

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

RÉPUBLIQUE ALGÉRIENNE DÉMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

**MINISTÈRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR ET DE LA
RECHERCHE SCIENTIFIQUE**

المدرسة الوطنية العليا للفلاحة-الحراش-الجزائر-

**ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE AGRONOMIQUE EL-HARRACH
(ALGER)**

MEMOIRE

En vue de l'obtention du diplôme de magister en sciences agronomiques

Département : Économie rurale

Option : Économie agricole et agroalimentaire

THÈME

**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).**

Présenté par : **OUENDENO Mohamed Lamine**

Soutenu le : **21 /06/2014**

Jury:

Président : **M^r. BOUCHAÏB F**

Maitre de conférences A (Université Blida).

Directeur de recherche: **M^r. DAOUDI A**

Maitre de conférences A (ENSA).

Co-directeur de recherche: **M^r. COLIN J-Ph**

Directeur de recherche (IRD/Montpellier)

Examineurs : **M^r. BOUAMMAR B**

Maitre de conférences (Université Ouargla).

Mlle. BRABEZ F

Maitre de conférences A (ENSA).

Promotion 2012

Remerciements

Au terme de ce mémoire, 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 ce mémoire. 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 BOUCHAIB F; Maître de conférences à l'Université de Blida, d'avoir accepté de présider le jury de ce mémoire, qu'il veuille bien trouver ici l'expression de ma profonde et respectueuse reconnaissance.

Je remercie très vivement, Monsieur BOUAMMAR B., et M^{elle} BRABEZ F., 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, MEZEGHICH N, AYOUB, HETHAT M, OMRANI A), pour leurs disponibilités et leurs aides si précieuses sur terrain ; et aussi à monsieur Eric LEONARD de l'équipe du pôle foncier (Montpellier) pour ses éclaircissements et évaluation d'une version antérieure. Sans oublier Mohamed Djelfaoui, LEZRAG M, pour m'avoir assisté tout au long de ce travail du point de vue logistique et cartographique. Messieurs soyez assurés de tout mon attachement et ma reconnaissance.

Ce mémoire a été réalisé dans le cadre d'une dynamique de recherche portée par deux projets de recherche complémentaires, dont je remercie les membres qui m'ont aidé. Le premier projet, dirigé par Dr A. DAOUDI (ENSA/CREAD) et financé par le CRDI s'intitule : « système d'innovation technique dans la filière maraîchage sous serre à Biskra : dynamiques et limites d'un nouveau modèle de production et de circulation de connaissances ». Le financement de ces enquêtes de terrain a été entièrement pris en charge par ce projet. Le deuxième projet dirigé par Dr M. KUPER (CIRAD) et financé par l'ANR s'intitule : « Analyse de la vulnérabilité et de la capacité d'adaptation des nouvelles formes d'agricultures irriguées à partir des eaux souterraines au Maghreb (ARENA) ».

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

Je dédie ce travail à
Toutema famille, à tous mes amis
et à l'âme de mon petit frère Zakaria

Table des matières

INTRODUCTION ET PROBLEMATIQUE.....	1
PARTIE 1 : CADRAGE THEORIQUE ET METHODOLOGIE DE RECHERCHE	5
CHAPITRE 1 : LE MARCHÉ FONCIER : THEORIES ET ENJEUX POUR LE DEVELOPPEMENT.	7
Introduction	8
1.1. Concepts théoriques mobilisés.....	8
1.1.1. Institution	8
1.1.2. Changement institutionnel	8
1.1.3. Arrangement institutionnel	8
1.1.4. Le foncier agricole	9
1.1.5. Droit de propriété.....	9
1.1.6. Transaction marchande : définition et condition d'émergence.....	9
1.1.7. Les transactions foncières comme transferts de droits.....	10
1.2. Marché foncier : Rôle, intervention de l'Etat, déterminants et conditions d'émergence	11
1.2.1. Le marché foncier comme alternatif aux réformes agraires	11
1.2.2. Intervention de l'Etat : Formalisation des droits ou formalisation des transactions.....	12
1.2.3. Marché à l'achat/vente : déterminants et conditions d'émergence.....	14
1.2.3.1. Les conditions d'émergence d'un marché foncier.....	15
1.2.3.2. La terre « un bien marchand » : Quel type de qualification peut-on donner à la terre ?.....	15
1.2.4. Le marché du faire valoir indirect : déterminant de participation et de choix contractuel	17
1.2.4.1. Les déterminants du choix contractuel sur le marché du faire valoir indirect... ..	17
1.2.4.1.1. La perspective classique : l'approche évolutionniste des contrats agraires..	17
1.2.4.1.2. La rupture néoclassique.....	18
1.2.4.1.3. Les néo-institutionnalistes.....	19
1.3. Fondements théoriques de la fluidité du marché foncier : Le recours aux réseaux sociaux, aux dispositifs d'enforcement et d'arbitrage.....	21
1.3.1. Les limites de l'approche walrassienne	21
1.3.2. Dispositifs institutionnels organisant les transactions foncières	21

1.3.3.Mécanismes d'enforcement des arrangements en cas de conflit.....	23
1.4.L'approche méthodologique retenue: une démarche micro-analytique compréhensive.	23
CHAPITRE 2 : LE FONCIER AGRICOLE EN ALGERIE : Du verrouillage de l'accès à la terre, à la nécessité du recours au marché informel.	25
2.1.La question foncière en Algérie : une longue histoire de réformes	26
2.2.Le marché de la terre en Algérie : entre interdiction légale et méconnaissance..	32
2.2.1.L'évolution du marché foncier de l'Indépendance à nos jours	33
2.2.1.1.La période de l'autogestion (de 1963 jusqu'au 1971).....	33
2.2.1.2.La période de la Révolution Agraire (de 1971 jusqu'à1980).....	34
2.2.1.3.De 1982 à nos jours.....	35
CHAPITRE 3 : ZONE D'ETUDE ET METHODOLOGIE DE RECHERCHE	40
3.1.Présentation générale de la commune d'El Ghrous.....	41
3.1.1.L'agriculture dans la commune d'El Ghrous : évolution des systèmes de production et des structures agraires	42
3.1.2.Les différents systèmes de production à El Ghrous :	49
3.2. Le crédit fournisseur informel : un facteur clé de la dynamique du marché foncier	53
3.3.Diagnostic préliminaire, zonage et échantillonnage de l'enquête systématique.....	5
3.3.1.Description des zones d'études	56
3.4.Méthodologie de recherche	57
3.4.1.La documentation	57
3.4.2.Les enquêtes : méthodologie et outils.....	57
3.4.2.1.Les enquêtes exploratoires.....	57
3.4.2.2.L'enquête systématique.....	58
3.3.3.La constitution et le traitement de la base de données	61
PARTIE 2 : ANALYSE EMPIRIQUE DU FONCTIONNEMENT DES MARCHES FONCIERS	63
CHAPITRE 4: LE MARCHÉ DE L'ACHAT/VENTE : CARACTERISTIQUES ET FONCTIONNEMENT	64
4.1.La marchandisation de la terre dans la commune d'El Ghrous : un processus historique.....	65
4.1.1.Dynamique spatio-temporelle du marché d'achat/ vente dans la commune :.....	68
4.2.Le marché d'achat-vente : importance, fonctionnement et acteurs	70
4.2.1.Caractéristiques des parcelles vendues : la dominance des terres nues et sans forage.....	71

4.2.2. Les acteurs des transactions foncières : origines socioprofessionnelles et stratégies	73
4.2.3. Les motivations de la vente de terres	77
4.2.4. Le système d'information et la formation des prix sur le marché de l'achat/vente...	78
4.2.5. Les sources de financement de l'achat des terres.....	80
4.2.6. Sécurisation/formalisation des achats/ventes	80
4.2.7. Procédure d'arbitrage en cas de conflit	81
CHAPITRE 5: LE MARCHÉ DU FAIRE-VALOIR INDIRECT : Une diversité d'arrangements contractuels et une demande portée essentiellement par les étrangers.	82
5.1. Dynamique des arrangements contractuels sur le marché du FVI	86
5.1.1. Le marché locatif : dynamique, acteurs et importance	86
5.1.1.1. Les conditions d'émergence et de développement du marché locatif à El Ghrous.....	86
5.1.1.2. La location en « bloc » et l'émergence de la sous-location.....	87
5.2. Fonctionnement du marché locatif : Un marché dynamique, impulsé par les étrangers à la commune.	88
5.2.1. Les acteurs du marché locatif : le poids des "étrangers" sur ce marché.....	89
5.2.2. La logique des acteurs	91
5.2.3. Analyse des arrangements contractuels sur le marché locatif : des arrangements efficaces.....	94
5.2.3.1. Les termes du contrat de location	94
5.2.3.1.1. Objets de transaction.....	95
5.2.3.1.2. La durée de location.....	96
5.2.3.1.3. Le tour d'eau.....	97
5.2.3.1.4. La rente locative : valeur et modalités de paiement.....	97
5.2.3.2. Dynamique des termes du contrat de location.....	99
5.2.4. Importance et sources de litiges dans le marché locatif	100
5.2.5. Formalisation des contrats et exécution des engagements contractuels.....	101
5.2.6. Procédure d'arbitrage en cas de conflit	102
5.2.7. La recherche de terres à louer : le réseau social et les annonces comme principale source d'information.....	102
5.3. Contrat d'association : un arrangement très faiblement répondu	102
5.4. Contrat de métayage : Quelle qualification institutionnel à cet arrangement ?	103
5.4.1. Emergence du contrat de métayage dans la plasticulture.....	104
5.4.2. Importance et raisons du recours au contrat de métayage.....	104

5.4.3.Termes de contrat du métayage.....	105
5.4.3.1.Pouvoir de décision.....	106
5.4.4.La formalisation des contrats de métayage	107
5.4.5.Nature des conflits et les dispositifs d'arbitrage	107
5.4.6.Dispositifs « informels » d'arbitrage dans le contrat de métayage	107
5.4.6.1.Critères de choix des arbitres.....	108
5.4.6.2.Procédure d'arbitrage dans le contrat de métayage.....	108
5.4.7.Dynamique des termes du contrat du métayage	109
CONCLUSION GENERALE	115
REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES	118
LES ANNEXES	119

Liste des tableaux

Tableau 1 : Modes d'accès à la terre et contenus de droits	10
Tableau 2 : Répartition des attributions, dans le cadre de l'APFA, par région géographique. 28	
Tableau 3: Nombre et superficie des exploitations selon le statut de la terre	31
Tableau 4: Importance du marché foncier en Algérie après la privatisation de l'agriculture.. 38	
Tableau 5: La distribution totale des terres dans la commune d'El-Ghrous (Ha).....	43
Tableau 6 : Situation de mise en valeur par l'APFA à El Ghrous entre 1985 et 2012	45
Tableau 7: Répartition de la superficie mise en valeur à El Ghrous	45
Tableau 8: Types de justificatifs de propriété chez les bénéficiaires de l'APFA.....	46
Tableau 9 : Evolution de la production de dattes à El Ghrous entre 2003 et 2012	50
Tableau 10: Nature des intrants agricoles acquis par le crédit informel dans El Ghrous.....	54
Tableau 11: Répartition des terres achetées selon le statut juridique.....	74
Tableau 12: Origine des vendeurs et des acheteurs.....	76
Tableau 13: Les différents contrats de FVI dans la commune, pour la plasticulture	87
Tableau 14: Importance relative de la cession en FVI à El-Ghrous (2013).....	90
Tableau 15: Typologie des acteurs du marché locatif selon leur origine.....	92
Tableau 16 : Type de relations entre preneurs et cédants sur le marché locatif.....	92
Tableau 17 : Les bénéfices par hectare/an pour un cédant (18 serres).....	94
Tableau 18: Le contenu du contrat de location dans la commune d'El Ghrous.....	96
Tableau 19: Typologie des contrats de location selon l'objet de transaction.....	97
Tableau 20 : La durée de location pratiquée dans la commune d'El Ghrous.....	98
Tableau 21: Les différentes périodes de paiement de la rente locative.....	100
Tableau 22: Importance des conflits entre les cocontractants à El-Ghrous	102
Tableau 23: Formalisation des contrats de location à El-Ghrous.....	103
Tableau 24 : Typologie des associés selon leurs statuts.....	105
Tableau 25: Fréquence d'emploi de métayers	106

Liste des figures

Figure 1 : Procédure administrative de la mise en valeur dans le cadre de l'APFA	29
Figure 2 : Evaluation de la mise en valeur par « l'APFA », cas de la wilaya de Laghouat.....	30
Figure 3: Localisation géographique de la commune d'El Ghrous.....	42
Figure 4 : Les caractéristiques des périmètres de mise en valeur « APFA » créés par l'Etat..	44
Figure 5: La dynamique de mise en valeur des terres agricoles à El Ghrous.....	46
Figure 6 : Inventaire des forages exploités et abandonnés dans la commune d'El-Ghrous (réalisé par nous-mêmes à partir des données de l'ANRH, 2012).	48
Figure 7: Inventaire des forages dans la commune d'El-Ghrous et localisation en fonction de l'aquifère (Drouiche et al, 2011)	48
Figure 8: Carte de la répartition spatiale des exploitations phoenicicoles à El Ghrous	49
Figure 9: Dynamique spatio-temporelle de développement de la plasticulture	51
Figure 10: Dynamique spatio-temporelle de développement de la phoeniciculture	51
Figure 11: Evolution spatio-temporelle de la dynamique agraire à El Ghrous	52
Figure 12: Secteurs étudiés pour analyser la dynamique de mise en valeur après 1985.....	55
Figure 13 : Caractéristiques des secteurs enquêtés (échantillonnage)	61
Figure 15: Image détaillée de la zone « 1 »	60
Figure 16: Les secteurs objets d'enquêtes dans la commune d'El Ghrous	60
Figure 16: Image détaillée des exploitations enquêtées dans le secteur 1-2.....	60
Figure 17: Chronologie de développement du marché foncier dans la commune d'El Ghrous	67
Figure 18: Les modes d'acquisition du patrimoine foncier par les enquêtés	70
Figure 19: Typologie des parcelles achetées selon la superficie (ha)	72
Figure 20: Lien entre les vendeurs et les acheteurs.....	75
Figure 21: Profils professionnels des acheteurs	76
Figure 22: Typologie des agriculteurs acheteurs.....	77
Figure 23: Schéma de fonctionnement d'une parcelle en propriété à El Ghrous.....	85
Figure 24: Importance de cession en location dans un secteur étudié (secteur 0-2).....	93

Liste des abréviations

ANRH : Agence National de Ressources Hydraulique

APFA : Accession à la Propriété Foncière Agricole

DA : Dinar Algérien

DPAT : Direction de la Planification et d'Aménagement du Territoire

DSA : Direction des services agricoles

EAC : Exploitation Agricole Collective

EAI : Exploitation Agricole Individuelle

FVD : Faire Valoir Direct

FVI : Faire Valoir Indirect

GCA : Générale des Concessions Agricoles

GMV : Groupement de Mise en Valeur

MADR : Ministère d'agriculture et de Développement Rural

MFVI : Marché de Faire Valoir Indirect

PIB : Production intérieure Brute

SAT : Superficie Agricole Totale

SAU : Superficie Agricole Utile

Introduction et problématique

Les zones arides, considérées depuis longtemps comme synonyme d'une agriculture traditionnelle, souvent de subsistance, ont connu ces dernières décennies des processus d'intensification agricole marqués par le développement des cultures irriguées, notamment le maraîchage. L'introduction de ces cultures irriguées dans ces zones a transformé les terres désertiques en un nouvel Eldorado agricole. Le boom du maraîchage dans ces régions a permis la prospérité des exploitants et a favorisé la création de marchés de fruits et légumes de portée nationale (Khiari, 2002 ; Assassi, 2013). À Biskra, une wilaya où le développement du maraîchage a commencé au début des années 1990, la production a été multipliée par deux entre 1998 et 2010, passant de 2 millions à 3,8 millions de quintaux (MADR, 2011). Cette wilaya est le premier fournisseur du marché national en produits maraîchers, à hauteur de 40% (Amichi, 2011). Un véritable front pionnier agricole émerge ainsi dans des espaces auparavant consacrés à la phoeniciculture, sur des terres relevant formellement du domaine privé de l'Etat.

Le développement de cette néo-agriculture a été rendu possible grâce aux programmes publics de mise en valeur agricole (loi 83-18 « APFA »¹ 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 500 000 ha concédés dans le cadre de la loi 83-18 (soit près de 75 % des terres concédées à l'échelle nationale (Bessaoud, 2013) 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. Pour diverses raisons – absence d'acte de propriété, difficultés d'accès au crédit, faible maîtrise technique – une partie de ces nouveaux bénéficiaires a mis ses terres sur le marché foncier, souvent dans le cadre de transactions informelles de location et même d'achat/vente (Khiari, 2002 ; Ouendenoetal., 2013). Cette dynamique a favorisé l'émergence d'un marché foncier actif (Khiari, 2002 ; Amichi, 2011 ; Aouidane, 2008) qui a contribué à un essor agricole remarquable.

L'existence de marchés, fluides et dynamiques, pour tous les facteurs de production (Assassi, 2013 ; Laouar, 2014 et Ouendenoetal., 2013) nécessaires à la création d'une exploitation en plasticulture crée les conditions d'une forte concurrence entre les exploitants. Cet environnement institutionnel favorable a fait de la commune une zone agricole attractive qui a suscité l'intérêt de beaucoup d'exploitants venus d'autres wilayas du pays, notamment de celles où la plasticulture est maîtrisée depuis les années 1980. Ces exploitants "étrangers" apportent avec eux de nouveaux savoirs et savoir-faire qui se diffusent dans toute la région (Laouar, 2014).

