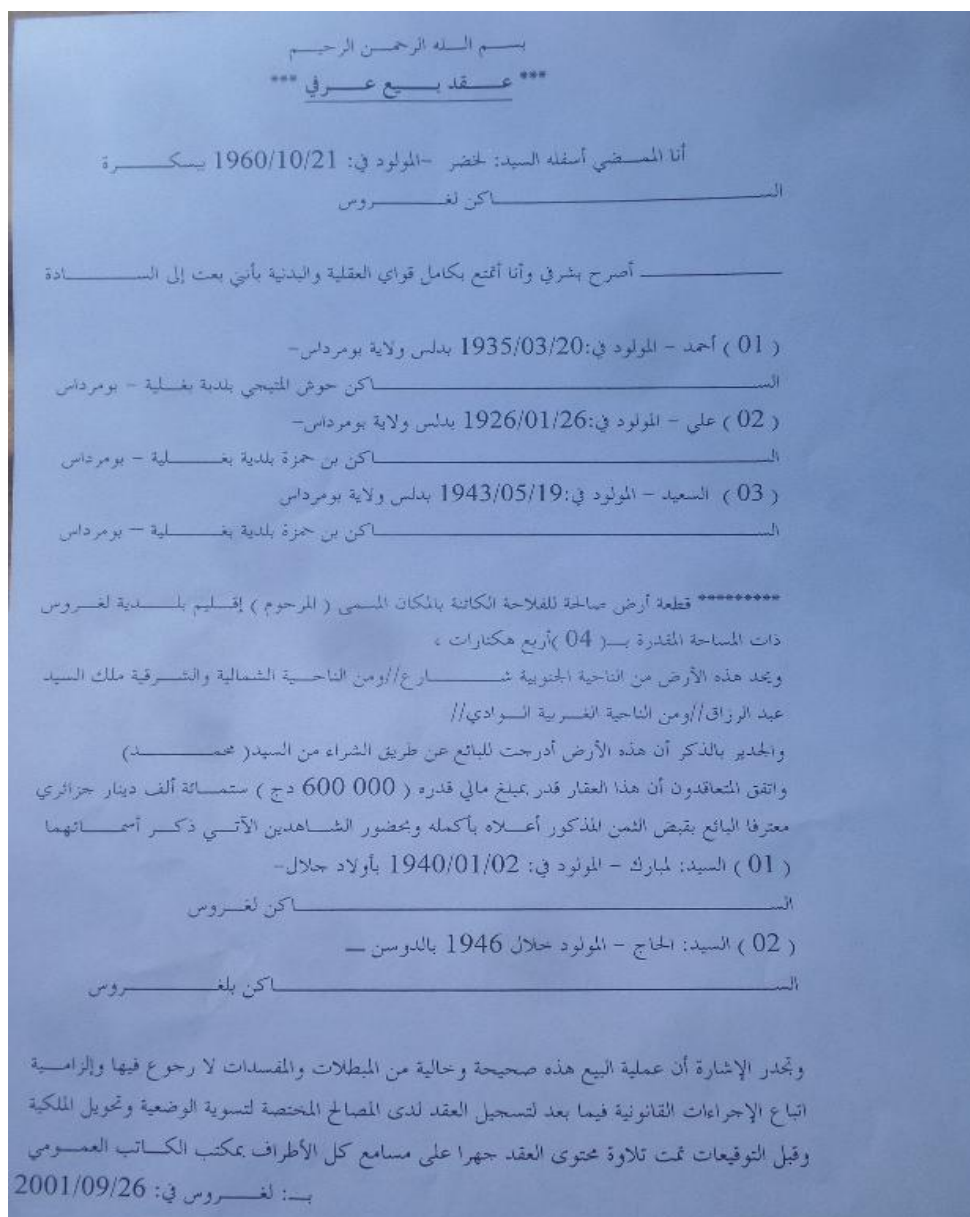
**Annexe 30** : Acte de revente d'une petite parcelle dans la zone Lozen (nommer, Doucen) avec un prix de vente relativement bonne



Source : écrivain public El Ghrous

C'est un acte de revente d'une petite parcelle qui a été déjà acquis par voie d'achat. Cet acte montre clairement la localisation de la parcelle (Lozen à Nommer, Doucen), le montant de vente est de 1 400 000 DA pour une superficie vendue de 04 hectares non plantées. Ce montant d'achat montre l'évolution des prix des terres à travers les années en comparant à une autre transaction (voir annexe 29) un hectare été vendue à 60 000 DA en 2005 contre 350 000 DA en 2013) d'une parcelle avec les mêmes caractéristiques (localisation, non plantées). La parcelle vendue est collé dans la partie nord à la parcelle possédée par le même vendeur. Cette information (le voisinage) peut nous renseigne sur la logique de vente qui peut être fait pour investir le montant de vente dans la partie qui reste en possession chez le vendeur.