Les travaux (Aouidane, 2008 ; Aouidane et al, 2012 ; Bouammar, 2010 et Senoussi, 2012) qui ont abordé les facteurs à l'origine de la dynamique agricole dans ces régions sont intéressés plus aux déterminants structurels et aux conséquences de cette dynamique sur les indicateurs

¹Cette loi garantit l'accès à la propriété d'un terrain du domaine privé de l'Etat, dans les zones steppiques et sahariennes, après une mise en valeur agricole de cinq années.

globaux de développement (PIB, production, productivité, création d'emploi) qu'aux mécanismes et aux stratégies des acteurs pour accéder aux facteurs de production, surtout au foncier, et à l'allocation de ces ressources. Nemouchi (2010) explique que « *chaque échelle a sa pertinence propre. Il faut faire la différence entre l'échelle des faits et l'échelle des effets. La production agricole, la croissance économique, la pauvreté dans les milieux ruraux, l'exode rural et la périurbanisation... sont autant d'éléments qui relèvent de l'échelle des effets, tandis que les modes de faire-valoir (direct ou indirect), le morcellement des terres agricoles, la spéculation foncière, les changements d'usage des terres agricoles, les partages successoraux sont autant d'éléments qui relèvent de l'échelle des faits* ».

La revue de la littérature montre que peu de travaux ont porté sur le fonctionnement des marchés fonciers en Algérie, tout particulièrement dans les régions sahariennes, et, plus spécifiquement, sur l'organisation des transactions. Or, « *la problématique d'accès aux marchés est non seulement liée aux facteurs structurels et politiques mais elle est également en rapport avec l'organisation des échanges* » (Raya, 2009). L'analyse empirique des conditions d'émergence et de développement du marché foncier rural, surtout saharien, en Algérie est ainsi embryonnaire.

Dans le cadre de cette recherche, notre objectif est d'analyser le fonctionnement de ces marchés fonciers (achat/vente et FVI) dans une commune saharienne. Nous aborderons également, en lien avec les conditions d'émergence et de développement des marchés fonciers, l'évolution de la mise en valeur des terres agricoles, dans ses rapports avec les changements techniques et institutionnels. Comprendre la dynamique du marché foncier, c'est aussi comprendre comment des marchés se construisent, et comment leurs modes d'organisation peuvent se transformer et les effets de ce dynamisme sur le développement économique et social des territoires considérés. Le contexte local peut jouer un rôle important dans le développement du marché foncier et sa prise en compte donne une meilleure compréhension des pratiques foncières et des stratégies des acteurs pour accéder à la terre (Colin, 2002). Nous avons adopté une approche méthodologique qui a un rapport direct au terrain, l'approche microanalytique compréhensive, et opté pour une étude de cas sur la commune saharienne d'El Ghrous (wilaya de Biskra), située à 45 km à l'ouest de la ville de Biskra. Ce site a été choisi au regard de l'importance conjointe des dynamiques foncières marchandes et du maraîchage sous serre ("plasticulture").

Le cadre théorique mobilisé dans l'analyse repose sur les apports de l'économie néo-institutionnelle (principalement l'économie des coûts de transactions) sur les contrats agraires et les marchés fonciers dans les PVD, tout en intégrant des sensibilités issues d'autres sciences sociales (socio-économie, anthropologie), ainsi que l'économie de l'innovation.

Dans le cadre de ce travail, nous allons centrer notre intérêt sur l'étude de la fluidité du marché foncier. Nous tenterons, ainsi, de répondre à la question suivante :

Quels sont les facteurs explicatifs de la fluidité du marché foncier (achat/vente et FVI) dans la commune d'El Ghrous ?

Pour préciser cette question principale, nous avons émis quelques questionnaires secondaires :

- Quels sont les mécanismes mobilisés par les acteurs pour organiser les échanges et minimiser les coûts de transactions sur les marchés fonciers ?
- Les arrangements contractuels posent-ils des problèmes spécifiques d'insécurité ou bien au contraire suivent-ils des règles claires et reconnues localement ? et comment les acteurs sécurisent-ils leurs droits ?

Pour répondre à ces questions, nous formulons les hypothèses du travail suivantes :

Hypothèse 1 : Parmi les dispositifs institutionnels mobilisés par les acteurs pour organiser les transactions et minimiser les coûts de transactions, nous envisageons : la mobilisation des réseaux sociaux pour réduire les coûts liés à l'acquisition d'information ; la conventionalisation de certains termes des contrats sur le marché de FVI, qui permet d'éviter une renégociation permanente des conditions de coordination ; dans le cas de contrats de faire-valoir indirect, la pratique de contrats liés intégrant la dimension foncière, mais ne s'y restreignant pas.

Hypothèse 2 : Le respect des engagements contractuels serait assuré par : le filtrage opéré par les partenaires par la mobilisation de la confiance et l'effet-réputation ; par la pratique de contrats liés (en cas de défaut sur un engagement relevant d'une l'une des liaisons du contrat, l'acteur peut se voir pénaliser par une sanction portant sur une autre dimension du contrat : non-renouvellement de l'accès à la terre en cas de défaut de remboursement d'un crédit, par exemple) ; le recours à l'écrit (acte sous seing privé) dans le marché à l'achat/vente pour expliciter le contenu de contrat, afin de sécuriser les droits échangés et constituer des preuves en cas de conflits ultérieurs ; enfin, le recours à des institutions informelles locales d'intermédiation dans la gestion d'un conflit, dite *Djemaa*, ou une tierce personne, assure la bonne exécution des engagements à des coûts faibles.

Pour répondre aux questions posées et tester les hypothèses qui viennent d'être formulées, l'organisation de notre travail de recherche se décline de la manière suivante :

Organisation du document

Le présent travail est organisé en deux parties. **La première partie**, qui se compose de trois chapitres, synthétise le cadre théorique de l'analyse du fonctionnement du marché foncier. Le premier chapitre est consacré au corpus théorique sur les marchés fonciers (achat/vente et FVI) : concepts fondamentaux, déterminants de la participation des acteurs aux marchés fonciers, choix contractuels. Le deuxième chapitre propose une synthèse bibliographique sur l'évolution des politiques foncières en Algérie depuis l'indépendance, tout en examinant leurs inefficiences qui ont contribué à l'émergence des marchés fonciers informels pour pallier les imperfections dans les marchés de facteurs de production. Le troisième chapitre a pour objectif d'étudier le fonctionnement de ces marchés informels avec une approche méthodologique compréhensive en rapport fort avec le terrain afin d'ouvrir « *la boîte noire* » des arrangements institutionnels qui organisent les échanges dans ces marchés fonciers. Le cadre analytique est mobilisé dans **la deuxième partie**, qui analyse le fonctionnement de

marchés fonciers (achat/vente, chapitre 4, et FVI, chapitre 5) et les stratégies des acteurs pour accéder à ces marchés fonciers, ce qui va nous permettre de tirer les facteurs déterminants de la fluidité de ces marchés fonciers.

**PARTIE 1 : CADRAGE
THÉORIQUE ET
MÉTHODOLOGIE DE
RECHERCHE**

Introduction

L'objectif de cette partie est de présenter le cadre d'analyse dans lequel va se développer notre travail de recherche. Elle se compose de deux chapitres dont les contenus sont présentés ci-dessous.

Le premier chapitre de cette partie est consacré à une revue de littérature sur les marchés fonciers. Elle se focalise sur les concepts de base (faisceau de droits, droit de propriété, arrangement institutionnel, transaction marchande), les conditions d'émergence des marchés fonciers et les déterminants de participation aux marchés fonciers et ainsi les déterminants des choix contractuels. La deuxième partie de ce chapitre aborde la littérature qui traite des relations entre dynamique du marché foncier et adoption des innovations techniques ?

Dans le second chapitre, nous présenterons d'une manière synthétique les différentes politiques foncières conduites en Algérie, ce qui éclairera les conditions d'émergence des marchés fonciers et leurs impacts sur les dynamiques agraires en Algérie.

La méthodologie de recherche sera présentée dans le chapitre 3. Ce dernier est composée de deux sections : la première explicite l'approche méthodologique et les méthodes d'enquêtes ; la deuxième présente le zonage et caractérise la situation agricole et foncière de la région d'étude. Ces informations sont présentées par une approche dynamique et traitées en fonction de l'objet d'étude.

CHAPITRE 1 : LE MARCHÉ FONCIER : THÉORIES ET ENJEUX POUR LE DÉVELOPPEMENT.

Introduction

L'objectif de ce chapitre est de proposer une synthèse bibliographique de la littérature économique sur les modes d'accès à la terre et plus spécifiquement sur la question du marché foncier, en illustrant le propos avec des cas pratiques concernant l'Afrique. La première partie présente les concepts mobilisés, selon les courants de l'économie institutionnelle. La seconde partie fait un état de la question du marché foncier, tant par rapport aux débats sur la qualification de "marchand" (par les économistes, socio-anthropologues et juristes) et sur les conditions d'émergence de marché foncier, que par rapport au débat sur le rôle du marché foncier comme alternative à la réforme agraire en matière d'allocation des ressources foncières. La troisième partie analyse les théories des choix contractuels entre salariat, fermage et métayage. La dernière partie du chapitre est consacré à la méthodologie adoptée pour répondre aux questions de recherche. Pour ce faire, une approche méthodologique « micro analytique compréhensive » est adoptée et des enquêtes qualitatives et quantitatives sont nécessaires pour collecter les données sur les pratiques sur le marché foncier.

1.1. Concepts théoriques mobilisés

1.1.1. Institution

Ménard (2004) définit les institutions « *comme un ensemble de règles, stables, abstraites et impersonnelles, inscrites dans la longue durée, encadrées dans des 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, 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 stable afin de minimiser les coûts de transactions.

1.1.2. 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 institutions* » (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 « *l'origine des règles qui organisent l'interaction* » (Colin, 2003). Pour cela Colin propose « *une conceptualisation du contrat agraire comme arrangement institutionnel potentiellement composite, susceptible de comporter différentes dimensions en un temps donné* » (Colin, 2002a, 2002b, 2003). Ces dimensions sont : « (i) *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 structurant 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 - en supposant que la contrainte légale soit effective » (Colin, 2002a).

1.1.3. Changement institutionnel

Pour Hayami et Ruttan (1994), l’évolution des institutions en agriculture est par « *la perturbation des relations économiques qui provient du progrès technique constitue une cause majeure des progrès institutionnels* ». Selon Colin (2004), l’intuition fondamentale de la théorie du changement institutionnel appliquée au champ foncier, « *est que le jeu combiné de la pression démographique, du développement des cultures destinées au marché et des changements dans les systèmes de production, en augmentant la valeur de la terre, conduit à une ouverture de l’éventail du faisceau de droits, qui se traduit par une monétarisation croissante de l’accès à la terre* ».

1.1.4. Le foncier agricole

Le foncier est défini comme étant un ensemble de règles déterminant les droits d’accès, d’exploitation et de contrôle s’exerçant sur la terre (Koné ; Mesli, 2007) et les autres ressources naturelles (Le Bris et al., 1991). De nombreux chercheurs en sciences sociales critiquent la perception du rapport foncier comme simple relation entre l’homme et la terre, et voient ce dernier comme une relation entre les hommes par rapport à la terre puisque ce sont les rapports sociaux qui déterminent les modalités d’accès des acteurs aux ressources (Chauveau et al., 2006).

1.1.5. Droit de propriété

Colin (2004b : 55) donne une définition de système des 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* ». Les droits de propriété seront décrits en termes de « faisceau de droits ». Selon Colin (2005), 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* ».

1.1.6. Transaction marchande : définition et condition d'émergence

Commons (1934) définit une transaction marchande comme « *un transfert de droits sur la propriété future de certains objets, transfert qui se fera après négociation entre les parties, conformément à un certain nombre de règles, qui constituent précisément la base institutionnelle de la transaction* » (Coriat et Weinstein, 2004). Pour ce qui est des transactions foncières marchandes, Colin (2005) les définit par « *des transferts de droits opérés à travers un système d'équivalence et dont l'objectif n'est pas de satisfaire à des obligations sociales entre les deux partenaires de l'échange, ou de conforter une relation sociale entre ces deux partenaires, mais d'accéder à la terre en tant que ressource productive ou qu'élément de patrimoine économique, politique, culturel ou social* ».

Deux conditions institutionnelles sont nécessaires pour la réalisation des transactions marchandes : *un ensemble de dispositifs qui assurent le respect par les parties des engagements contractuels sur lesquels repose l'échange* (Coriat et Weinstein, 2004). De nombreux auteurs soulignent la nécessité de définir légalement des droits de la terre pour favoriser le développement d'un marché. Définir légalement des droits de propriété de la terre n'est cependant pas indispensable et des droits reconnus (au moins informellement) semblent fournir une base suffisante à l'essor de marchés fonciers.

1.1.7. Les transactions foncières comme transferts de droits

La littérature économique sur la question des modes d'accès à la terre permet d'identifier deux types de transferts, marchands et non marchands. La transmission des droits fonciers entre les acteurs peut être temporaire ou définitive (cf. tableau^o 1). Dans notre étude nous allons nous concentrer sur le mode de transfert marchand de droits fonciers.

Tableau 1 : Modes d'accès à la terre et contenus de droits

Type de Transaction	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

Source : Colin, 2004.

On peut distinguer deux types de transferts marchands de droits fonciers. Le premier est le transfert définitif (aliénation définitive) du droit de propriété à travers l'achat/vente ; le deuxième est le transfert temporaire de droits d'exploitation par l'établissement des contrats agraires dans le cadre du marché du faire-valoir indirect (métayage, location et mise en gage). Le choix entre les différents modes d'accès est fonction de plusieurs considérations : économiques (différentiations dans les dotations factorielles entre les acteurs), sociales (règles coutumières et religieuses), juridiques (lois formelles). Il convient d'explorer empiriquement la relation entre le mode d'accès à la terre et le type de droit détenu, puisque la relation entre ces deux n'est pas mécanique.

Remarque à retenir :

- Le rapport entre les modes d'accès à la terre et contenus de droits est toujours à contextualiser, il n'y a là rien de mécanique ou systématique.
- Le prêt est un concept utilisé dans les contextes ouest-africains, pour signifier généralement une délégation de droit d'usage à durée indéterminée (i.e. sur le long terme).
- En général, il y a exclusion du droit d'aliéner pour le cas d'accès par voie de réformes agraires ; le droit d'aliéner pour le cas d'accès à la propriété par l'héritage ou la donation est variable selon les systèmes sociaux.

1.2. Marché foncier : Rôle, intervention de l'Etat, déterminants et conditions d'émergence

1.2.1. Le marché foncier comme alternatif aux réformes agraires

Le débat sur le rôle du marché foncier dans la distribution des terres et sa possibilité de devenir une alternative aux réformes agraires est très riche entre les spécialistes. Le marché foncier est perçu par certains comme jouant un rôle important dans le processus de développement. Il est alors considéré comme « une alternative aux réformes agraires » (Reyes, 2009) en permettant une meilleure allocation des terres (Coulibaly, 2006) et des autres facteurs de production (Colin, 2005 et Chauveau et al, 2006). Les mécanismes de ce marché permettraient d'allouer les terres vers ceux qui les valorisent au mieux (Banque mondiale, 2008). Ce marché permet « d'améliorer l'allocation des ressources lorsque les dotations en facteurs de production et en capacité de gestion individuelles sont hétérogènes » (Colin et Ayouz, 2005).

Le marché de transfert provisoire peut faciliter l'accès des agriculteurs sans terre à la terre (Colin, 2003, 2004). Ces transferts marchands dans 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., 2010). « *Une perspective dynamique renforce l'avantage du FVI comparativement au marché à l'achat/vente, en tant que mécanisme de transfert foncier permettant de répondre à la fois à des impératifs d'efficacité et d'équité. Cette perspective dynamique renvoie à ce que l'on désigne par la théorie de l'agricultural ladder (que l'on pourrait traduire par "théorie des*

échelons agricoles") (Spillman, 1919) ou comme le désigne Robertson (1987) « la maturation des contrats »... Selon cette théorie, « *on verrait se succéder dans le temps les modes de faire-valoir, parallèlement au cycle de vie de l'exploitation, en relation avec l'accumulation du capital, l'évolution de la force de travail familiale et l'amélioration des capacités de gestion du producteur via un processus d'apprentissage. Dans la forme la plus complète de l'hypothèse, l'exploitant évoluera progressivement du statut d'aide familial vers celui de salarié, de métayer, de fermier, avant de devenir propriétaire et sur la fin de sa vie, de concéder à son tour des terres en faire-valoir indirect. À chaque étape, le rapport contractuel permet ainsi un ajustement optimal entre les disponibilités des acteurs* » (Colin, 2013).

Cependant des effets négatifs du marché à l'achat/vente en termes d'équité et d'efficience sont relevés, 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)² 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 (Van dam, 1999 cité par Reyes, 2009) et l'exclusion de populations pauvres qui n'ont pas les moyens financiers pour acheter une terre de faite de la cherté de cette dernière. De plus « *les acheteurs de terre ne sont pas toujours les producteurs les plus efficaces : l'acquisition peut être réalisée pour des motifs non économiques (prestige, pouvoir politique) ou à des fins spéculatives. En Afrique subsaharienne, Bruce (1993) souligne l'absentéisme fréquent des acquéreurs membres de l'élite urbaine, dont les terres sont mal gérées et moins productives que les autres. Sur un registre différent, un nombre croissant de travaux empiriques montre que le développement des transactions foncières s'accompagne souvent de conflits venant d'une remise en cause du principe même des transactions, d'interprétations divergentes quant à leur contenu (vente de la terre ou vente d'un droit d'exploitation, par exemple) ou encore de la contestation de la légitimité des acteurs à contracter* » (Colin et al., 2009).

Les incidences négatives enregistrées dans le marché du faire-valoir indirect sont liées au phénomène de (i) tenure inversée (reverse tenancy), qui désigne de telles situations de telles situations dans lesquelles des petits propriétaires cèdent en FVI une partie ou la totalité de leurs disponibilités foncières à de grands propriétaires fonciers ou à des entrepreneurs agricoles qui, sans posséder de terre, disposent du capital d'exploitation, d'un accès au capital financier et d'expertise techno-économique (Colin, 2003, 2004 et 2013) ; (ii) favoriser une concentration, cession par les petits exploitants en FVI, des structures d'exploitation aux mains des ménages les plus dotés financièrement et qui sont souvent un accès facile au crédit et aux équipements contrairement aux petits ménages (Colin et al., 2009).

²Ces constats ont été tirés à partir d'une synthèse des revues de la littérature sur la dynamique foncière aux régions subsahariennes.

Les incidences négatives en termes d'efficacité et d'équité, que l'on a pu accorder au fonctionnement des marchés fonciers « justifiant ainsi des politiques foncières les prohibant ou les restreignant fortement » sont analysés comme résultant plutôt de la défaillance de l'environnement de marché (marché du crédit, de l'assurance (Deininger et Feder, 2001 ; de Janvry, Gordillo et *al.*, 2001 ; World Bank, 2003 in Colin et Ayouz, 2005).

1.2.2. Intervention de l'Etat : formalisation des droits ou formalisation des transactions

La littérature sur la question de l'intervention de l'Etat dans le marché foncier est répartie en deux courants de pensée : **Le premier** 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 efficace par la sécurisation de droits de propriété en encourageant la propriété individuelle depuis des droits coutumiers/collectifs (McNamara, 1991 in le Roy, 1997). Ce courant est soutenu par les néoclassiques, où d'après ces économistes la propriété privée est le système le plus efficace. Cette hypothèse se base sur certains privilèges qui caractérisent ce type de droit, « *parce qu'il internalise les coûts et les bénéfices, le droit de propriété privée assure 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)* »... « *La formalisation du droit de propriété privée par le titre, en sécurisant la tenure, est vue par le paradigme orthodoxe comme stimulant l'investissement à long terme : mise en place de réseaux de drainage ou d'irrigation, réalisation de plantations pérennes, etc. Cette formalisation faciliterait par ailleurs l'investissement en permettant, par la mise en garantie du titre, l'accès au crédit formel, moins onéreux, moins limité en quantité et à plus long terme que le crédit usuraire. Elle faciliterait également le jeu des marchés fonciers à l'achat-vente et locatif (réduction des coûts de transaction du fait de la disparition de l'incertitude portant sur les droits et les détenteurs de droits, sécurisation des transferts fonciers), et donc une meilleure adéquation de la distribution foncière aux disponibilités en moyens de production et aux capacités des agents économiques (Feder et Nishio, 1998)* » (Colin et *al.*, 2009 : 9). En résumé, la propriété privée permet « *la transférabilité marchande de la terre, la sécurité de droits sur la terre ce qui encourage les investissements de long terme et une facilitation pour l'accès au crédit* » (Feder et Feeny, 1991). Ce courant insiste sur la nécessité d'une réforme foncière visant le cadastrage de chaque parcelle et la délivrance des titres de propriété.

Le deuxième courant critique l'approche orthodoxe qui vient d'être présentée. Le Roy et *al.*, (1997) considèrent que la question de formalisation 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 propositions* » (Grosso, 1997 cité par Reyes, 2009). 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 transaction engendrés par cette réforme (coût*

administratif 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 (Atwood, 1990 ; Place et Hazell, 1993) expliquent que « le développement du crédit ne semble pas dépendre du mode de propriété en vigueur ». Lambert et Sindzingere, (1995) ont fait une synthèse bibliographique sur les études empiriques menées en Afrique, où elles ont constaté que les investissements orientés vers l'amélioration de la terre « soient moins développés avec les droits de propriété traditionnelle qu'il ne se serait avec la propriété privée » (Barrows, 1974 ; Noronha, 1985). Udry (1990), infirme cette hypothèse, à partir d'une étude menée au Nigéria, par l'existence « d'une institution informelle qui pallie le manque d'accès des paysans au système formel ». « La relation forte postulée par l'approche orthodoxe entre la formalisation par le titre et l'activation du marché foncier est également discutée. Cette relation est certes observée dans certaines situations (voir Feder et Nishio, 1998, pour la Thaïlande ; Holden et al., 2007, pour le marché locatif en Éthiopie). Elle a par contre été infirmée, relativement aux ventes de terres, au Kenya, du fait de la persistance d'un contrôle familial ou communautaire sur le transfert des terres titrées (Haugerud, 1983), ou dans le contexte ougandais décrit par Bledsoe (2006 : 159), où le marché foncier est actif et efficient pour les terres non titrées, alors que les procédures administratives et leur coût freinent les transactions sur les terres titrées. D'autres études montrent par ailleurs qu'un marché foncier dynamique à l'achat-vente ou locatif peut exister sans qu'il y ait eu formalisation des droits de propriété (Platteau, 1996 ; Edja, 2000 ; Chimhowou et Woodhouse, 2006 ; Colin, 2005 ; Colin et Bigneat, 2009) » (in Colin et al., 2009).

Ces différentes critiques, adressées aux approches orthodoxes, ont impulsé une évolution sensible de la façon dont les économistes abordent le rôle de l'Etat dans la question des droits fonciers et du marché foncier : « (i) un programme de cadastrage systématique et de délivrance de titres 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. (ii) 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. (iii) Une attention majeure doit être portée aux changements progressifs du système foncier local, « coutumier », et à leur suivi » (Colin, 2004b ; voir également Colin et al., 2009). Relativement à la régulation des pratiques contractuelles agraires visant à favoriser des transferts fonciers efficaces et équitables, sauf situations conflictuelles, l'intervention publique pourrait se faire par les actions suivantes : « (i) 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 de ces 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, 2004a ; voir également Lavigne Delville, 2002).

1.2.3. Marché à l'achat/vente : déterminants et conditions d'émergence

Plusieurs facteurs influent sur la dynamique du marché à l'achat/vente. L'économie contemporaine du développement explique que souvent, les études qui traitent la question de la dynamique du marché à l'achat/vente mettent l'accent « *sur le rôle des imperfections des marchés du crédit et des imperfections du marché de l'assurance* » (Deininger et Feder, 2001). Ils existent d'autres facteurs qui incitent ou limitent l'offre sur le marché d'achat/vente, dont l'effet cycle de vie, ce sont les moins âgés qui achètent plus (Deininger, 2003 ; Holden et al., 2009).

Du point de vue des offreurs, la réglementation juridique qui interdit la vente est considérée comme un obstacle à la participation « *surtout en présence d'opportunités hors agricultures* » (Barrett et al, 2001 in Zombre, 2013). Du point de vue des demandeurs, « *l'insécurité de droits échangés et les coûts de transaction (vérification des droits de l'acquéreur, remise en cause de ces droits et coûts de formalisations) peuvent être un frein à la demande potentielle des ménages* » (Feder et Feeny, 1991 in Zombre, 2013).

1.2.3.1. Les conditions d'émergence d'un marché foncier

La théorie des droits de propriété interprète l'émergence de droit de propriété individuelle transférable par un arbitrage entre « *les bénéfices attendus de l'établissement de tels droits et le coût de l'exclusion des autres de l'usage de la ressource* » (Colin, 2004a, voir également Lambert et Sindzingere, 1995). Pour la théorie de l'innovation induite de 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)* » (Colin, 2005a). Parmi les facteurs qui sont à l'origine de l'émergence de transactions foncières : la raréfaction de la terre, le jeu combiné de croissance démographique accéléré par de flux migratoires ce qui a constitué une demande consécutive qui à son tour provoquer une forte valorisation de la terre, des changements dans les systèmes de culture induit par l'introduction de cultures commerciales (Chauveau et al., 2006), l'introduction de technologies nouvelles (Lambert et Sindzingere, 1995), la monétarisation de l'économie locale et l'émergence de marchés de produits agricoles (Feder et Noronha, 1987)³. 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, 2005). Teyssier (2003⁴) a constaté que dans certains terroirs, la marchandisation du foncier est une conséquence de l'inadaptation des règles coutumières à accompagner les transformations dans la société à cause de la rareté des terres et la pluralité des acteurs en présence.

Dans certains cas, la marchandisation de la terre n'émerge pas d'une rareté absolue de la terre, comme cela est montré par Filipiski et al., (2007) à partir d'une étude menée en pays

³ In Lambert et Sindzingere, 1995.

⁴In Sougnabé (2011).

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* ». De plus cette étude et autres critiquent l'idée d'une relation mécanique entre contrainte foncière et marchandisation.

1.2.3.2. La terre « un bien marchand » : *Quel type de qualification peut-on donner à la terre ?*

Le foncier a suggéré 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'équivalence⁵ -« le prix »- doit être déterminé par le marché (Colin, 2005), en plus les ventes doivent s'inscrire dans un « *transfert complet* » (Colin, 2008). 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'enclassement 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). Des études menées en Côte d'Ivoire et dans d'autres pays de l'Afrique de l'Ouest, par des économistes, socio-anthropologues et socio-économistes sur la problématique d'accès au marché foncier ont montré l'ancrage des transactions foncières dans des rapports sociaux⁶ représentés par l'instauration de relations de tutorat entre autochtones et migrants pour l'accès à la terre (Colin, 2005 voir également Chauveau, 1997), et le problème de remise en cause des transactions passées par le vendeur ou ses ayants droit (en cas de décès du vendeur) parce que la vente n'est pas vue une aliénation définitive de 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 des transactions foncières complètes dans certains contextes, c'est le cas de certains sites en Côte d'Ivoire (Colin et Ayouz, 2005) ou à Madagascar, où Boué (2013) et Boué et Zombre (2012) 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). Cette présente étude nous permet, dans une perspective comparative, de tester

⁵Le système d'équivalence correspond au prix. Le prix peut ne pas s'exprimer en monnaie, c'est le cas de transactions réalisées lorsque la transaction s'opère à un taux d'échange fixe, lorsque « *le prix - le système d'équivalence - revêt une nature conventionnelle* » (Colin, 2004).

⁶Cette hypothèse est à la base de la nouvelle sociologie économique. Cette discipline met l'accent sur « le rôle des relations interpersonnelles dans le fonctionnement des marchés » (Granovetter, 1985).

l'interprétation des conditions de marchandisation de la terre dans le contexte algérien, spécifiquement saharien.

1.2.4. Le marché du faire-valoir indirect : déterminant de la participation et du choix contractuel

La participation des acteurs (preneurs et cédants) au marché de FVI est interprétée par un besoin d'ajustement de dotation en facteurs de production (terre, travail, capital et équipement) (Colin, 2003 et Zombre, 2013), et « *un moyen d'adéquation entre superficie et disponibilité en main-d'œuvre familiale, sur la base de l'hypothèse d'imperfections du marché du travail (coût d'opportunité du travail familial inférieur au salaire en vigueur, et existence de coûts de supervision pour le travail salarié)* » (Bouquet, 1999).

En fonction de dotations factorielles, le propriétaire valorise sa terre par l'exploitation directe, en faisant appel à un salarié, ou la cède en faire-valoir indirect (fermage ou métayage). Selon Lambert et Sindzingere, (1995) : « *les trois types de contrats (salarial, fermage, et métayage) se distinguent par les marchés sur lesquels ils sont passés. Le salariat est un contrat sur le marché du travail, le fermage est un contrat sur le marché de la terre, tandis que le métayage porte au moins porté sur ces deux marchés à la fois, et éventuellement aussi sur le marché des autres inputs* ».

1.2.4.1. Les déterminants du choix contractuel sur le marché du faire-valoir indirect

Les contrats agraires ont fait l'objet de nombreuses études tant empiriques que théoriques, des économistes classiques (Adam Smith, Karl Marx) aux néoclassiques (Marshall, Cheung) et aux institutionnalistes.

Dans les nombreux travaux qui ont traité des contrats, deux questions sont posées : « *la dominance de l'un de ces contrats et celle des raisons de la prévalence d'un système particulier dans un environnement économique donné* » (Lambert et Sindzingere, 1995).

Une revue de littérature sur les contrats agraires est nécessaire pour comprendre la prise de décision des acteurs dans leurs choix, entre ces différents contrats (salarial, métayage et location).

1.2.4.1.1. La perspective classique : l'approche évolutionniste des contrats agraires

Ce courant de pensée a étudié les contrats agraires dans une « *perspective évolutionniste* » (Colin, 2001) à l'intérieur des stades de développement économique. Selon Adam Smith, cette évolution commence par l'esclavage, qui devient servage, puis métayage, et enfin en fermage (Colin, 2003 ; Lapidus, 2002). Karl Max à son tour, donne une interprétation similaire à celle de Smith, selon laquelle les modes de faire-valoir indirect émergent de la disparition de l'esclavage. Cette évolution des modes de faire-valoir tend vers plus d'efficacité du fait de l'accroissement de la productivité du travail, « *du fait d'une motivation croissante de l'acteur économique* » (Colin, 2003) et, de ce fait, « *de diminuer les coûts unitaires de production* » (Lapidus, 2002).

Dans les analyses classiques, le critère d'arbitrage entre les différents rapports contractuels en termes d'incitation de l'acteur, est relatif au facteur de travail : en passant de l'esclavage au métayage, le tenancier sera plus incité et motivé à investir son travail. Pour le cas de fermage, l'incitation est vue comme liée aux investissements productifs, beaucoup plus qu'à l'investissement en travail (Colin, 2001).

1.2.4.1.2. La rupture néoclassique

Dans ce courant de pensée, l'analyse économique *« est conduite sur la base de modèles théoriques marginalistes, hypothético-déductifs, formalisés mathématiquement. Les deux modèles de référence présentés ici s'inscrivent dans une perspective néoclassique orthodoxe, mais sont opposés, car dans le premier, le postulat de maximisation est appliqué au tenancier et, dans l'autre, au propriétaire foncier. Ils restent simples dans leurs fondements, la transaction se limitant aux seuls facteurs terre et travail dans un environnement compétitif »* (Colin, 2003).

a) Le modèle Marshallien : inefficience de métayage et supériorité de fermage

Marshall (1890), dans son ouvrage « Principe de l'économie », renforce les analyses des économistes classiques sur la supériorité du contrat de fermage ou d'une production en faire-valoir direct en comparaison avec le métayage.

Le modèle proposé par Marshall postule que le propriétaire n'a aucun contrôle sur le travail du métayer (« la quantité et l'intensité du travail sont choisis par le métayer »). Dans ses conditions, le métayer ne fournit pas la quantité de travail qui égalise le produit marginal du travail au salaire (il fournit seulement la quantité du travail égale à son produit marginal « taux de partage qui lui revient », mais pas le produit total). Ce qui fait de ce système une institution inefficace qui *« conduit à un sous-emploi des inputs »* (Lambert et Sindzingere, 1995), du fait du « caractère peu incitatif de métayage vis-à-vis des investissements productifs réalisés par le tenancier » (Colin, 2001). Dans ces conditions de non observabilité de travail et de caractère peu incitatif du métayage, le contrat le plus préférable pour un propriétaire qui cherche à maximiser son profit est la location.

Ce modèle a été l'objet de plusieurs critiques pour plusieurs considérations, car *« il n'explique pas l'existence du métayage, mais s'intéresse uniquement à son efficience, comparée à d'autres formes de tenure. Il prend en compte la seule optimisation du tenancier et ignore celle du propriétaire. Le métayer est dans une situation plus favorable que celle d'un salarié ; le propriétaire aurait intérêt à louer ses terres ou à les exploiter en faire-valoir direct avec emploi de main-d'œuvre salariée. Le modèle ne décrit donc pas un équilibre, ce qui pose un problème de cohérence dans le cadre du paradigme néo-classique orthodoxe. D y aurait un excès de demande de ce type de contrat par les tenanciers et à l'inverse, les propriétaires ne seraient pas intéressés par la prolongation d'un tel arrangement. Enfin, les plus faibles rendements que l'on peut prédire sont rarement vérifiés empiriquement »* (Colin, 1995).

b) Le modèle de Cheung : Le Puzzle de Métayage

Cheung remis en cause hypothèse marshallienne⁷ : si le métayage est inefficace comment expliquer sa présence dans tous les lieux ? Il propose une solution pour remédier au problème de l'effort fourni de la part de métayer par l'application d'un modèle où le propriétaire détermine la quantité de travail du métayer et le taux de partage de la récolte (Simonin, 2010a). Pour Cheung, le métayage est un système efficient, et « *l'allocation des facteurs et la distribution des revenus sont identiques d'un mode de faire-valoir à l'autre, si le respect des termes du contrat peut être assuré* » (Colin, 1995).