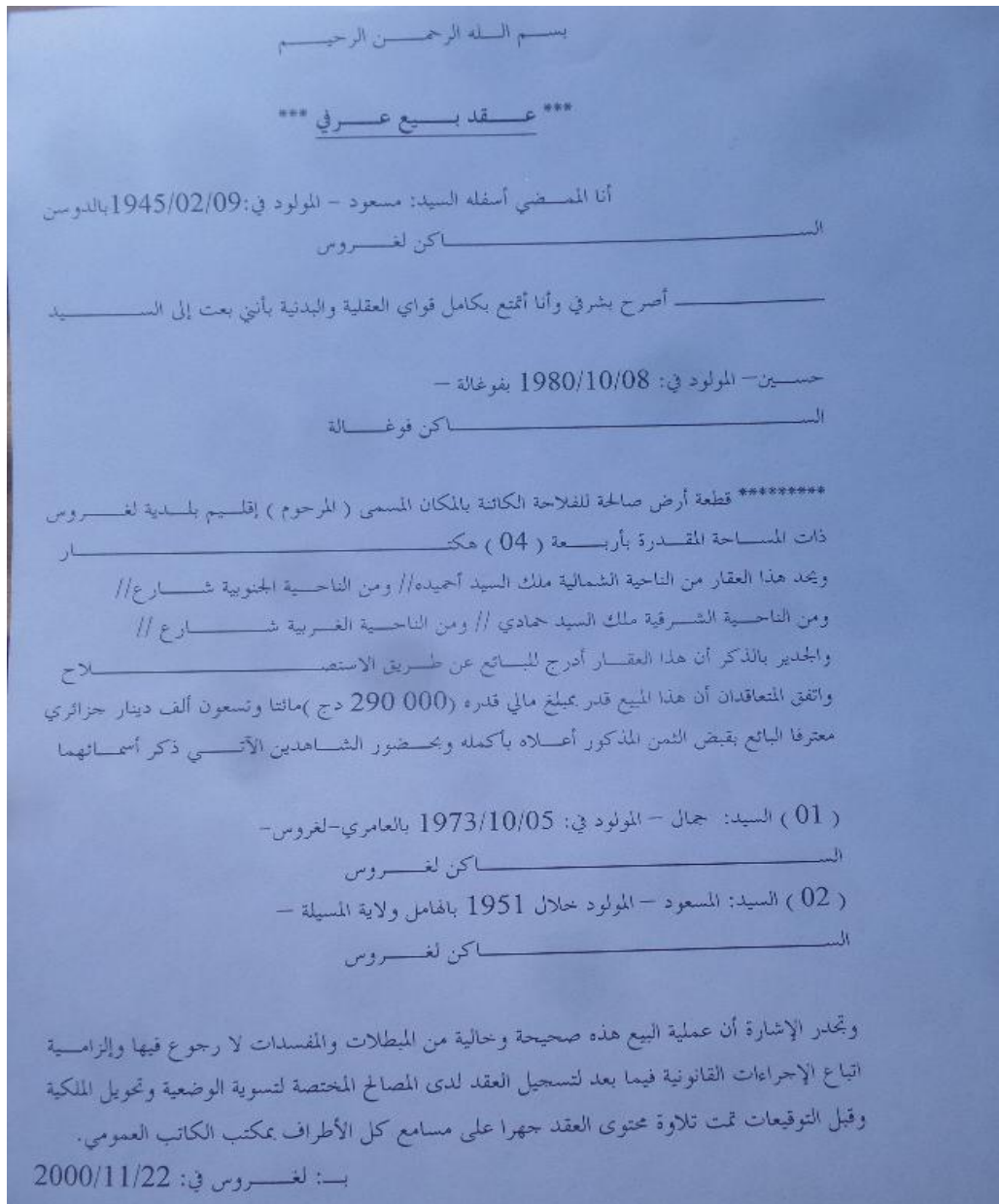
**Annexe 31** : acte de revente d'une petite parcelle situé à El Ghrous (zone Marhoum) à trois acheteurs allogènes



Source : écrivain public à El Ghrous

Ce papier montre une forme d'association entre trois acheteurs allogènes pour acquérir une petite parcelle de superficie (04 hectares), terre nue sans forage, dans une nouvelle zone de mise en valeur (Marhoum) à El Ghrous. Le vendeur a acquis cette terre aussi par l'achat. Cet acte montre clairement la localisation de la parcelle, le montant de vente été de 600 000 DA en total (150 000 DA/hectare) relativement élevé en comparant avec une transaction (conclu en 2000) dans le même lieu (Marhoum) pour la même superficie vendue (04 hectares) non plantées et sans forage, qui a été vendue à 290 000 DA/hectares (7 2500 DA/hectare) vendue à un natif de la région (voir annexe 32 suivant). Ce prix de vente peut être expliqué par une logique de spéculation ou autre, nous n'avons pas des éléments de réponses puisque cette transaction n'a pas été dans notre échantillon d'étude. Cette situation de vente est rare dans la commune (seulement enregistré dans une logique de spéculation (04 à 05 cas

documenté, achat puis revente) puisque ce comportement n'est pas toléré dans la société (pour plus de détails sur ce catégorie d'acteurs et leurs logiques voir Ouendeno, 2014).