1.2.4.1.3. Les néo-institutionnalistes

Les apports de néo-institutionnalistes résident dans l'intégration, dans leurs modèles théoriques, du risque, des asymétries informationnelles, de l'imperfection des marchés et des coûts de transaction (Colin, 1995, 2003), tout en conservant « *la question des incitations comme élément central de la problématique* » (Colin, 2001). Deux grandes approches théoriques sont proposées pour étudier l'efficacité des contrats agraires :

⇒ **Modèle de la théorie de l'agence de Stiglitz** : arbitrage entre partage du risque et incitations

Cette approche est fondée sur l'aversion au risque de certains agents économiques et la présence d'aléa moral. La relation d'agence se produit lorsque les intérêts du principal (ici, le propriétaire) et celle de l'agent (ici, le tenancier) diffèrent ; l'action du tenancier affecte les résultats économiques du propriétaire ; une incertitude existe sur l'attribution des résultats (il est difficile de savoir si un mauvais résultat provient du tenancier ou d'autres facteurs (ex : climat) ; l'existence d'une asymétrie informationnelle entre le propriétaire et le tenancier (les cocontractants ne disposent pas des mêmes informations). Dans ces conditions, l'agent risque de se comporter de façon opportuniste en réduisant son effort au travail. Pour se prémunir contre ces problèmes, un système d'incitation est mis en place pour minimiser le risque de comportement opportuniste du tenancier.

Dans un environnement de production sans risque avec existence du marché de l'assurance, le contrat optimal est le fermage, parce que ce contrat fournit la meilleure incitation au

⁷Il faut souligner que la défense du métayage comme une institution efficace par les agroéconomistes français durant le XIX^e siècle précède les travaux de Cheung (Colin, 2003 et Simonin, 2010a). Dans une étude bibliographique faite sur la contribution des agronomes économistes français à la défense de métayage, Simonin (2010a) cite quelques exemples des auteurs de XIX^e siècle qui ont montré l'efficacité de métayage : « *Pour Gasparin (1832) le métayage est un optimum de second rang imposé par les contraintes pesant sur l'agriculture, en particulier le risque lié à la variabilité des récoltes. Pour Jamet (1843) et Riffle, le métayage est la solution optimale en raison du risque d'épuisement des terres lié au fermage et à la difficulté de son contrôle. Cornu (1863), Bignon (1865) et Damourette (1865) privilégient les coûts de contrôle du travail et de l'emploi du sol : ils distinguent le mauvais métayage où ce contrôle n'existe pas et le bon métayage dans lequel le contrôle est effectif.* »

tenancier qui recevra la totalité des fruits de son effort marginal. À l'inverse, si le tenancier est averse au risque, le salariat est considéré comme l'arrangement optimal (dans ce cas, le métayage est un compromis entre les deux types de contrats (fermage et salariat)), puisqu'il permet de répartir les risques entre le propriétaire et le tenancier (Stiglitz, 1974).

⇒ **Approche par les coûts de transactions**

La notion du coût de transaction, qui est au centre de l'analyse de Williamson, recouvre l'ensemble des coûts entraînés par le contrat qui définit le transfert de propriété entre les individus ou entre les organisations, ainsi que les coûts liés au respect des droits échangés (Williamson, 1985)⁸. « Plus précisément, les coûts de transaction recouvrent les coûts directs d'obtention de l'information sur les conditions de l'échange, les coûts de négociation, les coûts de respect des droits de propriété échangés, ainsi que des coûts indirects, comme les pertes encourues par le non-respect des clauses du contrat ou par les distorsions économiques créées par les termes du contrat, ce qu'il est convenu d'appeler le « risque moral » (*moral hazard*) » (Grellet et Grellet, 1999 : 38). Les hypothèses fondamentales de cette approche sont : la neutralité des acteurs vis-à-vis du risque encouru par la production et l'imperfection ou l'inexistence de certains marchés. Le meilleur arrangement contractuel est celui qui a le coût de transaction le plus faible par rapport aux autres. Parmi ces coûts des transactions, « le coût de contrôle est le plus important » (Alston, Datta et Nugent, 1984 in Simonin, 2010b). Pour le propriétaire, le choix entre les contrats se fait en fonction de deux paramètres : le coût de contrôle de l'effort du travail de tenancier et le coût de contrôle induit par les effets d'action de tenancier sur la fertilité de sol. Pour le premier cas, le fermage est le contrat optimal, tandis que le contrat de salariat a le coût le plus élevé, le métayage est entre les deux. Pour le deuxième paramètre, la fertilité du sol, c'est l'inverse, le fermage a le coût le plus élevé et le salariat a le coût le plus faible, par contre le métayage occupe un niveau intermédiaire (Courleux, 2011 ; Simonin, 2010b).

L'apport original de cette approche dans l'analyse des contrats agraires est que l'aléa moral ne se résume pas au risque de comportement opportuniste du tenancier vis-à-vis de son investissement en travail, mais ils existent plusieurs sources d'opportunismes (dégradation de la fertilité du sol dans le cas de contrat de location où le tenancier tend à surexploiter la ressource foncière pour maximiser son profit ; effort insuffisant dans la supervision du travail familial ou salarié par le métayer ; fraude dans le partage de production dans le contrat de métayage encouru par les risques de tromperie du tenancier sur la qualité et la quantité produite et aussi dans certaines situations où « les rendements d'une culture seront variables, plus il sera difficile de contrôler une éventuelle fraude du métayer, plus la location s'imposera » (Colin, 1995). Dans ces cas le métayage est proposé comme un compromis de choix contractuel entre les distorsions dans l'emploi des ressources et les coûts de contrôle du produit (Allen et Lueck, 1992 in Colin, 1995)

⁸Trois attributs sont utilisés : i) *la spécificité des actifs* (un investissement est spécifique lorsqu'il ne peut être redéployé sur une autre activité qu'à un coût élevé, voir ne peut être redéployé du tout) ; ii) *l'incertitude* et iii) *la fréquence* (une transaction peut intervenir plus ou moins fréquemment) (Ménard, 2004).

1.3. Fondements théoriques de la fluidité des marchés fonciers : le recours aux réseaux sociaux, aux dispositifs d'enforcement et d'arbitrage

1.3.1. Les limites de l'approche walrassienne

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 atomisticité* »⁹ (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 hyper rationalité des acteurs, ont été mises en cause par plusieurs auteurs (Brousseau, 1993 et Stiglitz et al, 2007¹⁰). 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 informé 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). 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.

⁹ **Atomisticité** : implique un très grand nombre d'acheteurs et de vendeurs, et l'homogénéité des produits ; **Fluidité** : absence de contraintes à l'entrée de n'importe quel agent économique ; **Libre circulation** des facteurs de production ; **Transparence** : induit la parfaite information de tous les agents économiques sur l'ensemble des prix et des caractéristiques des produits.

¹⁰ In Daoudi (2010)

1.3.2. 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 sociaux¹¹ 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 (Lavigne Delville, 2002 ; Burnod et Colin, 2006). D'autres dispositifs sont mis en place par les acteurs, qui pourraient assurer un bon fonctionnement contractuel : i) le recours à l'écrit¹² par de petits papiers, comme trace de conclusion de transfert de droit, pour expliciter le contenu de contrat, afin de sécuriser les droits échanger et constituer des preuves en cas de conflits ultérieurs (Saïd, 2000 ; Lavigne Delville, 2002) ; ii) se baser sur des critères de choix du partenaire pour se prémunir de l'opportunisme des acteurs (confiance, réputation du partenaire) (Colin, 2004). Charreaux (1989 :4), dans son article qui synthétise la théorie des transactions informelles 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 l'organisation sera efficace. L'accroissement de la confiance pour les formes hybrides diminue le coût de leurs transactions, en particulier par l'échange volontaire d'otages, 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).

¹¹ 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) ».

¹² 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* ».

D'autres mécanismes, dans le marché de FVI (métayage et location) sont mobilisés pour organiser les transactions, ceci par la contractualisation de certains termes des contrats (arrêter, par des termes contractuels spécifiques, des éléments clés de la coordination) : telle la durée de contrat, le période et modalité de la rente, le tour d'eau...etc. Ces dispositifs permettent de prévenir les abus relatifs à certains termes de contrat et de maîtriser les sources de divergences possibles entre les partenaires. 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 « allant de soi » et sont considérées par les acteurs comme données en un temps « t », non négociable. *« L'effectivité des conventions locales est indiscutable. Cette effectivité n'est guère étonnante dans la mesure où la plupart des contrats sont simples et laisse donc peu de place à une gestion ad hoc de leurs termes »* (Colin, 2002). Colin (2003) souligne 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 »*.

1.3.3. Mécanismes d'enforcement des arrangements en cas de conflit

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). L'exécution 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 de fait de l'absence des pièces justificatives de droit de propriété sur la terre, mais aussi des 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.

1.4. L'approche méthodologique retenue : une démarche micro-analytique compréhensive

L'approche dominante dans l'analyse économique qui traite des contrats agraires et plus généralement du marché foncier consiste à « définir un modèle à partir d'hypothèses et à tester ces dernières avec des données quantitatives » (Colin, 2012 ; Boué, 2013). 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 ».

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 de 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 substantive 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 auxquels ils se réfèrent pour légitimer leurs actions (Colin, 2002).

Il s'agit donc de décrire et d'analyser les pratiques foncières des agriculteurs de la commune d'El Ghrous, en prenant en considération leurs conceptions des choses et leurs logiques.

**CHAPITRE 2 : LE FONCIER
AGRICOLE EN ALGÉRIE :**
Du verrouillage de l'accès à la
terre, à la nécessité du recours
au marché informel.

Introduction

Dès l'indépendance, le foncier agricole a été au cœur des politiques agricoles. Il a connu de nombreuses réformes et restructurations, d'inspiration socialiste, puis libérale. Dans ce chapitre nous tentons une analyse critique de ces politiques foncières, le contexte global dans lequel elles ont été appliquées et leurs incidences sur la structure foncière des exploitations et sur les stratégies des propriétaires fonciers en matière d'amélioration de l'allocation des ressources. L'émergence du marché foncier, informel, comme alternative au verrouillage formel du marché foncier est examinée à travers ses conditions préalables, son importance et son impact sur la dynamique agricole.

2.1. La question foncière en Algérie : une longue histoire de réformes

En Algérie, les processus d'accès à la terre par les différents acteurs ont été dictés par une longue histoire de réformes et de restructurations basculant d'une doctrine à une autre, du socialisme à l'économie de marché, de la municipalisation des sols au droit de propriété privée (Mesli, 2007 ; Ahmed Ali, 2011 ; Nemouchi, 2011).

Selon Le Coz (1991), « Jusqu'en 1987, *la politique agraire algérienne a toutefois maintenu dans une réelle continuité politique des orientations socialistes et centralisées.* »

Au lendemain de l'indépendance de l'Algérie, les colons ont laissé derrière eux un patrimoine foncier considérable, estimé à 2.5 millions d'hectares. Ces terres ont été gérées selon « *un modèle d'autogestion bicéphale* », inspiré de l'expérience yougoslave¹³ (Benamrane, 1980 ; Nemouchi, 2011). Selon Bedrani (1981) « *l'Etat avait maintenu en apparence cette forme de gestion, pour des raisons d'ordre politique et idéologique* ». Cependant, l'autogestion a montré ses limites et son incapacité de constituer une politique agraire paysanne recherchée par la société.

Par une volonté de l'Etat de corriger les insuffisances de la politique de l'autogestion (*la baisse de la productivité, l'inefficacité du contrôle, l'inexpérience des travailleurs, la mauvaise commercialisation des produits, le manque de compétitivité, le vieillissement de l'âge moyen des travailleurs, l'exode des travailleurs de l'autogestion vers les activités industrielles*)¹⁴ et aussi la centralisation du pouvoir de décision « centralisme bureaucratie » où les travailleurs étaient devenu des simples salariés exécutants) et de consolider l'idéologie socialiste, une révolution agraire a été lancée en 1971, dont le principe était « la terre à celui qui la travaille ». Cette politique visait d'une part la nationalisation des terres des propriétaires non exploitants ou absentéistes. Elle imposait, par ailleurs, des fourchettes¹⁵,

¹³ L'autogestion en Yougoslavie a été instaurée et codifiée par la loi du 27 juin 1950 comme anti modèle stalinien.

¹⁴ In Benamrane (1980)

¹⁵ Selon la revue algérienne (1968), « le critère de la limitation de la propriété sera celui du revenu annuel procuré par la propriété... La superficie-limite de la propriété foncière sera différente selon les régions, la pluviométrie, la qualité des terres et la nature des cultures... Elle ne pourra, en aucun

pour les grandes propriétés foncières agricoles. Et d'autre part, l'intégration au domaine privé de l'Etat des terres *Arch*¹⁶, ainsi que celles relevant des domaines des communes, des wilayas et en partie des « *habous* ». La révolution agraire a touché 1 141 000 hectares, distribués à 90 000 paysans. L'application de cette révolution agraire dans les zones steppiques s'était traduite par un code pastoral, avec pour fondement la limitation des cheptels et la généralisation des coopératives (Bedrani, 1992).

L'Etat algérien est ainsi devenu propriétaire de deux types de terres agricoles : les terres des domaines autogérés et les terres nationalisées. Selon l'article 22 portant sur la révolution agraire, « les terres incorporées au fonds national de la révolution agraire sont la propriété de l'Etat ». Elles sont inaliénables, imprescriptibles, incessibles et insaisissables (Matallah et Cherikh, 2005). Elles ne peuvent être soumises à aucun droit réel susceptible de les grever, ni faire objet de location ou d'amodiation (Benamrane, 1980). « La propriété privée était limitée et cette image était reflétée par l'article 16 de la Constitution algérienne de 1976 qui disposait que la propriété individuelle des biens à usage personnel ou familial est garantie ». En conséquence, « la sécurité de possession, dépendait de la politique foncière de l'Etat » (Benaïssa, 2003).

Des mauvais résultats ont été enregistrés par ces réformes (« le renforcement de la bureaucratie tutélaire, ... contestation et protestation élevées par les propriétaires touchés par la limitation des grandes propriétés et des nationalisations pour des causes diverses ; la juxtaposition de trois secteurs antagonistes – autogestion – coopération – exploitation privée » (Benamrane, 1980) ; dysfonctionnement des collectifs mis en place), ce qui a poussé les pouvoirs publics algériens à entamer des mesures correctives par l'instauration d'une politique de restructuration foncière et organisationnelle de 1979-87. Cette réforme a « fusionné les terres de l'autogestion et de la révolution agraire dans des domaines agricoles socialistes (DAS) » (Mesli, 2007). Dans le but de favoriser l'accession à la propriété foncière, l'Etat a promulgué deux nouvelles lois agraires :

- Le remembrement des domaines agricoles socialistes (créés en 1980) en exploitations agricoles collectives (EAC) et exploitations agricoles individuelles (EAI) dans le cadre de la loi 87/19. Selon Le Coz (1991), cette loi marquait une volonté de l'Etat de se désengager de la sphère économique et de dynamiser le secteur agricole « grâce à des exploitations agricoles efficaces autonomes ». À l'échelle nationale, « cette réforme a abouti à la création, à partir de quelque 3 400 DAS, de 22 356 EAC et 5 677 EAI » (Baci, 1999). « La quote-part foncière de chaque attributaire est de 3 ha en moyenne sur une terre en irrigué et de 6 ha en sec » (Bouchaib *et al.*, 2010). Les attributaires de ces exploitations bénéficient d'un droit de

cas excéder la superficie produisant en année moyenne un revenu net égal au revenu-plafond annuel fixe dans la fonction publique ».

¹⁶ Selon Bedrani (1992), avant 1975, les terres steppiques « Arch » ont été régies selon la loi coloniale appelée « *Senatus consulte* ». « Ce dernier permet de délimiter les territoires des tribus /Arch et des douars et donne la propriété collective de ces parcours aux membres de ces Tribus ». Après 1975, les terres *Arches* ont été intégrées au domaine privé de l'Etat, mais leur gestion est confiée aux communes. Seuls les citoyens de la commune ont droit au pâturage sur les parcours du territoire de la commune (Abaab, 1995).

jouissance perpétuelle (99 ans) en contrepartie du paiement d'une redevance. Des études menées sur ces exploitations (Imache et *al.*, 2008 ; Imache et *al.*, 2011 ; Bouchaib et *al.*, 2011), ont révélé que la rigidité des règles formelles (imposition du mode de faire-valoir direct) et le besoin en financement pour gérer les exploitations ont poussé les attributaires de ces terres à multiplier les transactions informelles, en cédant la terre en faire-valoir indirect et parfois en vendant « *ces terres avec des actes notariés, mais qui n'ont pas de valeur juridique* » (Imache et *al.*, 2008).

○ La loi 83-18 portant sur l'accèsion à la propriété privée des terres agricoles par le biais de la mise en valeur¹⁷ des terres improductives dans les zones sahariennes, montagneuses et steppiques (Bessaoud, 2013), comme cela s'était fait dans les réformes agricoles latino-américaines fondées sur la colonisation des terres vierges (Benissad, 1991). Selon Ben Hounet et al (2011), la loi d'APFA reprend « *le principe que l'on retrouve dans le droit musulman et dans d'autres traditions juridiques, de la vivification (ihyâ) de la terre comme moyen d'appropriation* ». L'APFA, en permettant aux populations locales de transformer, par la mise en valeur, leur droit d'usage, ancestral, mais informel, en un droit de propriété formel a facilité la marchandisation de la terre.

Par le biais de cette loi, l'Etat algérien visait l'accroissement de la superficie agricole utile en vue d'accroître la production agricole, à faciliter l'accès de nouveaux investisseurs agricoles et des agriculteurs sans terre à la propriété individuelle de la terre (vue comme une condition fondamentale de l'investissement), à participer à la création d'emploi et à l'amélioration du niveau de vie de la population rurale. Depuis 1983, la superficie mise en valeur représente 34%¹⁸ de la superficie attribuée dans le cadre de l'APFA¹⁹. Le nombre de bénéficiaires est de 116 801 (MADR, 2012).