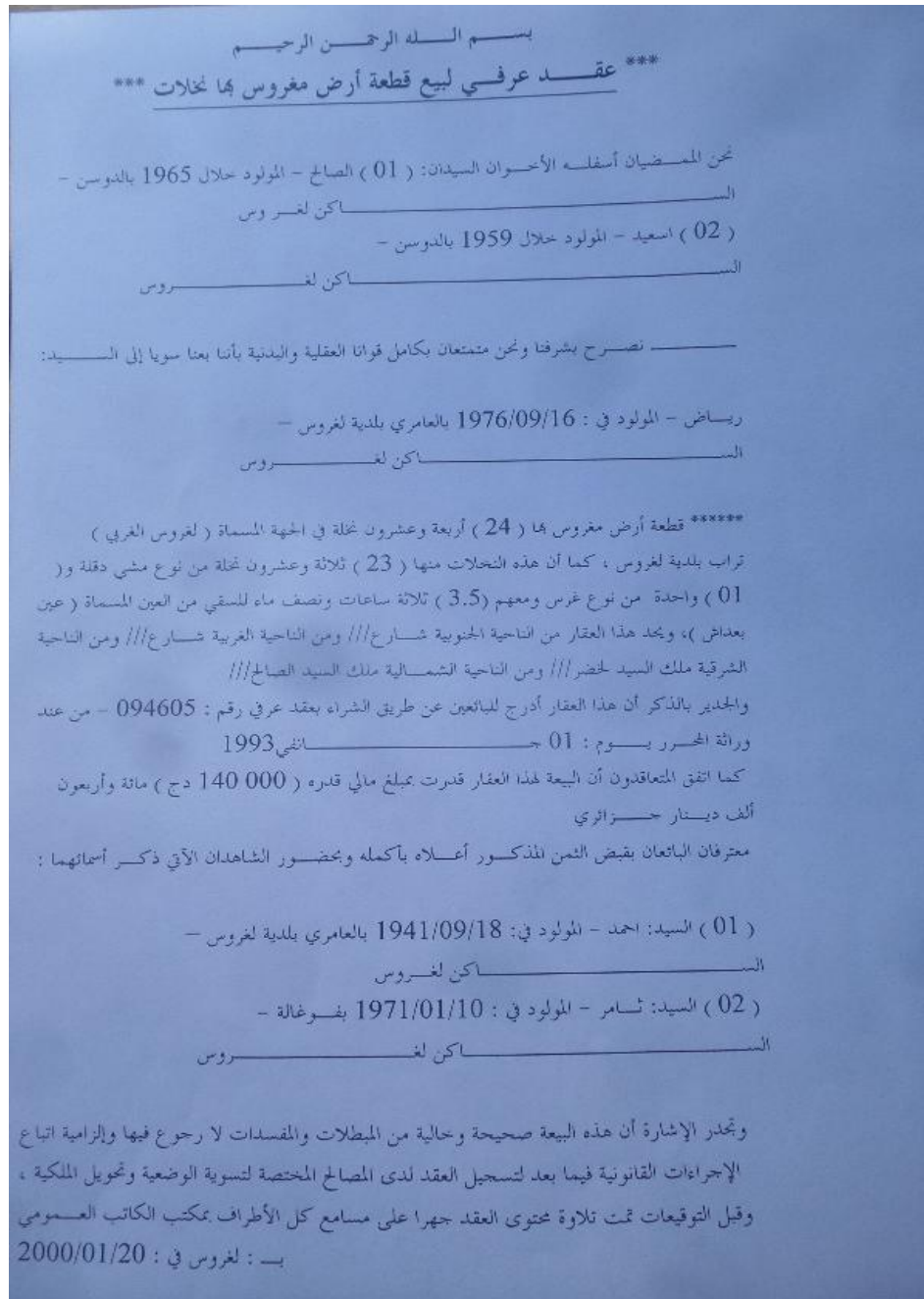


**Annexe 32** : Acte de vente d'une petite parcelle située au Marhoun (El Ghrous) entre deux locaux

Source : écrivain public à El Ghrous

Ce papier montre les caractéristiques d'une transaction de vente entre deux locaux pour une parcelle située à la zone Marhoun à El Ghrous. La parcelle vendue est d'une superficie de 04 hectares, terre nue sans forage, dans une nouvelle zone de mise en valeur. Le vendeur a acquis cette terre par la mise en valeur. Cet acte montre clairement la localisation de la parcelle, le montant de vente été de 290 000 DA/hectares (7 2500 DA/hectare) relativement faible en comparant avec une transaction ultérieure (conclu en 2001) dans le même lieu (Marhoun) (voir annexe 31 précédant).

**Annexe 33** : acte de revente d'une petite palmeraie située à El Ghrous (zone El Ghrous-Ouest) entre deux propriétaires frères à un acheteur



Source : écrivain public El Ghrous

Ce papier montre un transfert foncier entre deux frères ghrouciens (originaires de Doucen) et un acheteur ghroucien, pour acquérir une petite palmeraie composée de 24 pieds de palmiers (23 de variété Deglet-nour et un de variété gharssé) avec un droit sur un tour d'eau de 3.5 heures dans un forage (aïn) qui s'appelle Baddache. Cette parcelle se situe dans une ancienne zone de mise en valeur (El Ghrous Ouest, centre de la commune) à El Ghrous. La présente parcelle est collée à une autre parcelle de l'un des vendeurs. Le vendeur a acquis cette terre aussi par l'achat auprès des héritiers. Cet acte montre clairement la localisation de la parcelle, le montant de vente été de 140 000 DA en total avec une transaction conclue en janvier 2000.

**Annexe 34** : acte de vente d'un petit jardin situé à El Ghrous (zone El Ghrous Ouest) entre une femme héritière et acheteur natif d'El Ghrous

بسم الله الرحمن الرحيم

**\*\*\* عقد بيع عرفي \*\*\***

أنا الموقعة أسفله السيدة: فطيمة المولودة في: 13/05/1954 بالدوسن  
ساكنة لغروس

أصريح بشري وأنا اتفق بكامل قواي العقلية والبدنية بأنني بعث إلى السيد  
نصر الدين - المولود في: 27/02/1978 بالعامري - لغروس -  
ساكن لغروس

\*\*\*\*\*  
جنت من النخيل الكائنة بالمكان المسمى (لغروس العري) إقليم بلدية لغروس  
والتي تقدر بستة (16) عشرة نخلة من نوع دقة نورا، وتحتهم حصبة من الماء للمقي والتي تقدر بثمانية  
ساعة (08س) من عين (الحراية)،  
ويحد هذا العقار من الناحية الشمالية عقار السيد عطية // ومن الناحية الجنوبية شارع // ومن الناحية  
الشرقية عقار السيد صحراوي // وغربا شارع //  
والجندير بالذكر أن هذا العقار أدرج للباينة عن طريق  
واتفق المتعاقدان أن هذا المبيع قدر بمبلغ مالي قدره ( 400 000 دج ) أربعمائة ألف دينار جزائري  
معتزة البائعة بقبض الثمن المذكور أعلاه بأكمله وبحضور الشاهدين الآتي ذكر أسمائهما:

(01) السيدة: فوز - المولود في: 05/05/1980 بالعامري - لغروس -  
ساكن لغروس  
(02) السيد: عبد الحميد - المولود لخلال 1962 بالدوسن سحرغالة  
ساكن لغروس

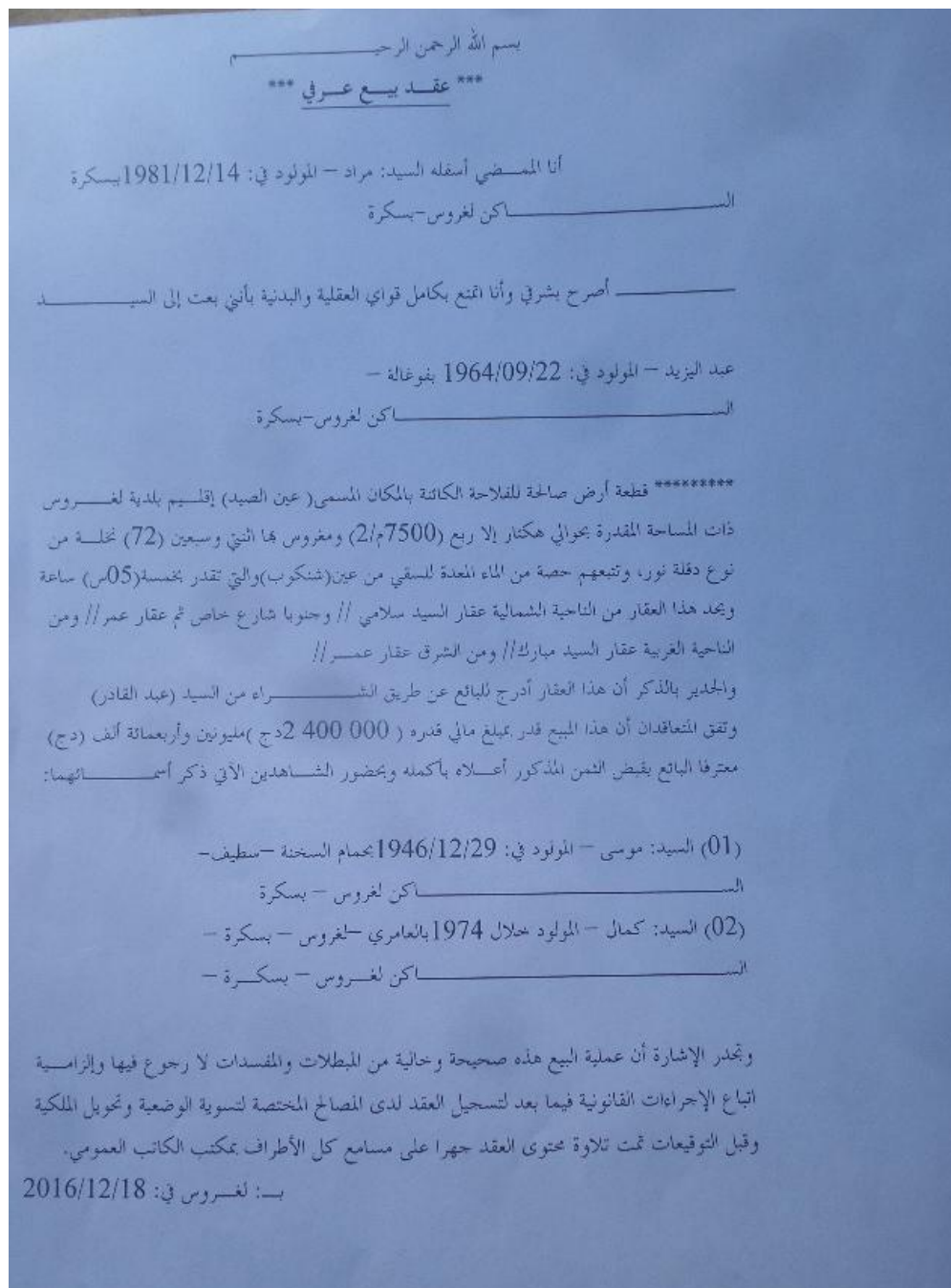
وتجدر الإشارة أن عملية البيع هذه صحيحة وخالية من الميظلات والمفلسات لاجتماع فيها والزامية  
اتباع الإجراءات القانونية فيما بعد لتسجيل العقد لدى المصالح المختصة لتسوية الوضعية وتحويل الملكية  
وقبل التوقيعات تمت تلاوة محتوى العقد جهرا على مسامع كل الأطراف بمكتب الكاتب العمومي.  
ب: لغروس في: 07/05/2008

Source : écrivain public El Ghrous

Ce papier montre une transaction marchande entre une femme ghroucien (originaire de Doucen) et un acheteur ghroucien, pour acquérir une petite palmeraie composée de 16 pieds de palmiers (variété Deglet-nour) avec un droit sur un tour d'eau de 08 heures dans un forage (ain) qui s'appelait *haraia*. Cette parcelle se situait dans une ancienne zone de mise en valeur (zone d'El Ghrous Ouest, centre de la commune) à El Ghrous. Le vendeur a acquis cette terre par héritage. Ces caractéristiques de cette parcelle vendue (plantation, tour d'eau et une proportion d'une parcelle divisée entre hérités) montre la possibilité d'un achat au niveau d'un patrimoine familial dans les anciennes palmeraies hors cadre

familiale. Cet acte montre clairement la localisation de la parcelle, le montant de vente été de 400 000 DA en total avec une transaction conclu en mai 2008.