Tableau 2 : Répartition des attributions, dans le cadre de l'APFA, par région géographique.

Région	Superficie attribuée	Superficie mise en valeur	Pourcentage
Sud	593 435	167 541	28%
Nord	11 987	7 615	63%
Steppe	192 108	96 057	50%
Total	797 530	271 213	34%

Source : MADR, 2012.

¹⁷La mise en valeur des terres revoie par définition aux actions investies dans le capital foncier à fin de « *les mettre en production* » et à mieux les valoriser (Guerrad, 2004). Selon la même source, la mise en valeur « *n'est pas une opération spécifique à la loi 83-18, puisqu'elle a été déjà entreprise en 1971 dans le cadre de la Révolution agraire sous forme de GMV (Groupement de Mise en Valeur)* ». Le bilan de la Révolution agraire au 30 juin 1978 donne un chiffre de 16 508 ha attribués au GMV (Bedrani, 1981).

¹⁸Seuls 17% des bénéficiaires disposent des actes de propriétés assortis de la condition résolutoire.

¹⁹Les terres récupérées, parmi les 66% des terres non mises en valeurs, suite à la déchéance des bénéficiaires sont attribuées dans le cadre du circulaire interministériel n° 108, ainsi que les terres qui ont été abandonnées après attribution et qui possèdent des qualités agronomiques acceptables.

Figure 1 : Procédure administrative de la mise en valeur dans le cadre de l'APFA

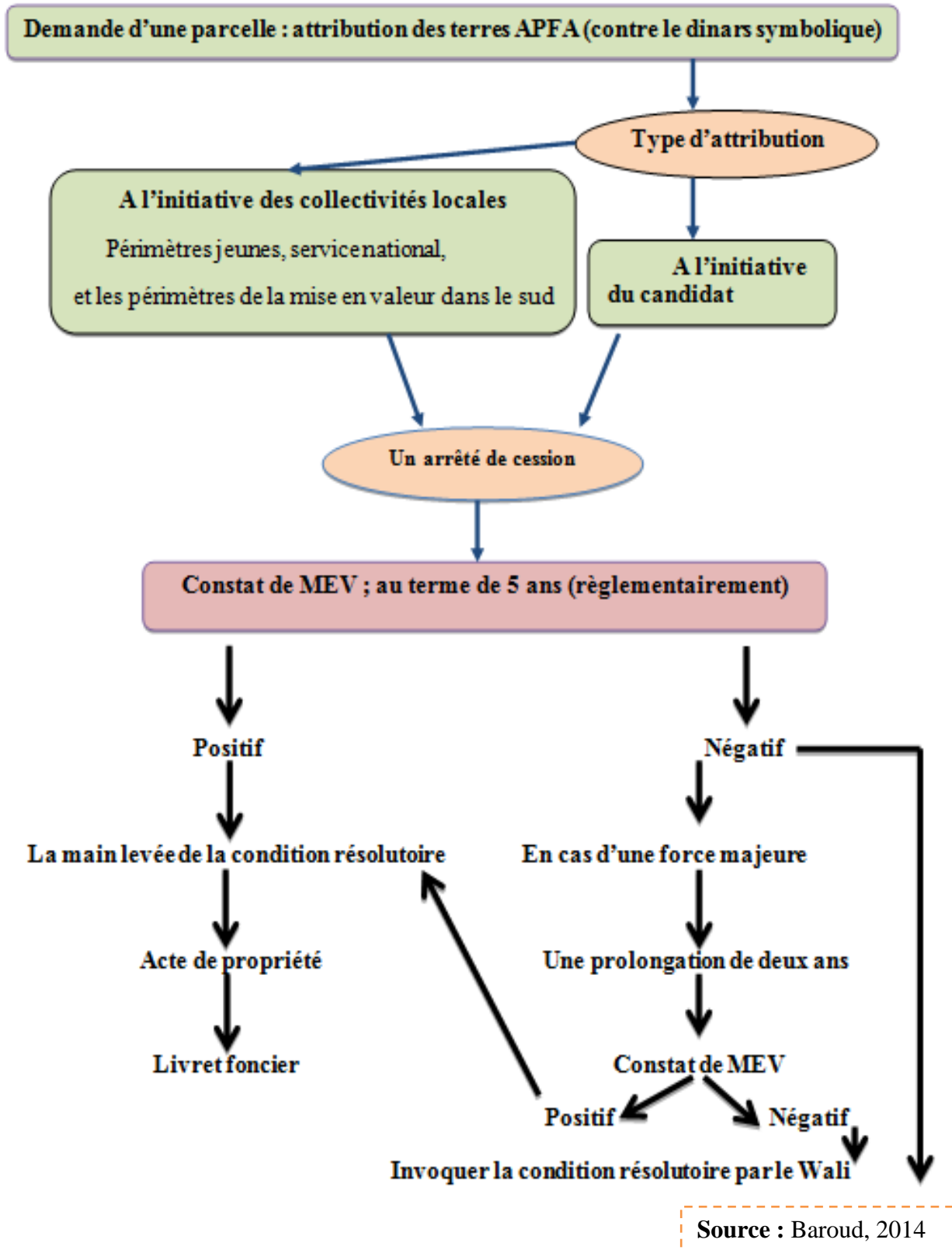
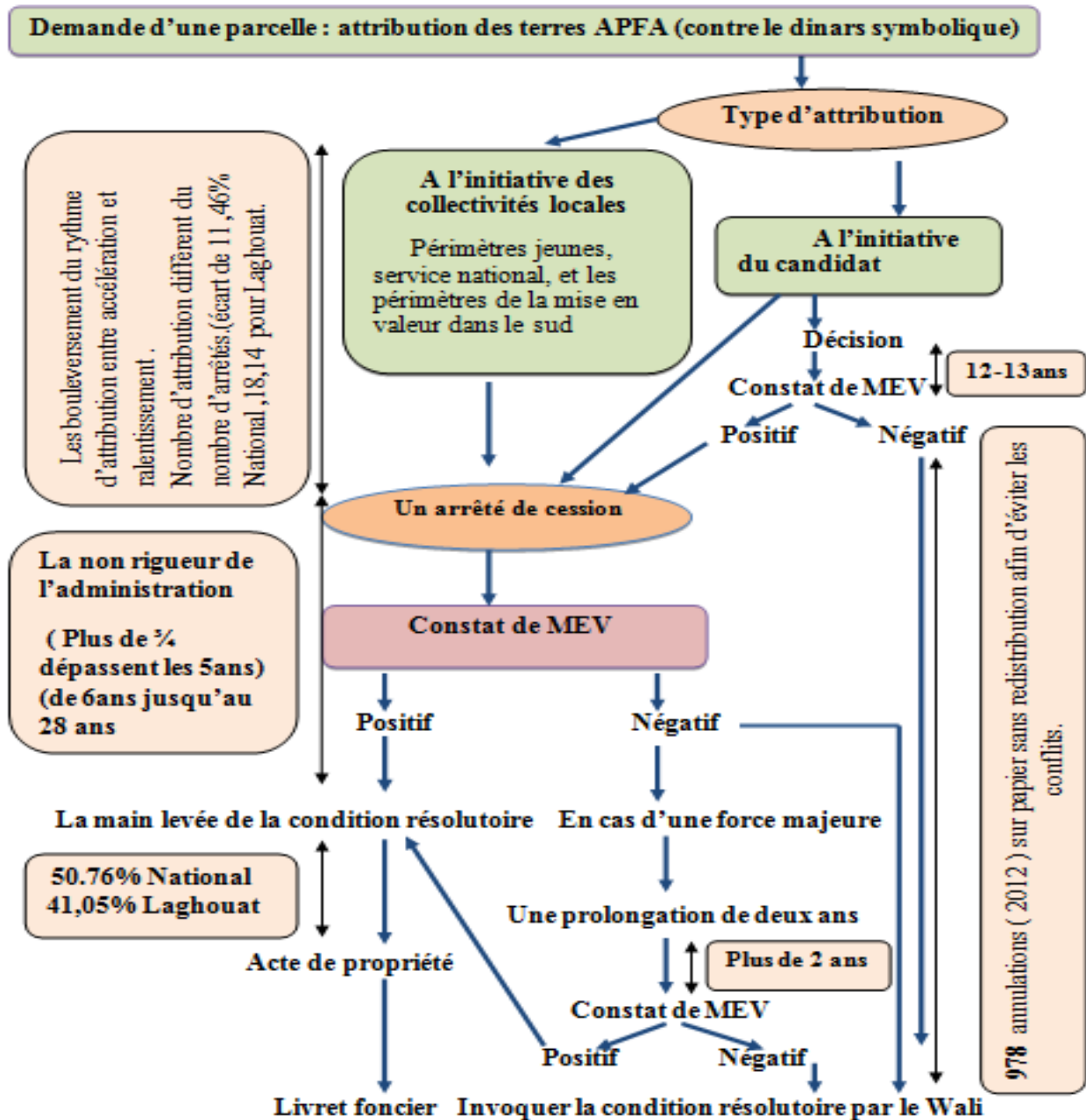


Figure 2 : Évaluation de la mise en valeur par « l'APFA », cas de la wilaya de Laghouat



Source : Baroud, 2014

C'est au Sud que le plus grand nombre d'attributions a été effectué, car au niveau de cette région on rencontre tous les types d'attribution (APFA normale, APFA grands périmètres, APFA jeunes et APFA jeunes du service national), avec de grandes superficies accordées aux investisseurs. Bouammar (2010) souligne que « la mise en valeur agricole a débuté dans les régions sahariennes avant la promulgation de cette loi. Les terres mises en valeur durant cette période (avant 1983) ont été classées hors périmètres et ont été régularisées pour la plupart par la suite ».

L'avènement de la constitution du 23 février 1989, surtout la loi d'orientation foncière, « a fait un grand progrès par rapport à celle de 1976 qui ne garantissait que la propriété privée non-exploiteuse ou encore celle de 1963 qui ne faisait pas du tout référence à la propriété privée » (Ahmed Ali, 2011). Selon la même source, cette loi a consacré trois catégories juridiques de propriétés de biens : les biens domaniaux, les biens melk ou de propriété privée et les biens wakf(ou habous).

Tableau 3: Nombre et superficie des exploitations selon le statut de la terre

Origine des terres	Nombre d'exploitations	%	Superficie (ha)	%
<i>Propriété privée</i>	777 323	76	5 857 212	69
<i>Domaine national</i>	186 622	18	2 566 199	30
<i>Wakf</i>	2 816	0.3	28 877	0.3
Non déclaré	1103	0.1	6 392	0.1
Non concerné (Éleveurs)	55 935	5.5	0	0
Total	1 023 799	100	8 458 680	100

Source : Recensement général de l'agriculture, 2001.

Dans un contexte marqué par un mouvement de privatisation, dans le cadre de l'application de la politique d'ajustement structurel, le législateur algérien a promulgué une série de lois, dans les années 90, qui ont été *un véritable tournant dans le domaine foncier en Algérie*. La loi n°90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière, qui annulait la loi de réforme agraire de 1971, a consacré une décision politique d'une grande portée historique, à savoir la restitution des terres nationalisées, durant la révolution agraire, à leurs propriétaires initiaux. Dans le sillage, les terres communautaires dites « Arch » sont intégrées définitivement dans le domaine de l'Etat(Ahmed Ali, 2011). Cette loi a aussi « restauré la liberté des transactions sur les terres privées agricoles et abolit les plafonds de limitation de la propriété foncière établis en 1971 par l'ordonnance sur la révolution agraire »(Benissad, 2004).

Le dispositif de l'APFA a été complété en 1997 par une nouvelle mesure, celle de la concession par la mise en valeur. L'accès aux terres privées de l'Etat, dans les périmètres de mise en valeur, a connu des changements considérables où la loi portant concession a ajouté une modalité d'accès à la terre par la voie de mise en valeur. Le bénéficiaire, de la mise en valeur de la terre par la concession, a seulement un accès au droit d'exploitation (de jouissance). « Les postulants à la concession doivent présenter un dossier technico-économique susvisé ou souscrire un engagement d'adhésion à un programme de mise en valeur. Le désengagement de l'Etat commence dès la prise en main du périmètre par l'exploitant après signature du cahier des charges » (Bouammar, 2010). Ces périmètres sont réalisés par l'entreprise économique publique nommée la Générale des Concessions Agricoles (GCA). Les bénéficiaires du projet de mise en valeur par la concession sont les populations

rurales en premier lieu, des jeunes issus de la formation agricole, des personnes morales et des investisseurs. La contribution de l'Etat dans la réalisation des travaux d'infrastructure (voies d'accès, électrification, mobilisation de l'eau) est de 70 % à 100% des dépenses totales (Guerrad, 2004). Selon Bessaoud (2013) « *les terres objet de concessions sont délimitées au niveau de 7 wilayas du Sud ; elles totalisent une superficie à mettre en valeur de 276 000 hectares, sur 113 périmètres* ».

La loi de 1997 a été complétée et clarifiée par la loi d'orientation agricole d'août 2008 et récemment par la loi d'août 2010, fixant les modalités et conditions d'exploitation des terres du domaine privé de l'Etat. La spécificité de cette loi est la limitation de la durée maximale d'exploitation des terres à quarante ans renouvelables, moyennant le paiement d'une redevance annuelle dont les modalités de fixation, de recouvrement et d'affectation sont déterminées par la loi de finance.

Malgré les grandes ambitions assignées aux réformes foncières entreprises en Algérie et les séries de lois promulguées pour accompagner les changements socioéconomiques de la société algérienne, par la volonté d'insertion dans l'économie de marché, ces politiques foncières ont montré leurs limites. Selon Mesli (2007), ces réformes ont instauré un système foncier inéquitable et inefficace dans la distribution des terres entre les acteurs²⁰, des contraintes législatives juridiques (rigidités et ambiguïtés des lois portant sur les terres de domaines privés de l'Etat), l'absence et des retards dans la délivrance des actes de propriétés (71% de la SAU sans titre de propriété).

Face à l'inefficience des réformes agraires, à l'imperfection dans le marché des facteurs de production (Daoudi, 2010 ; Mesli, 2007) et à l'inadaptation des dispositifs juridiques (Amichi, 2013, Imache, 2009), des transactions foncières marchandes émergent et se développent, souvent dans l'informel, sur les terres du domaine privé de l'Etat (Amichi, 2011 ; Arfa-Chérfi, 2006 ; Benouniche et al., 2010 ; Bessaoud, 2005, 2013 ; Bouchaib, 2011 ; Boudjellal et al., 2011 ; Imache et al., 2009 ; Kuper et al., 2009 ; Nemouchi, 2010 ; Ouendeno et al., 2013 ; Sifer, 2013), et sur les terres collectives (Derderi, 2014).

2.2. Le marché de la terre en Algérie : entre interdiction légale et méconnaissance

L'étude de l'histoire du marché foncier en Algérie, montre que la relance du débat sur le marché foncier, animé par les chercheurs algériens ces dernières années, ne veut pas dire que ce marché est récent et serait lié aux politiques de privatisation du secteur agricole engagées la fin des années 1980. Le marché foncier existe depuis des siècles en Algérie, et en Afrique du Nord d'une manière générale. En effet, Millot (1911) et Bessaoud (1999), ont mis en

²⁰ La succession des politiques foncières a engendré des modifications dans la structure des exploitations agricoles en milieu rural, où on assiste à un inégal partage de terres par « *la domination des petites exploitations, 62% des exploitations s'étendent sur une superficie inférieure à 5 ha. Tandis que 2% des exploitations ont plus de 50 ha* » (Mesli, 2007).

évidence, à travers de vieux écrits arabes, l'existence de transactions foncières depuis l'époque numide. Le marché foncier informel, actuel, est la continuité de pratiques ancestrales.

Nous nous intéressons à la période de l'indépendance pour étudier l'évolution du marché foncier en Algérie. Cette étude est basée sur une récession bibliographique.

2.2.1. L'évolution du marché foncier de l'indépendance à nos jours

De l'indépendance à nos jours, le marché foncier a évolué au gré des orientations des différentes réformes foncières engagées par les pouvoirs publics. Trois périodes peuvent être distinguées sur cette base : période d'autogestion, révolution agraire et période de libéralisation de l'économie et de privatisation du foncier.

2.2.1.1. La période de l'autogestion (de 1963 jusqu'au 1971)

L'indépendance a marqué, pour le marché foncier, le passage d'une politique qui encourage la libre circulation des droits de propriété, durant la période coloniale, à des politiques publiques très restrictives sur les transactions sur le foncier agricole, « *d'abord dans l'ancien secteur colonial puis de l'ensemble des terres du pays* » (Guillermou, 1994). Ces restrictions sont clairement instaurées par « le décret du 23 octobre 1962 portant l'interdiction de toutes transactions, ventes, locations de biens mobiliers et immobiliers vacants ». Certains auteurs (Bessaoud, 2013 ; Isnard, 1968) soulignent l'existence des ventes par des colons sur le départ en 1962 et 1963, entre colons et algériens. Côte (1988 in Guillermou, 1994) estime le volume de ces transactions à 500 000 hectares en calculant la différence entre la superficie du secteur colonial avant l'indépendance, qui était de 2.8 millions d'hectares, et la superficie nationalisée des colons en 1963 qui est égale à 2.3 millions d'hectares.