**Annexe 35:** acte de revente d'une petite palmeraie situé à El Ghrous (zone ain Saïd, centre de la commune) à un acheteur local

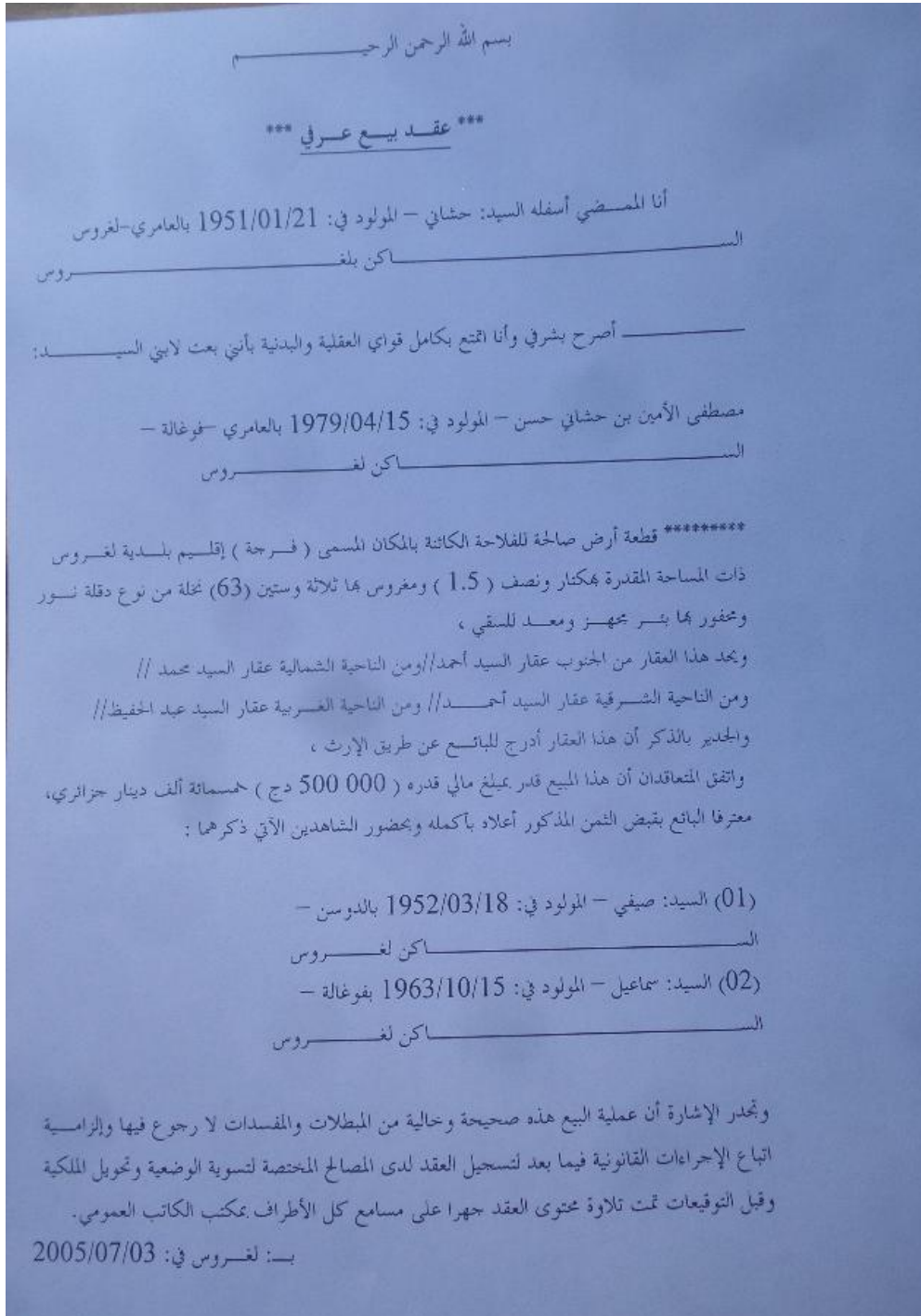


Source : écrivain public El Ghrous

Ce papier montre une transaction marchande récente entre une ghroucien (originaire de Biskra) et un acheteur ghroucien (originaire de Foughala), pour acquérir une petite palmeraie composée de 72 pieds de palmiers (variété Deglet-nour), sur une superficie de 0.75 hectare, avec un droit sur un tour d'eau de 05 heures dans un forage (ain) qui s'appellainchankoub. Cette parcelle se situé dans une ancienne zone de mise en valeur (zone ain Saïd, centre de la commune) à El Ghrous. Le vendeur a acquis cette terre aussi par achat. Ces caractéristiques de cette parcelle vendue (plantation, tour d'eau) montre la

possibilité d'un achat dans les anciennes palmeraies hors cadre familiale. Cet acte montre clairement la localisation de la parcelle, le montant de vente été de 2 400 000 DA en total avec une transaction conclu en mai 2008.

**Annexe 36** : acte de vente d'une petite palmeraie héritée situé à El Ghrous (zone Ferdja proche de

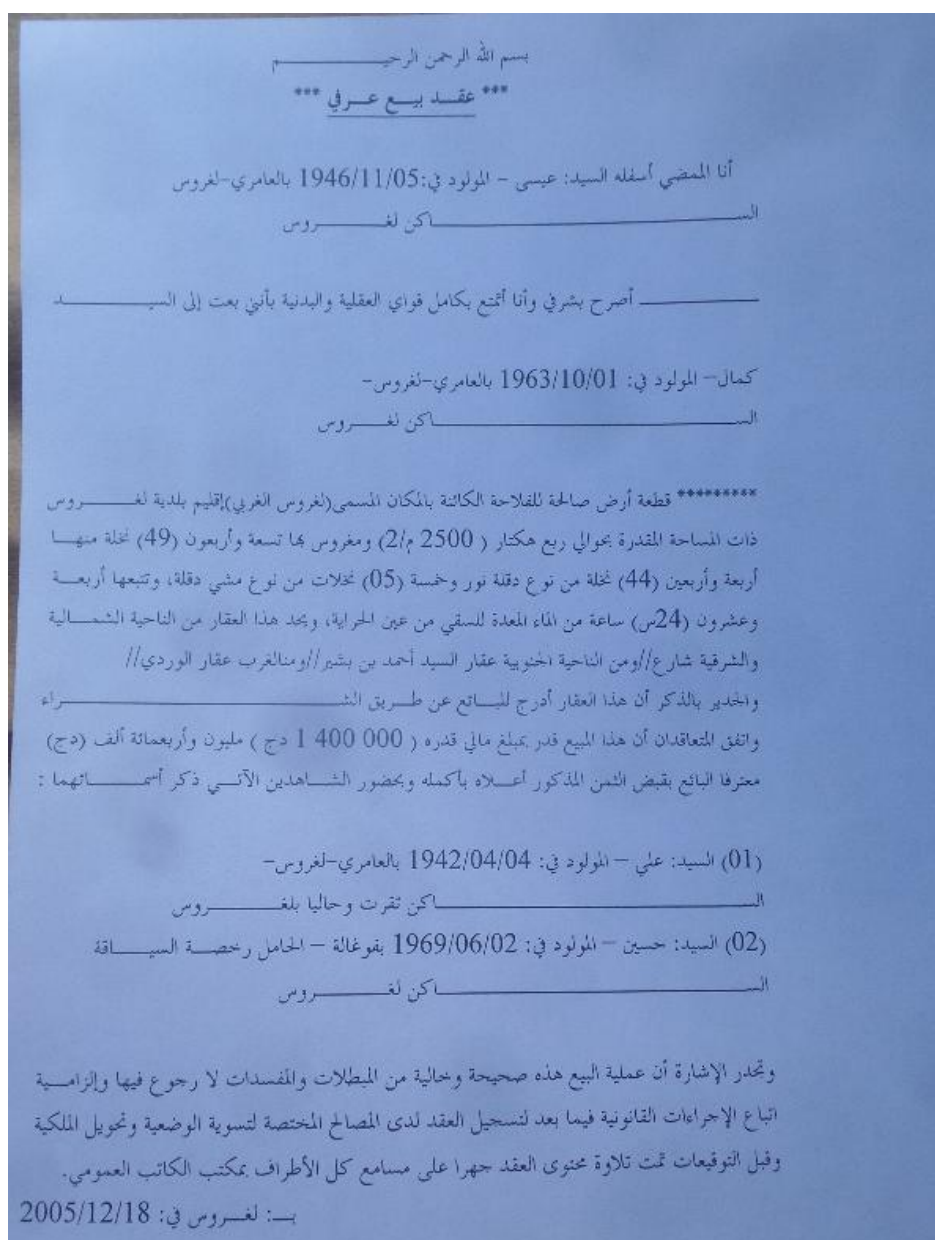


l'ancienne oasis) entre deux cousins

Source : écrivain public El Ghrous

Ce papier montre une transaction marchande entre deux ghrouciens cousins, pour conclure un transfert d'une parcelle de 1.5 hectare plantée par 63 pieds de palmiers (variété Deglet-nour) équipé d'un puits prêt pour être utilisé pour l'irrigation. Cette parcelle est située dans une ancienne zone de mise en valeur (zone Ferdja, prêt de l'ancien oasis d'El-Amri) à El Ghrous. Le vendeur a acquis cette terre aussi par héritage. Cet acte montre clairement la localisation de la parcelle, le montant de vente été de 500 000 DA en total avec une transaction conclu en Juillet 2005.

**Annexe 37** : acte de vente d'une petite palmeraie située à El Ghrous (zone El Ghrous Ouest) entre deux locaux

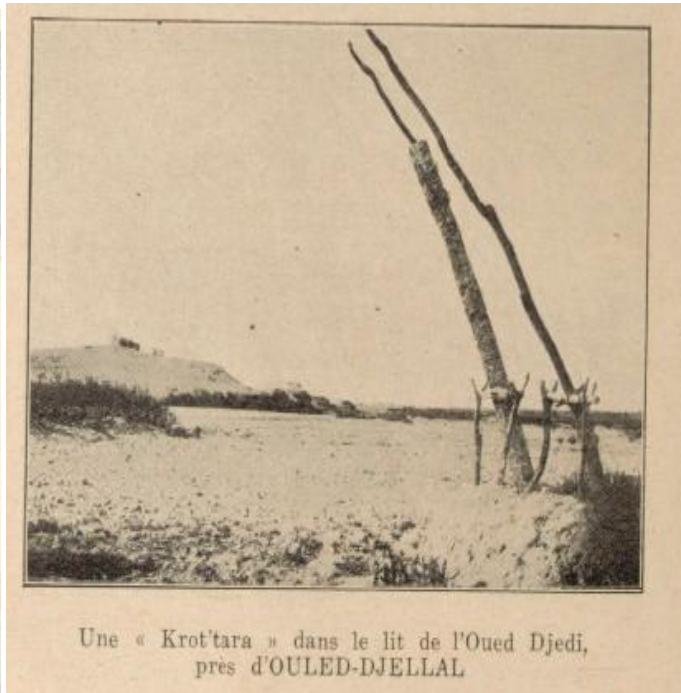
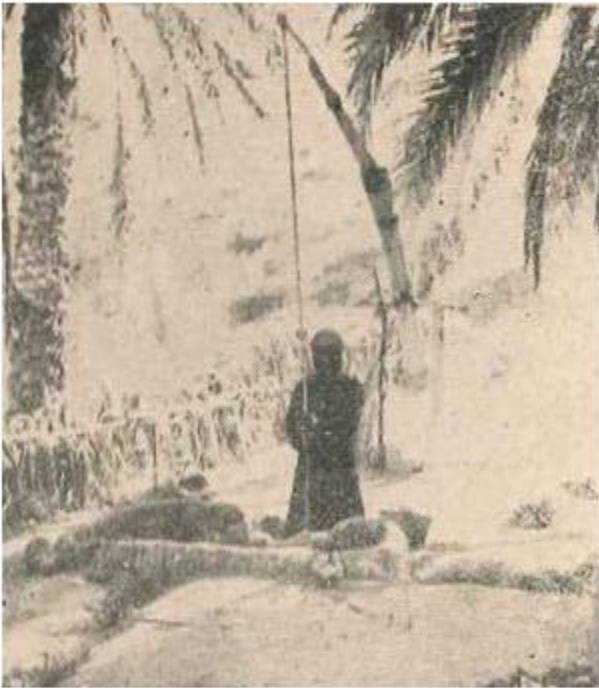