Les études sur les transactions foncières à cette période sont rares (Aït Amara, 1992), ce qui rend difficile toute analyse de l'évolution du marché foncier. Entre 1966 et 1969, Marc Côte notait qu'à l'Est algérien²¹, se fondant sur les transactions formelles enregistrées au service des hypothèques, 6 688 hectares ont été échangés sur le marché foncier. L'auteur souligne la dominance des terres des citoyens qui ont été mises sur le marché qui représentaient 85.6% du volume échangé. « *Les paysans comme vendeurs participèrent donc peu au marché foncier, par contre ils achetèrent 2 914 hectares (43.6 %), les citoyens se réservant 3 774 hectares (56.4 %)* » (Aït Amara, 1992).

« *En fait, l'inadéquation entre la répartition des terres et celle de la force de travail ou des autres moyens de production entraîne l'émergence de divers types de marchés « informels ». Les droits d'usage accordés par les domaines autogérés à des petits fellahs voisins sur certaines de leurs terres (notamment droit de pacage), avec ou sans contrepartie, rentrent pour partie dans ce cadre* » (Guillermou, 1994).

Dans le secteur agricole privé, le poids des contrats agraires, durant la période de l'application de l'autogestion, était frappant. Bedrani (1981) souligne que dans le secteur agricole privé, en 1968, près de 32.4% de la superficie totale était exploitée en faire-valoir indirect soit une

²¹ Cité in Aït Amara, (1992)

superficie de 1 380 000 ha. Dans le Sahara, De Villers (1978)²² estime que les terres exploitées en mode de faire-valoir indirect étaient de 45% du total de la superficie des terres agricoles dans la région d'Oued Righ. En matière de chiffre d'affaires, Bedrani (1981) fait une estimation, à partir de l'enquête de 1968 sur la main d'œuvre, que « 25.1% des charges par hectare de SAU vont au paiement du droit sur la terre (location, fermage, métayage, Khammessat) soit un chiffre de 613 millions de DA, soit 24% de la valeur ajoutée brute de l'agriculture »²³.

2.2.1.2. La période de la Révolution agraire (de 1971 jusqu'à 1980)

C'est une période marquée par un faible volume de transactions, par des mesures très restrictives du marché foncier le gel des transactions foncières. Parmi les mesures qui ont contribué au gel des transactions foncières marchandes : i) la limitation de la propriété foncière, l'excédent de superficie étant nationalisée et intégré au Fonds National de la Révolution Agraire (FNRA) ; ii) l'imposition de l'exploitation en faire-valoir direct²⁴ aux propriétaires, privés et dans les terres publiques, en interdisant toutes formes de faire-valoir indirect (association, location) ; iii) l'interdiction de ventes des terres de domaine privé de l'Etat, ainsi les pouvoirs publics se réservent le droit de préemption, en cas de vente de tout ou partie d'une propriété agricole privée.

Il semble que le choix d'interdire les transactions foncières ait été justifié par la volonté de l'Etat de mettre en œuvre une politique favorable aux petits paysans et travailleurs de la terre. À travers cette interdiction, les pouvoirs publics voulaient empêcher le transfert des terres agricoles, par le marché, vers la petite bourgeoisie citadine et l'élimination de toute forme d'exploitation des travailleurs par l'abolition de régime du Khamasset sous toutes ses formes (Benamrane, 1980 ; Bedrani, 1987 ; Arfa-Chérifi, 2006). L'autre raison avancée pour légitimer cette politique était de mettre la terre à la disposition de ceux qui la valorisent le mieux, en nationalisant les terres de propriétaires absentéistes pour les attribuer aux petits paysans sans terre sous forme de coopérative afin de « *promouvoir le développement des masses rurales et des masses paysannes en particulier* » (Bedrani, 1987).

Malgré les mesures prises par l'Etat pour geler les transactions, certaines études mentionnent que des transactions foncières ont eu lieu (Bedrani, 1981 ; Aït Amara, 1992 ; Guerrad, 2004 et Arfa-Chérifi, 2006), dans des périodes assez limitées. Ces transactions étaient de faible volume. Par manque de statistiques et du fait du caractère informel de ces transactions, nous n'avons pas pu estimer la participation des acteurs au marché foncier. Selon les mêmes sources, l'offre sur le marché du transfert définitif de la terre était motivée par le souci d'échapper à la politique de nationalisation des terres. La vente était en grande partie alimentée par des propriétaires citadins. Deux types de vente étaient constatés :

²² In Bedrani (1981).

²³ L'auteur a obtenu ce chiffre par le recours au tableau des échanges interindustriels de 1969.

²⁴ L'article 2 de l'Ordonnance portant « Révolution agraire » stipule que sont abolis les droits des propriétaires agricoles qui ne participent pas effectivement à la production et ceux, qu'ils soient propriétaires ou non, qui négligent le travail de la terre.

- ✓ La vente de la totalité de l'exploitation : ceci est rencontré chez les propriétaires qui possédaient plus d'une exploitation, ou qui étaient absentéistes, et qui craignaient de se faire saisir leur patrimoine foncier par l'administration publique, sans contrepartie.
- ✓ La vente d'une partie de la superficie possédée : les propriétaires concernés possédaient une superficie dépassant la fourchette établie par le comité technique chargé de l'opération de détermination des superficies optimales

En parallèle des ventes, le marché foncier locatif a continué à exister et à se développer durant cette période. Guillerrou (1994) relève l'émergence d'une catégorie d'agriculteurs itinérants, travaillant grâce au marché locatif. La location de la terre est « *pratiquée par des maraichers qui s'adonnent, dès le milieu des années soixante-dix, à une culture itinérante de melons et de pastèques sur des terrains irrigables dans les zones céréalières. Ce type de marché met en présence détenteurs de capital et détenteurs de terres (essentiellement petits fellahs); les premiers versent aux seconds une rente d'un montant nominal très variable selon le contexte et le rapport de force locaux ; mais celui-ci est généralement très favorable aux maraichers itinérants, face à des paysans paupérisés pour qui tout apport de ressources monétaires revêt un caractère providentiel* » (Guillerrou, 1994).

2.2.1.3. De 1982 à nos jours

C'est l'ère de « *la privatisation de l'agriculture* »²⁵ dans les PVD, dont l'Algérie fait partie, par l'application de la Charte de la Banque mondiale, résumée dans la politique de l'ajustement structurel. Dans l'agriculture, surtout pour le foncier agricole, l'intervention de l'Etat s'inscrit dès lors dans une logique de l'encouragement de la privatisation des terres et les investissements privés par la mise en valeur.

Les principales mesures qui ont eu un impact sur la dynamique de marché foncier sont :

- Le retrait de contrôle de l'Etat dans la gestion des terres agricoles du domaine privé de l'Etat, par la dissolution des domaines socialistes et la constitution des EAC et des EAI, en 1987. Contrairement aux politiques précédentes, les bénéficiaires ont une liberté totale dans la conduite de l'exploitation (choix de système de production et commercialisation), mais ils n'ont qu'un droit de jouissance perpétuel qui interdit toutes transactions foncières (achat, location de leurs quotes-parts);
- La levée de la main de l'Etat sur les terres privées nationalisées, par la restitution de ces terres à leurs propriétaires, en 1990 (loi 90-25 du 18 novembre 1990 portant loi d'orientation foncière) et par la libération des transactions foncières sur les terres privées (vente²⁶, location) (loi n° 90-30 du 1^{er} décembre 1990).
- L'encouragement, par la loi de l'APFA, à la mise en valeur des terres agricoles et l'accès à la propriété foncière sur les terres dites marginales du domaine privé de l'Etat (Sahara et steppe en premiers lieux, mais également montagne). Cette nouvelle

²⁵ Expression utilisée par Bouchmel (1997)

²⁶ Selon Ahmed Ali (2011) : « La vente est régie par les dispositions du Code civil (articles 351 et suivants).

assiette foncière mise en valeur a participé largement à l'augmentation du volume d'échanges sur le marché foncier.

L'impact de cette politique de libéralisation du marché foncier n'est pas connu avec précision. Pour contribuer à l'estimer, indirectement puisque la plupart des transactions se déroulent dans l'informel, nous avons fait une synthèse bibliographique des études menées cette dernière décennie dans 12 wilayas du pays (tableau 4). Il faut noter que ces études ne portaient pas principalement sur la question foncière, mais l'ont souvent abordée comme composante secondaire d'études thématiques variées.

Ces études montrent que le marché foncier a connu une dynamique remarquable, quelle que soit la nature juridique des terres dans les régions étudiées (privée, EAC/EAI, Arch, concession, APFA). Il en ressort une nette importance du marché foncier du faire-valoir indirect par rapport à celui de l'achat/vente.

Dans tous les résultats d'enquêtes, les auteurs soulignent l'importance des transactions foncières informelles. Les contrats agraires sont en majorité verbaux, peu de contrats sont notariés. Les motivations des agriculteurs à faire recours aux arrangements contractuels (association ou location) sont diverses : vente des terres en indivision (héritage) et de même que ces terres ne possédants pas de titre pour chaque lot d'héritage

Le caractère informel de ces transactions s'explique par les raisons suivantes : **premièrement**, pour les terres de statut privé, trois raisons expliquent les transactions informelles : i) l'absence de titre de propriété²⁷; ii) l'absence d'un acte de propriété écrit pour réaliser le partage officiel entre les héritiers, terres en indivision, pousse ces derniers dans une perspective de valoriser leurs parts à recourir aux opérations de transferts temporaires ou définitifs des droits d'usage via l'association, de location et aussi de vente informelle (puisque les héritiers ne possédants pas de titre pour chaque lot d'héritage); iii) l'inadaptation du cadre législatif actuel qui ne prévoit donc pas de dispositions spécifiques au foncier agricole. Pour le contrat de location, Ahmed Ali (2011) explique que « *le bail agricole n'est pas expressément régi par le Code civil qui traite du bail en général et de celui d'habitation en particulier. Afin d'y pallier, la loi 90-25 du 18 novembre 1990 recommande en son article 53 qu'* » en matière de baux, les dispositions législatives en vigueur concernées seront en tant que de besoins, adaptées pour prévoir toutes formes juridiques favorisant l'exploitation des terres notamment par la promotion des investissements productifs et l'amélioration de la structure foncière de l'exploitation ». Même avec ce complément, « *les dispositions législatives en vigueur ne sont pas adaptées à l'activité agricole puisque le Code civil ne traite pas des baux ruraux expressément, ce qui rend fragiles les relations entre bailleurs et preneurs puisque les relations sont opérées sur des bases juridiques aléatoires* ». Ceci dit que la législation organisant le contrat de location souffre beaucoup d'insuffisances et

²⁷Mesli (2007) annonce des chiffres inquiétants, « près de **60 %** de la surface *Melk* (de l'ordre de 5 857 212 ha), par exemple à Biskra, Adrar, Tébessa, aucune exploitation indivise *Melk* ne possède de titre de propriété. Si l'on ajoute à ces chiffres les exploitants des terres publiques qui n'ont pas de titre probant (acte administratif) on arrive au chiffre faramineux de 6 041 220 ha sans titre, soit 71% de la SAU ». Ce qui explique le faible taux de bancarisation des agriculteurs au niveau national.

d'ambiguïtés où « aucune indication n'est disponible pour affirmer la consistance des diverses formules (Bouchmel, 1997), ce qui suppose le recours à toutes les formules existantes » (Ahmed Ali, 2011) et poussent les bailleurs et les preneurs à recourir aux voies informelles par des contrats oraux. Les autres formes de contrats agraires (surtout le métayage qui n'est pas traité dans le code rural et même civil; **deuxièmement**, pour les terres du domaine privé de l'Etat (EAC, EAI, Concession, Arch) : les transactions sont interdites puisque les bénéficiaires n'ont qu'un droit d'usage. Et dans certains cas les usages sont des clandestins où d'après Nemouchi (2011) « un nombre important d'agriculteurs exploitent les terres communales sans avoir un titre d'attribution d'un droit d'exploitation ». ; **Troisièmement**, pour les terres de mise en valeur dans le cadre de l'APFA, le caractère informel des transactions est dû au retard de délivrance des actes de propriété. La plupart des propriétaires vendent leurs terres avant même d'avoir l'acte de propriétaire. D'autres contraintes sont avancées, d'ordre institutionnel, en particulier des coûts de transactions considérées comme lourds, dus à la bureaucratie (dans la reconnaissance de droits et aussi les ambiguïtés du cadre légal).

Face à ces obstacles, le recours au marché foncier, souvent dans le cadre des transactions « informelles », est considéré comme une alternative et un moyen efficace de régulation des transactions et d'allocations des ressources productives. Selon Errahj et al (2009) « *les arrangements (informels) permettent des stratégies de survie pour des milliers de petites exploitations agricoles, mais aussi, de plus en plus, des stratégies de développement d'une agriculture productive* ». Boudjellal et al., (2011) ont montré que les arrangements d'accès à la nappe sont un moyen d'accès à la terre, au capital, à la main-d'œuvre et à la technicité. Et que « *ces arrangements « capitalistes » permettent une meilleure valorisation de l'eau et d'autres facteurs de production (capital, main- d'œuvre, énergie)* ». Dans la Mitidja, « en dépit de la loi 87-19 qui interdit formellement le mode de faire-valoir indirect, les attributaires ont multiplié les transactions informelles pour résoudre leurs problèmes. Pour financer leurs exploitations, les attributaires ont recours à des locations voir quelque fois à des ventes de terre avec des actes notariés, mais qui n'ont pas de valeur juridique » (Imache et al, 2011). Amichi (2011), Boudjellal et al.,(2011) et Bouchaïb et al.,(2010) expliquent que cette adaptation informelle est due à l'inadaptation des dispositifs juridiques, les « *retards des politiques publiques* » face à des dynamiques économiques et sociales fortes (Bessaoud, 2013). Des études menées dans la Mitidja (Imache et al, 2011 ; Bouchaïb et al, 2011, Benouniche et al, 2010) au Bas Chéelif (Amichi H, 2013) et au Sahara (Ouendeno et al., 2013), ont constaté que la dynamique agricole dans ces régions existe grâce notamment à de nouveaux marchés informels de la terre et de l'eau souterraine.

Tableau 4: Importance du marché foncier en Algérie après la privatisation de l'agriculture

Le foncier agricole 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 (2013)
		2012-2013	150	APFA et Concession	32%	12% (9% métayage et 2 % location)	?	Baroud (2013)
	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

Conclusion

L'inefficacité des politiques foncières combinée aux défaillances de l'environnement des marchés (crédit, travail, intrants agricoles...) ont poussé, dans plusieurs cas, les propriétaires des terres à céder, définitivement ou temporairement, une partie ou la totalité de leurs patrimoines fonciers, ce qui a engendré une marchandisation croissante de la terre souvent dans l'informelle (vente, location, métayage, associations). La marchandisation concerne des terres de tous types de statut juridique (privée et publique). Alors que toutes les politiques foncières mises en œuvre depuis l'indépendance visaient la limitation, si ce n'est pas l'interdiction, du marché foncier, il semble que ce dernier a joué un rôle palliatif non négligeable face aux déficiences des réformes foncières.

Cette rapide revue bibliographique montre qu'en Algérie la terre a été depuis longtemps un bien échangeable, même si dans certaines périodes le volume des échanges sur le marché foncier étaient faibles, ce qui remet en cause l'hypothèse défendue par plusieurs auteurs, que la terre est un « *substrat social* » très faiblement ou pas aliénable.

Malgré l'informalité des transactions foncières en Algérie, ces transactions ont contribué à l'essor de dynamiques agricoles salutaires pour les économies locales et parfois régionales. Ces transactions ont permis l'accès à la terre aux investisseurs privés porteurs de capitaux et à des agriculteurs sans terre porteurs d'innovations techniques, elles ont aussi accéléré d'une manière indirecte la mise en valeur des terres agricoles, lancée par le programme d'APFA et de concession, dans des régions arides (Biskra, Ouargla) et semi-arides (Laghouat, M'sila et Djelfa).

Dans plusieurs régions d'Algérie, le marché foncier a connu une dynamique remarquable qui nécessite des études approfondies pour comprendre son fonctionnement, son impact sur la dynamique agricole et aussi ses effets négatifs en termes d'efficacité et d'équité d'accès à la terre pour les différentes catégories d'acteurs.

Notre apport se résume à l'approfondissement de l'analyse du fonctionnement de différents marchés fonciers dans le Sahara, actuellement méconnu, par l'identification, par une analyse institutionnelle, des facteurs explicatifs de la dynamique de ces marchés. Dans un deuxième niveau, nous essayons d'étudier l'impact des facilités d'accès aux crédits « informel » sur la fluidité dans ces marchés et de tester le niveau de sécurité des transactions foncières dans ces marchés fonciers.

Dans le chapitre suivant, nous présenterons la zone d'étude et la méthodologie de recherche mobilisée pour l'étude du fonctionnement des marchés fonciers dans la zone d'étude.

**CHAPITRE 3 : ZONE
D'ÉTUDE ET
MÉTHODOLOGIE DE
RECHERCHE**

Introduction

Ce chapitre est consacré à la présentation de la zone d'étude, à travers notamment l'histoire de la mise en valeur agricole et le développement de la plasticulture dans la commune d'El Ghrous. Chacun de ses deux éléments est présenté en adoptant une approche dynamique pour saisir leurs évolutions dans le temps et l'espace, et utiliser ces données pour interpréter leur impact sur la dynamique du marché foncier dans la zone d'étude.

3.1. Présentation générale de la commune d'EL Ghrous

La commune d'El Ghrous est située à 45 km à l'ouest de Biskra (figure 5). Ce site a été choisi au regard de l'importance conjointe des dynamiques foncières marchandes et de la production maraichère. Cette dynamique agricole a rendu la commune très attractive pour des migrants agricoles venant de nombreuses wilayas du pays. Selon les statistiques officielles de l'APC, la commune comptait 4 600 habitants en 1977, 12 800 en 1998, 20 840 en 2010, soit une augmentation de 5.3% par an sur les 12 dernières années – la croissance naturelle, durant la même période, étant de l'ordre de 2.5% par an (Kebibèche, 2013).

Cette commune présente des caractères spécifiques, par rapport au contexte général des zones rurales, et plus spécifiquement sahariennes. En premier lieu, c'est l'une des rares communes qui ont connu un taux de mise en valeur important, estimé à 67.2% de la superficie totale attribuée dans le cadre de l'APFA. L'émergence et le développement des transactions foncières marchandes ont commencé dès les années 80. En second lieu, l'économie agricole dans la commune a connu une dynamique assez remarquable, de boom de production maraichère (la commune est la première zone productrice de cultures maraichères dans la wilaya de Biskra) et un renouvellement et une extension du patrimoine phoenicicole, en partie grâce à l'argent gagné de la plasticulture (Amichi et *al.*, 2013). Troisièmement, l'existence d'un environnement institutionnel favorable, un marché de gros national dynamique, un système de crédit fournisseurs informel et un afflux massif d'investisseurs étrangers rend pertinente l'étude de la dynamique de marché foncier et de l'impact de cet environnement sur la fluidité des transactions foncières. Enfin, cette étude ouvre la voie à des investigations futures qui devraient permettre d'évaluer l'impact de la formalisation des parcelles dans le cadre de l'APFA (qui a commencé en 2012 et s'est prévu qui se termine en 2014) sur la dynamique des marchés fonciers (participation des propriétaires au marché foncier, niveau de prix des terres).

El-Bour (figure 10). Chacune de ces zones a connu une histoire agraire particulière et a donc une structure foncière différente.

i. La structure foncière des terres agricoles à El Ghrous

La commune d'El Ghrous s'étend sur une superficie de 23 760 ha. La superficie agricole totale (SAT) est de l'ordre de 22 870 ha, dont 15 599 ha (soit 68.2%) sont constitués de parcours pastoraux considérés comme réserve foncière susceptible d'être mise en valeur. La marchandisation de la terre dans la commune n'est ainsi pas induite par la rareté de la terre²⁸ (un constat similaire a pu être dressé dans d'autres contextes, voir par exemple Filipski et al., 2007).

Tableau 5: La distribution totale des terres dans la commune d'El-Ghrous (ha)

SAU		Terres en jachère et pastorales	Terres non productives réservées pour l'agriculture	Totale des terres utilisées par l'agriculture (SAT)
Totale	Irriguée			
7 030	3 188	15599	241	22870

Source : Direction des services agricoles de Biskra, 2012.

La SAU de la commune est de 7 030ha, ce qui représente 30.7% de la superficie totale, dont 45.3% sont des terres exploitées en irrigué.

Concernant le statut des terres agricoles, la commune est caractérisée par la présence de deux formes de propriété : domaniale et privée. Avant 1975, les terres domaniales étaient réparties en deux types de propriétés : communales et domaniales, « *les 2/3 de la superficie de la commune étaient de statut communal, 1/3 de statut domanial. C'est sur les terres communales de la partie centrale, cultivable, que se sont faite les implantations humaines à partir des années 1940* » (Khiari, 2002). Mais après 1975, les terres communales ont été intégrées au domaine privé de l'Etat. Concernant le droit d'usage, seuls les ressortissants de la commune ont droit au pâturage sur les parcours du territoire de la commune.

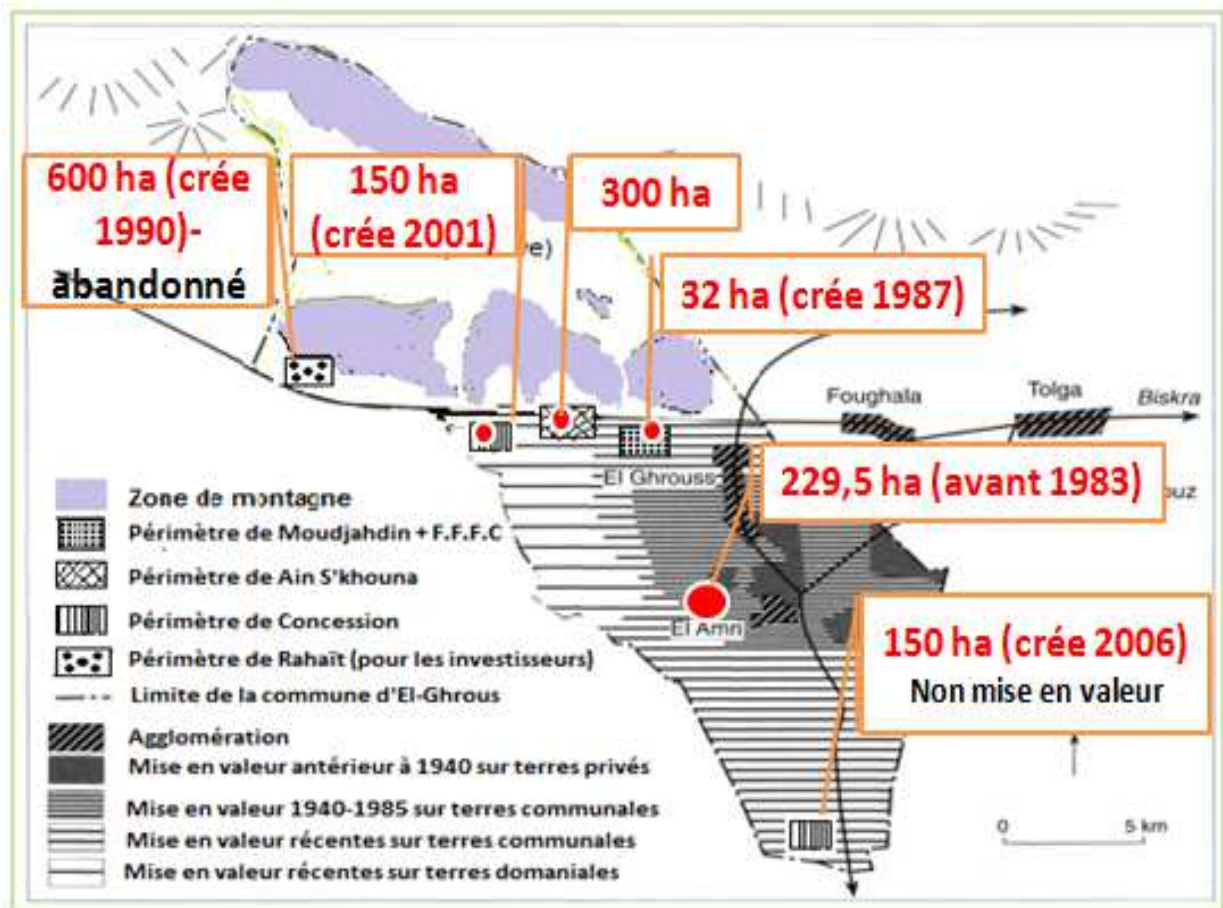
La commune d'El Ghrous a connu les trente dernières années une importante dynamique de mise en valeur de terre gagnée sur les parcours. La mise en valeur agricole dans la commune s'est faite soit dans le cadre de périmètres aménagés par l'Etat sur les terres du domaine privé de l'Etat, soit par des particuliers sur des terres qu'ils considéraient comme leur (autrefois de statut *arch*, et dorénavant terres du domaine privé de l'Etat). Trois catégories de bénéficiaires ont été concernées : i) les membres des familles qui exploitaient les terres avant la création des périmètres, ces exploitants avant la création des périmètres n'ont eu que le droit d'usage puisque formellement la propriété de la terre était considérée comme propriété privée de l'Etat; ii) des agriculteurs des *arch* voisins ; iii) des *moudjahidines* de la région (anciens combattants de la guerre de libération nationale). Les exploitations créées dans le cadre des périmètres irrigués ont été attribuées à des bénéficiaires à titre individuel. L'APFA, a permis aux populations locales de transformer, par la mise en valeur, leur droit d'usage, ancestral,

²⁸Dans les années 90, la superficie mise en valeur était faible.

mais informel, en un droit de propriété formel. De 1985 à 2012, 4451 ha ont été attribués à 968 bénéficiaires dans le cadre de la loi sur l'APFA. Plus de 67% de cette superficie a été réellement mise en valeur par les bénéficiaires (tableau 5).

Depuis 1985²⁹, six périmètres³⁰ de mise en valeur ont été créés par l'Etat, à différentes périodes, pour une superficie totale de 1461.5 ha. Quatre périmètres d'APFA et deux autres périmètres de concession. En terme de superficie, deux types de périmètres sont à distinguer : i) un périmètre de grande mise en valeur, de statut APFA, avec une superficie de 600 ha distribués aux grands investisseurs. Ce périmètre est aujourd'hui abandonné, à cause des nombreux problèmes techniques (l'éloignement du périmètre, absence d'électricité, nappe exploitable très profonde, forte exposition au vent) ; ii) cinq périmètres de mise en valeur destinés aux petits agriculteurs (de 2 à 5 ha par bénéficiaire).

Figure 4 : Les caractéristiques des périmètres de mise en valeur « APFA » créés par l'Etat



Source : Carte actualisée par nous même

²⁹ Le premier périmètre de mise en valeur a été créé en 1986 (périmètres de Moudjahidin, anciens combattants) pour une superficie totale de 230,6 ha répartie entre 54 bénéficiaires (Aouidane, 2008).

³⁰ En réalité, sept périmètres ont été créés, mais un périmètre n'a pas pu être distribué aux bénéficiaires de fait d'un conflit déclenché entre la population locale et l'administration chargée de ce programme. Ce conflit trouve son origine dans le choix des bénéficiaires non originaires de la commune.

Il faut souligner que les périmètres créés par l'Etat après 2000, notamment ceux aménagés par la Générale des Concessions agricoles (GCA), ne se sont pas fait dans le cadre de la loi de l'APFA. Les bénéficiaires de ces périmètres n'ont que de simples titres de concession valable 40 ans, renouvelable.

Tableau 6 : Situation de mise en valeur par l'APFA à El Ghrous entre 1985 et 2012

	Superficie totale attribuée		Superficie mise en valeur	
	Nombre de bénéficiaires	(ha)	Nombre de bénéficiaires	(ha)
Effectif	968	4451.5	701 (72.4 %)	2993 (67.2 %)

Source : Établis à partir des données MADR, 2012.

La superficie mise en valeur hors périmètres est de 1288 ha (DSA Biskra, 2013). La comparaison des données communiquées par la DSA de Biskra et le MADR, sur l'état de la mise en valeur, révèle des contradictions. La DSA de Biskra avance un chiffre de 4717 ha de terres attribuées à 1004 personnes (DSA Biskra, 2013), depuis 1987. La différence entre les deux chiffres avancés par la DSA de Biskra et le MADR, est de 265.47 ha. Cet écart nous invite à interroger la fiabilité de l'appareil statistique des services agricoles et donc à manipuler avec précaution les données communiquées par les services agricoles.

L'analyse de la distribution des terres mises en valeur dans périmètres, fait ressortir la dominance des petites exploitations, ce qui soulève des questions sur la logique d'un tel découpage (de moins de 4 ha), dans un territoire où la terre est relativement abondante.

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 Rahiata (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.

Tableau 7: Répartition de la superficie mise en valeur à El Ghrous

	≤ 3 ha] 3; 5]] 5; 10]] 10; 20]	≥ 20	Totale
Nombre bénéficiaire	374	175	113	25	14	701
Proportion (%)	53.3	25	16.1	3.6	2	100

Source : Calculé à partir des données MADR (2012)

Malgré la grande réussite des opérations de mises en valeur dans la commune, seulement la moitié (47.8%) des bénéficiaires ont obtenu un arrêté portant levée de la condition résolutoire (après 5 ans de mise en valeur comme le stipule la loi 83-18). Mais ce qui plus frappant, c'est l'absence totale de bénéficiaires disposant d'un acte de propriété.

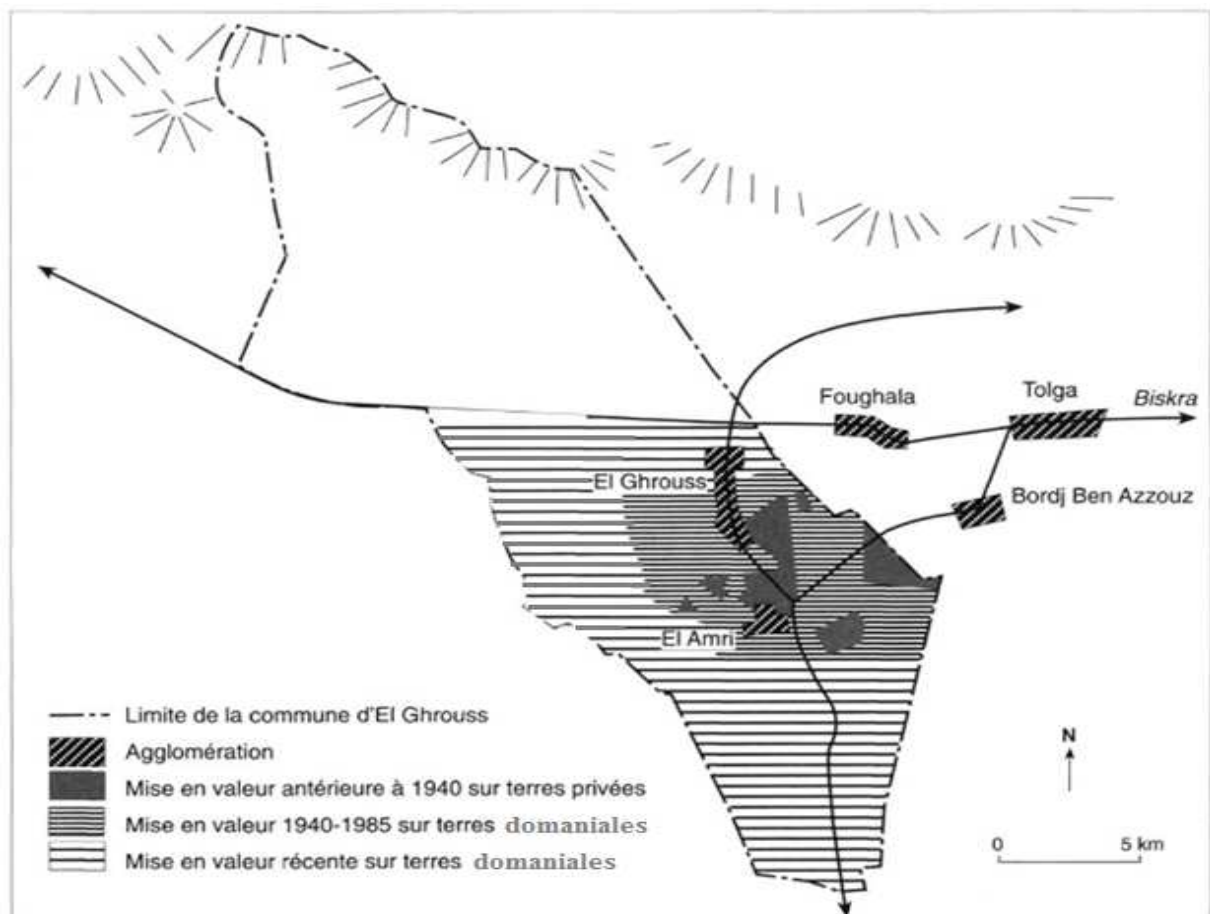
Tableau 8: Types de justificatifs de propriété chez les bénéficiaires de l'APFA

	Arrêté portant levée de la condition résolutoire	Acte de propriété assorti de la condition résolutoire	Nombre total de bénéficiaires
Nombre de bénéficiaires	335	0	701
Proportion (%)	47.8	0	100

Source : Calculé à partir des données du MADR (2012)

L'absence totale d'acte de propriété délivré dans le cadre de la loi de l'APFA, malgré la mise en valeur effective des terres et la délivrance des arrêtés portant levée de la condition résolutoire, démontre que le processus d'individualisation des droits de propriété, engagé par l'Etat, a avancé sans que le processus de sécurisation des droits (délivrance d'acte de propriété définitif) ne soit conduit à son terme. Le fait que la mise en valeur soit réalisée en l'absence de titres de propriété laisse supposer que ce qui est important pour les agriculteurs est l'accès à la terre en tant que telle, dans un cadre relativement stable (documents d'attribution reconnus). Par ailleurs, l'absence d'un titre de propriété ne semble pas entraver le fonctionnement du marché foncier.