Source : écrivain public El Ghrous

Ce papier montre un transfert foncier entre deux ghrouciens natifs de la région, pour conclure une transaction marchande sur petite parcelle d'une superficie égale 0.25 hectare, plantée par 49 pieds de palmiers (44 de variété Delglet-Nour et 05 mechdeglet) avec un accès à l'eau à partir d'un forage

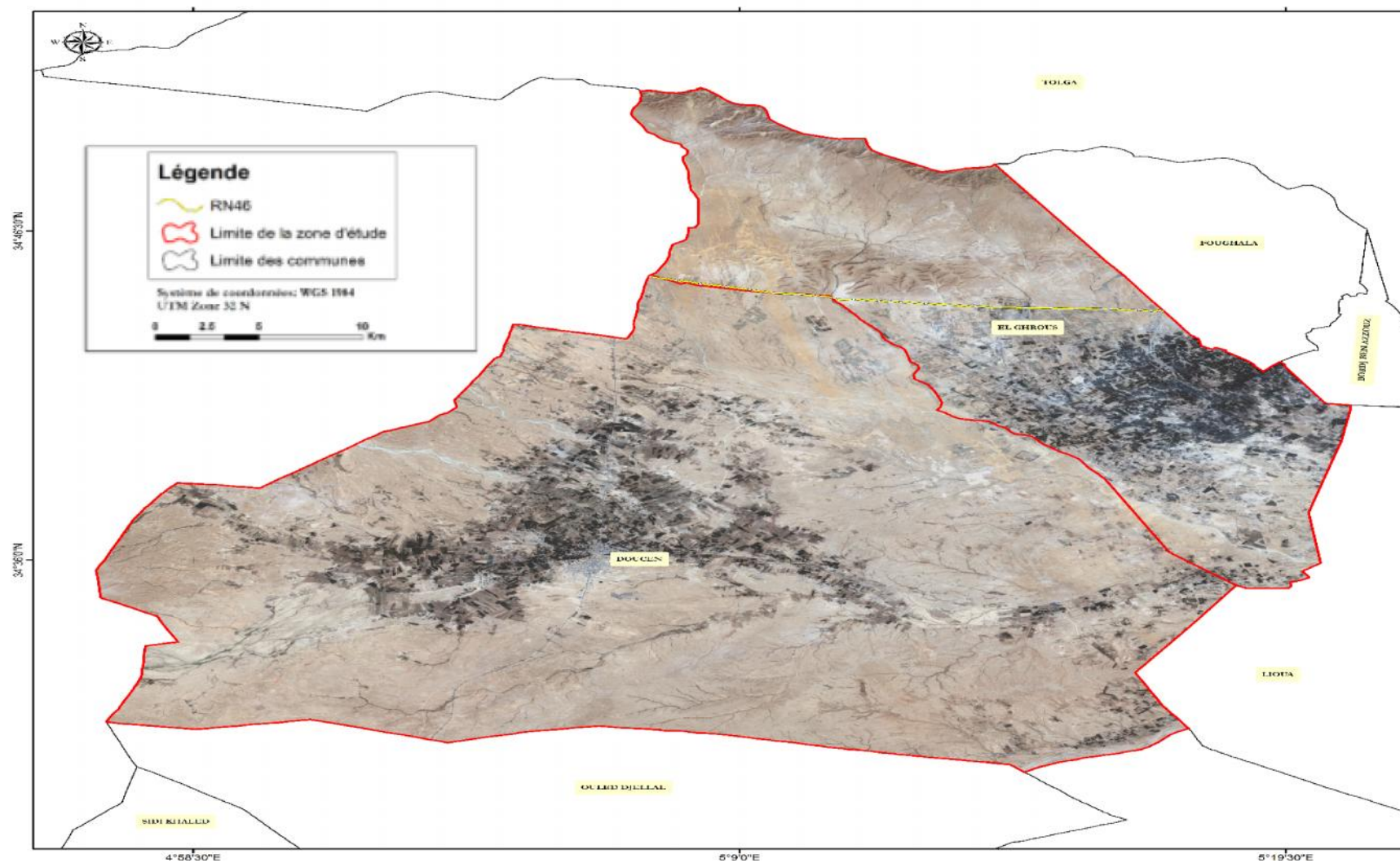
appelé Ain Haraia, pour une part d'eau évaluée à 24 heures. Cette parcelle se situent dans une ancienne zone de mise en valeur (Draâ Amri Est) à El Ghrous. Le vendeur a acquis cette terre aussi par l'achat. Cet acte montre clairement la localisation de la parcelle, le montant de vente été de 1 400 000 DA en total avec une transaction conclue en Décembre 2005.

**Annexe 38** : photos des *khottara* utilisés dans le Ziban-Ouest durant le début de 20<sup>ème</sup> siècle



Source : Direction des territoires du sud et de l'agriculture, 1931 néral

**Annexe 39** : Niveau de saturation foncière de deux régions d'étude au moment de déroulement de l'étude



Source : réalisé par DJEDILLET L à partir de Google Earth, 2016

## Résumé de la thèse

Ce travail de recherche a été construit dans une perspective comparative sur le fonctionnement des marchés fonciers (A/V et FVI) dans deux communes limitrophes de la wilaya de Biskra, El Ghrous et Doucen. Les marchés fonciers à El Ghrous ont d'abord été étudiés dans le cadre de la réalisation de mon mémoire de magister ; une étude élargie et approfondie dans le cadre de la présente thèse. Ces marchés sont caractérisés par une grande fluidité en termes de superficies mises sur le marché et aussi en termes de nombre de transactions. Une plasticité des termes de contrat de location et de métayage est également constatée. Cette plasticité a contribué à : (i) la dynamisation du marché de FVI ; (ii) la stimulation du marché à l'achat/vente par l'effet d'entraînement qu'il a provoqué ; (iii) une meilleure perceptive de rentabilisation pour les nouveaux acquéreurs pour rembourser les investissements engagés dans l'achat de la terre et la réalisation de forage pour approvisionner les preneurs. Elle a aussi permis aux acteurs moins dotés en facteurs de production d'entrée à plusieurs niveaux de statuts d'acteur dans une perspective évolutive dans l'échelle agricole (*agricultural ladder*) ; (iv) Le jeu de ces marchés fonciers ont stimulé le processus d'adoption et diffusion des innovations techniques ; (v) nous constatons un enchâssement social des transactions foncières (A/V et FVI) dans les terres résidentielles qui se traduit par différentes mécanismes (confiance, préférence entre les acteurs, souplesse dans les modalités de paiement, la durée de location et autres objets de transaction, pour les acteurs proches, etc.) ; (vi) une nette différenciation en termes de type d'acteurs (barrière à l'entrée) est remarqué entre les terres familiales résidentielles où les acteurs (acheteurs et vendeurs et aussi les tenanciers) sont de la même famille étendue et les terres non résidentielles qui sont ouvertes aux différents types d'acteurs (y a compris pour les allogènes). Cette différence dans le comportement des marchés entre anciennes et nouvelles terres de mise en culture est due au processus historique d'individualisation et de marchandisation de ces terres et au caractère résidentiel des terres familiales ; (vii) ainsi, nous documentons la réémergence d'une institution foncière qui est le contrat de plantation, vers les années 1990, qui été pratiqué auparavant dans les oasis. Ce type de contrat est un arrangement foncier qui permet aux investisseurs (preneurs) d'accéder à la propriété foncière (après partage de la terre) moyennent le financement des investissements nécessaires à la création d'une palmeraie et le creusement, le cas échéant, d'un forage. La rencontre entre offre et demande dans ce marché foncier est possible par la mobilisation des réseaux sociaux de l'acteur et le recours à l'intermédiation dans certains cas. Ce réseau constitue aussi un moyen efficace de respect des engagements contractuels pour les agriculteurs allogènes. L'effectivité des échanges fonciers, dans les zones d'étude, est assurée par la mobilisation de plusieurs mécanismes qui assurent l'enforcement des engagements contractuels : de la design contractuel au niveau bilatéral au rôle de relations sociales dans le respect de droits échangés.

Mots clés : marchés fonciers, dynamique productive, contrats agraires, régions arides, Biskra.

## **Abstract**

This research work was built from a comparative perspective on the functioning of the land markets (A/V and FVI) in two communes bordering the wilaya of Biskra, El Ghrous and Doucen. The land markets in El Ghrous were first studied as part of my Master's dissertation, a study that was broadened and deepened as part of this thesis. These markets are characterized by a high degree of fluidity in terms of the areas put on the market and also in terms of the number of transactions. The terms of lease and sharecropping contracts are also flexible. This flexibility has contributed to (i) making the FVI market more dynamic; (ii) stimulating the purchase/sale market through the knock-on effect it has had; (iii) making it more profitable for new buyers to repay the investments they have made in buying land and drilling boreholes to supply tenants. It has also enabled players with fewer factors of production to enter several levels of player status with a view to moving up the agricultural ladder; (iv) the interplay of these land markets has stimulated the process of adopting and disseminating technical innovations; (v) we are seeing a social embedding of land transactions (A/V and FVI) in residential land, which is reflected in various mechanisms (trust, preference between farmers, etc.). (vi) a clear differentiation in terms of type of actor (barrier to entry) is noted between residential family land where the actors (buyers and sellers and also tenants) are from the same extended family and non-residential land which is open to different types of actor (including non-natives). This difference in market behaviour between old and new development land is due to the historical process of individualization and commodification of this land and to the residential character of family land; (vii) thus, we document the re-emergence of a land tenure institution, the plantation contract, around the 1990s, which was previously practiced in the oases. This type of contract is a land tenure arrangement that enables investors (lessees) to gain access to land ownership (after sharing out the land) by financing the investments needed to create a palm grove and, where appropriate, dig a borehole. The meeting of supply and demand in this land market is made possible by the mobilization of the player's social networks and the use of intermediation in certain cases. This network is also an effective way for non-native farmers to honour their contractual commitments. The effectiveness of land exchanges in the study areas is ensured by the mobilization of a number of mechanisms for enforcing contractual commitments: from contractual design at bilateral level to the role of social relations in respecting the rights exchanged.

**Keywords** : land markets, production dynamics, agrarian contracts, arid regions, Biskra.

## ملخص

هذا	هذه .	هذه .	هذه .	هذه .
وأيضا حيث تنشيط FVI (2) تحفيز لتعويض	ويلاحظ أيضا /البيع التأثير	وتتميز هذه	بسهولة كبيرة حيث الإيجار . وساهمت هذه (1) : للربحية للمشتريين لتزويد المستأجرين. أنها للجهات	هذه الرسالة
(4) ديناميكية	مستويات	هذه عملية	التقنية الفلاحية (5)	
(A/V) FVI	الإيجار	آليات ( ) والتفضيل بين الجهات	العائلية السكنية حيث يكون (6) .	
تمايز حيث الجهات ( )	المشتريين والبائعين والمستأجرين أيضا)	بين ( ) العائلية السكنية فهي	غير السكنية فهي ( )	
غير قاطنين بالمنطقة). ويرجع هذا التاريخية ظهور	والتسليعي هذه ( )	بين الزراعة القديمة والجديدة العملية	العائلية (7) يجدر بالذكر الى هذا .	
يسمح للمستثمرين نخيل بئر	ملكية الأرض ( الأرض ) طريق تمويل			
بين العرض معينة. هذه العقارية التصميم	هذا أيضا وسيلة	تعبئة الاجتماعية	تعبئة الاجتماعية	
فعالية	تعبئة العديد الاجتماعية	التعاقدية للمزارعين غير الأصليين في المنطقة. يتم التعاقدية:		