Figure 5: La dynamique de mise en valeur des terres agricoles à El Ghrouss



Il est à souligner que la mise en valeur dans la commune d'El Ghrouss n'a pas

Source : Khiari, 2002 (modifié par nous-mêmes)

commencé avec la loi sur l'APFA. Khiari (2002) relève que les habitants d'El Ghrous ont commencé la mise en valeur par le palmier avant les années 1940, mais à une échelle très limitée (figure 7). Ce processus a continué jusqu'en 1985. Bouammar (2010) explique que « *la mise en valeur, engagée par les agriculteurs avant la loi de l'APFA, s'est faite d'une manière spontanée à l'initiative des agriculteurs* ». L'auteur estime leur nombre à 45 agriculteurs qui ont mis en valeur une superficie qui dépasse 200 ha.

ii. Les ressources hydriques

L'agriculture dans le Sahara est basée essentiellement sur l'exploitation des eaux souterraines. L'étude réalisée par un groupe de chercheurs du CRSTRA de Biskra (Drouiche et *al.*, 2011) sur le profil hydrogéologique de la région d'El-Ghrous, a montré qu'il existe trois types de nappes aquifères dans la région (figure 07) :

- La nappe des sables du Mio-pliocène : L'exploitation de cette nappe se localise essentiellement dans la partie sud de la commune.
- La Nappe de l'Eocène Inférieur : C'est la plus utilisée dans la région, 94,3% des forages de la commune (ANRAH, 2012) « *notamment en s'étendant au Nord et au centre de la région* ».
- La nappe phréatique : « *Elle se localise dans les accumulations alluvionnaires des oueds tel Oued Belbessibis* » (Sud Ouest de la commune). Son alimentation est assurée par les eaux de pluie et « *l'infiltration des eaux d'irrigation* ».

Le dernier recensement, par l'ANRH de Biskra, des forages dans la commune d'El-Ghrous montre que le nombre total de forages est de 232, dont 42 sont abandonnés. Ces chiffres officiels sont loin de la réalité. La majorité des forages sont réalisés dans l'informel, sans autorisation des services d'hydrauliques. En 2002, Khiari avance le chiffre de 500 forages, dont 136 abandonnés, en se référant aux données du Schéma d'Aménagement du Territoire (SAT).

D'après les déclarations des foreurs, dans la commune, chaque zone dans la commune a un niveau moyen de profondeur d'eau (pour la réalisation de forage) :

- pour la zone de Marhoum, il est de 400 mètres ;
- la zone de Ferdja, les forages sont réalisés à une profondeur de 230 à 270 mètres ;
- la zone d'El-Amri à 170 mètres ;
- la zone de Draa Amri et el Bour, la plupart des forages ont une profondeur comprise entre 20 à 80 mètres (ces forages sont très anciens).

Pour avoir de l'eau de bonne qualité pour l'irrigation (que ce soit pour les palmiers dattiers ou les cultures maraichères), il faut creuser jusqu'à 200 mètres et plus, puisque les forages réalisés à une profondeur inférieure à 200 mètres sont très chargés de calcaire. Le coût de réalisation de ces forages dépasse les 100 millions de centimes (selon les foreurs enquêtés).

Figure 6: Inventaire des forages exploités et abandonnés dans la commune d'El-Ghrous (réalisé par nous-mêmes à partir des données de l'ANRH, 2012).

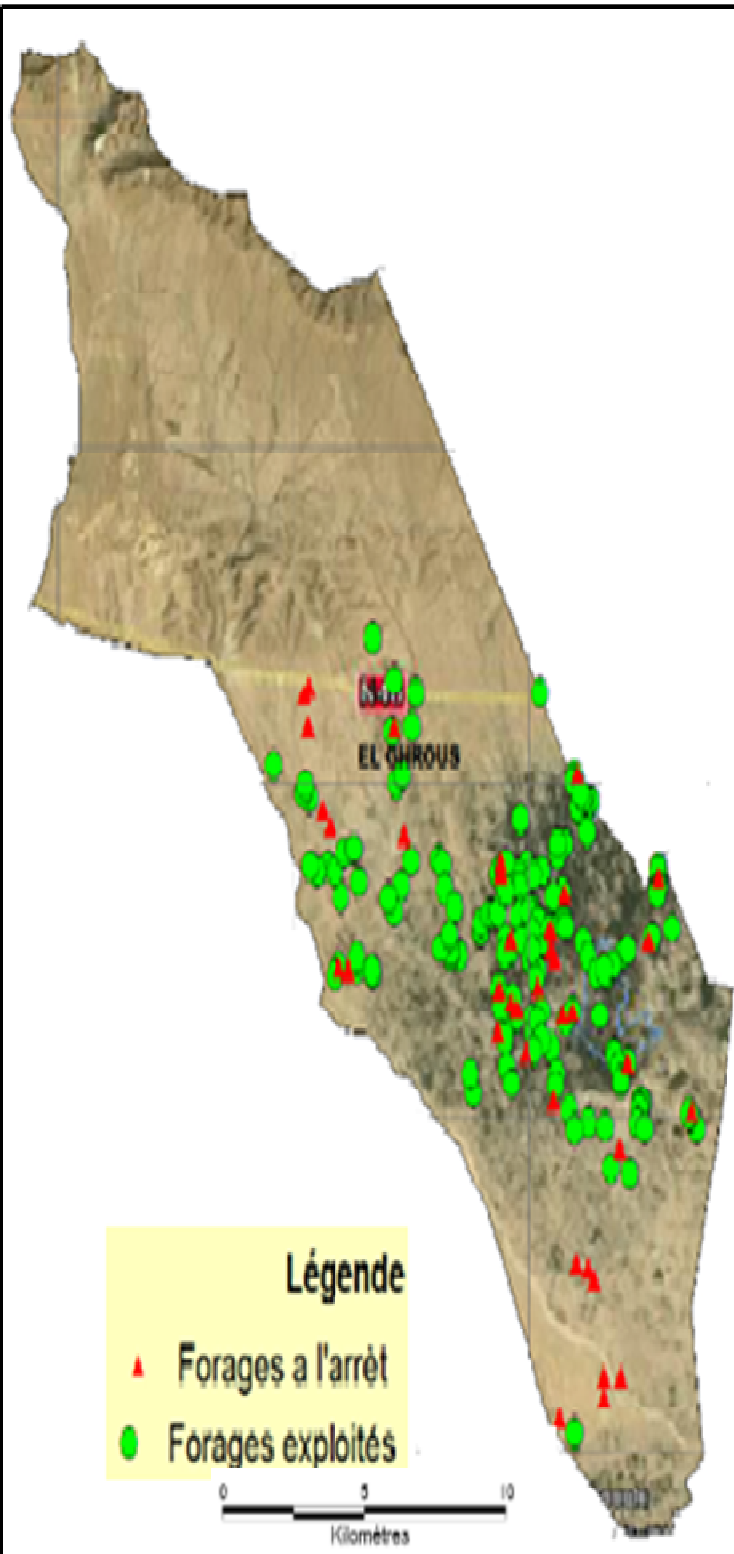
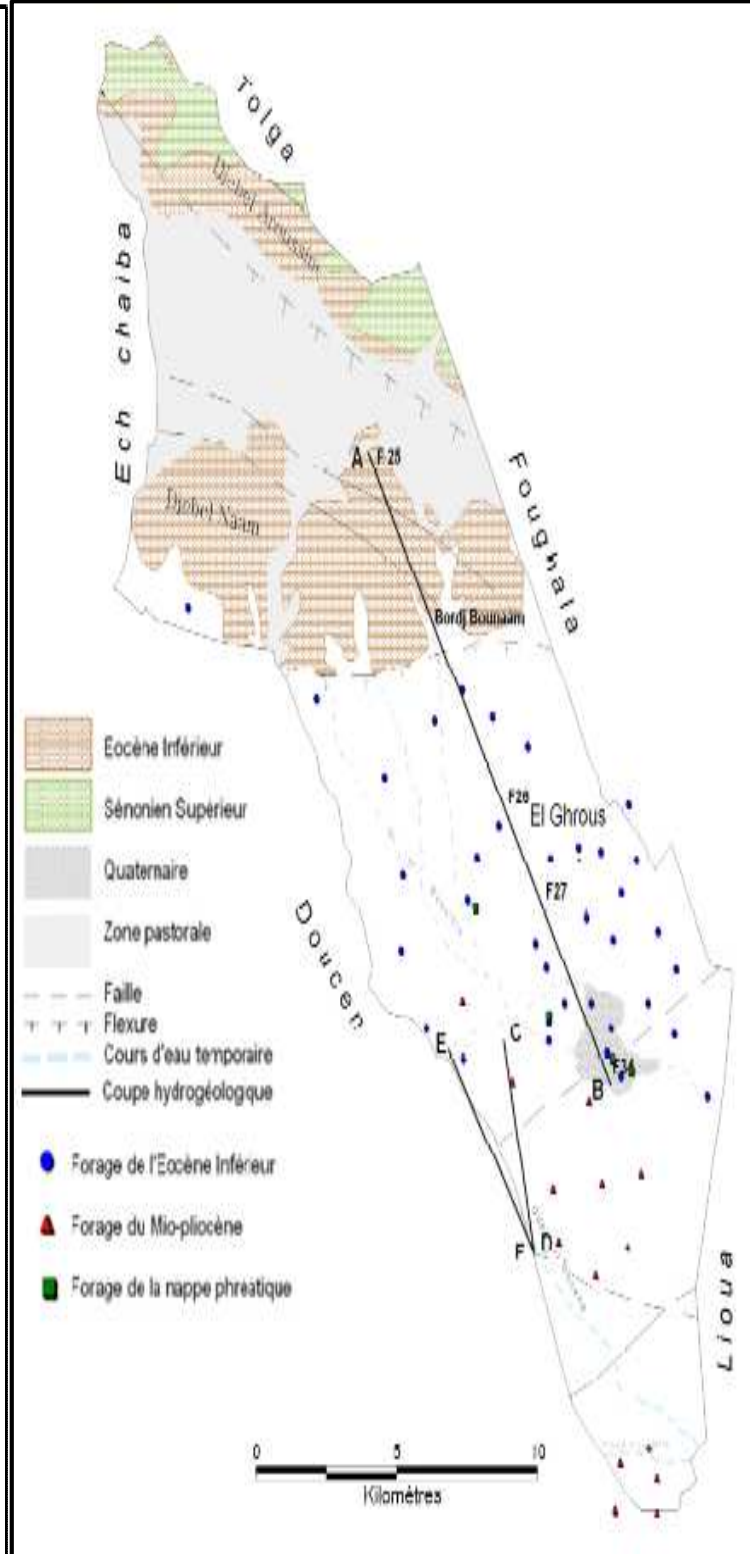


Figure 7: Inventaire des forages dans la commune d'El-Ghrous et localisation en fonction de l'aquifère (Drouiche et al, 2011)



3.1.2. Les différents systèmes de production à El Ghrous :

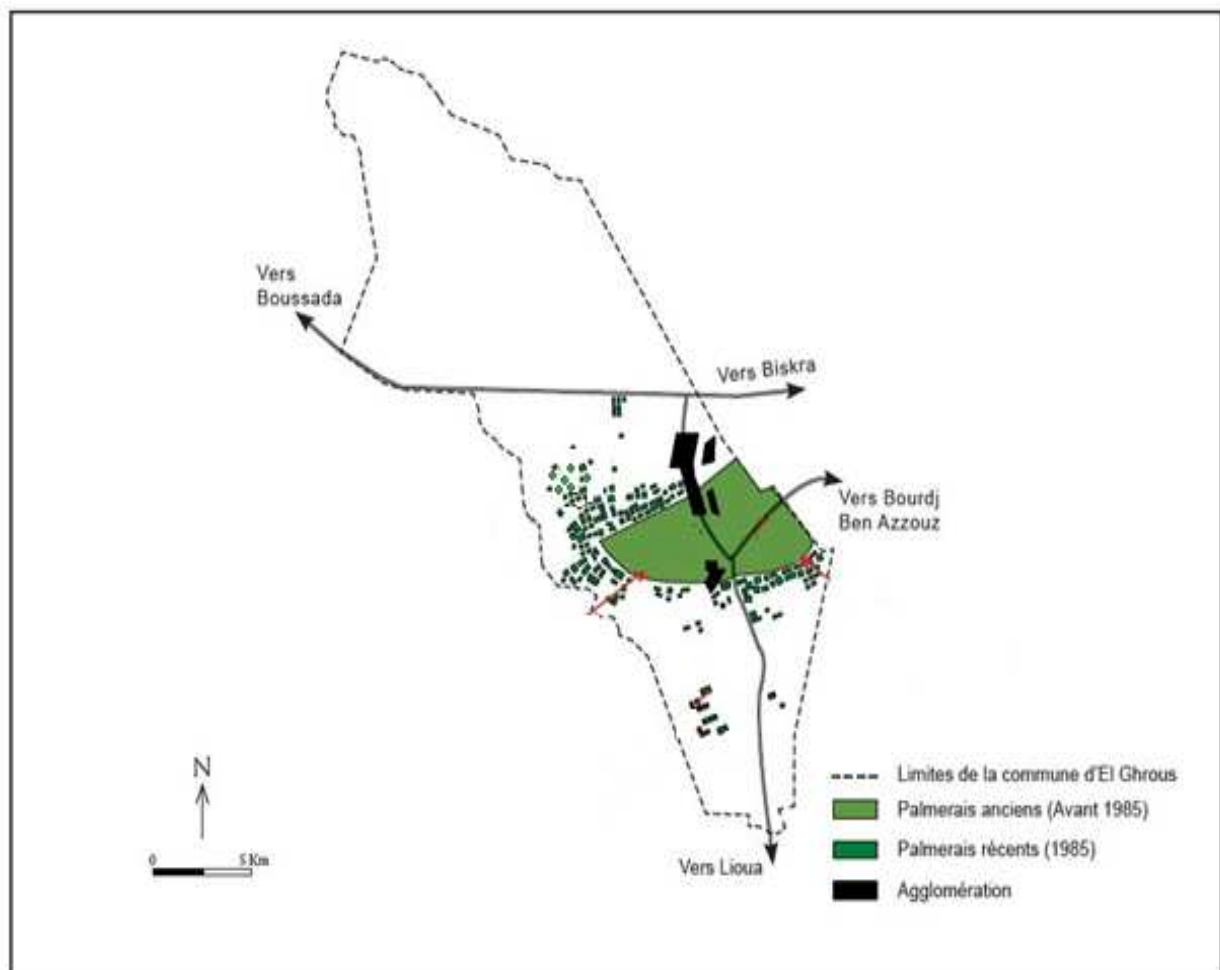
Trois principaux systèmes de production façonnent le paysage agraire de la commune.

3.1.2.1. Le système de production phoenicicole

C'est un système anciennement pratiqué dans la région. Les premiers palmiers ont été plantés dans la zone d'El Amri (au centre de la commune) autour d'une source de l'eau, utilisée pour l'irrigation. La première exploitation phoenicicole moderne a été créée par un colon durant les années 1940.

La phoeniculture est concentrée beaucoup plus dans le sud-est de la commune. C'est sur les terres privées (mise en valeur avant les années 40) et domaniales mises en valeur durant la période de 1940 et 1985 que la phoeniculture s'est développée.

Figure 8: Carte de la répartition spatiale des exploitations phoenicicoles à El Ghrous



Source : Kebibèche, 2013

La production de dattes est passée de 76033 à 135240 quintaux entre 2003 et 2012. En termes de superficie totale, elle est passée de 1285 ha en 2003 à 1955.6 ha en 2012 (DSABiskra, 2013). La culture de palmier dattier a parallèlement pris une ampleur significative suite à

l'introduction de la plasticulture dans la région (Kebibèche, 2013 ; Bouammar, 2010) et surtout suite aux aides accordées par l'Etat dans le cadre du Plan National de Développement Agricole PNDA, mis en œuvre entre 2000 et 2007.

Tableau 9 : Évolution de la production de dattes à El Ghrous entre 2003 et 2012

	Total de palmiers			dont Deglet Nour		
	Total	En production	Production (Quintaux)	Total	En production	Production (Quintaux)
En 2003	161633	98 128	76033	128778	78300	70640
En 2012	169 650	152 600	135 240	146150	130000	117000
Écart (2012-2003)	8017	54472	59207	17372	51700	46360

Source : DSA Biskra, 2013

3.1.2.2. Le système de production maraîcher :

La région a connu le développement de deux systèmes de cultures maraîchères, le maraîchage de plein champ et le maraîchage sous serre. Le premier, pratiqué vers les années soixante-dix dans la zone de Khaidha, était principalement destiné à l'autoconsommation. Les cultures pratiquées étaient le melon, le piment et le potiron. Actuellement le maraîchage de plein champ est principalement destiné au marché et tend à se spécialiser en deux principales cultures : le chou-fleur d'hiver et carotte. La superficie occupée par le maraîchage de plein champ est de 48 ha, avec une production de 5050 Quintaux/an (DSA Biskra, 2012).

Le maraîchage sous serre a été introduit dans la région dans les années 80. Il a battu son plein depuis cette dernière décennie, grâce au soutiens attribués aux plasticulteurs par le PNDA et à l'afflux des migrants investisseurs dans la région au milieu des années 2000. Les principales cultures pratiquées sont les suivantes : tomate, melon, piment, poivron, aubergine et courgette.

Le nombre de serres dans la commune 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 1049 ha) (DSA Biskra, 2012).

3.1.2.3. Le système de production mixte

Dans ce système de production, la phoeniciculture et la plasticulture sont associées dans une même exploitation dans des proportions équivalentes. Dans certaines zones (Amri, Ferdja, Belbessibis), c'est la plasticulture qui a contribué au développement de la phoeniciculture.

3.1.3. Dynamique spatio-temporelle de l'agriculture à El Ghrous

Les différentes vagues de mise en valeur agricole ont progressivement façonné le paysage agraire de la commune d'EL Ghrous. L'introduction de la technique de forage, et la réduction de son coût, ont accéléré le processus de mise en valeur et favorisé l'émergence des cultures intensives, notamment le maraîchage sous serre. Les premières zones d'introduction de la

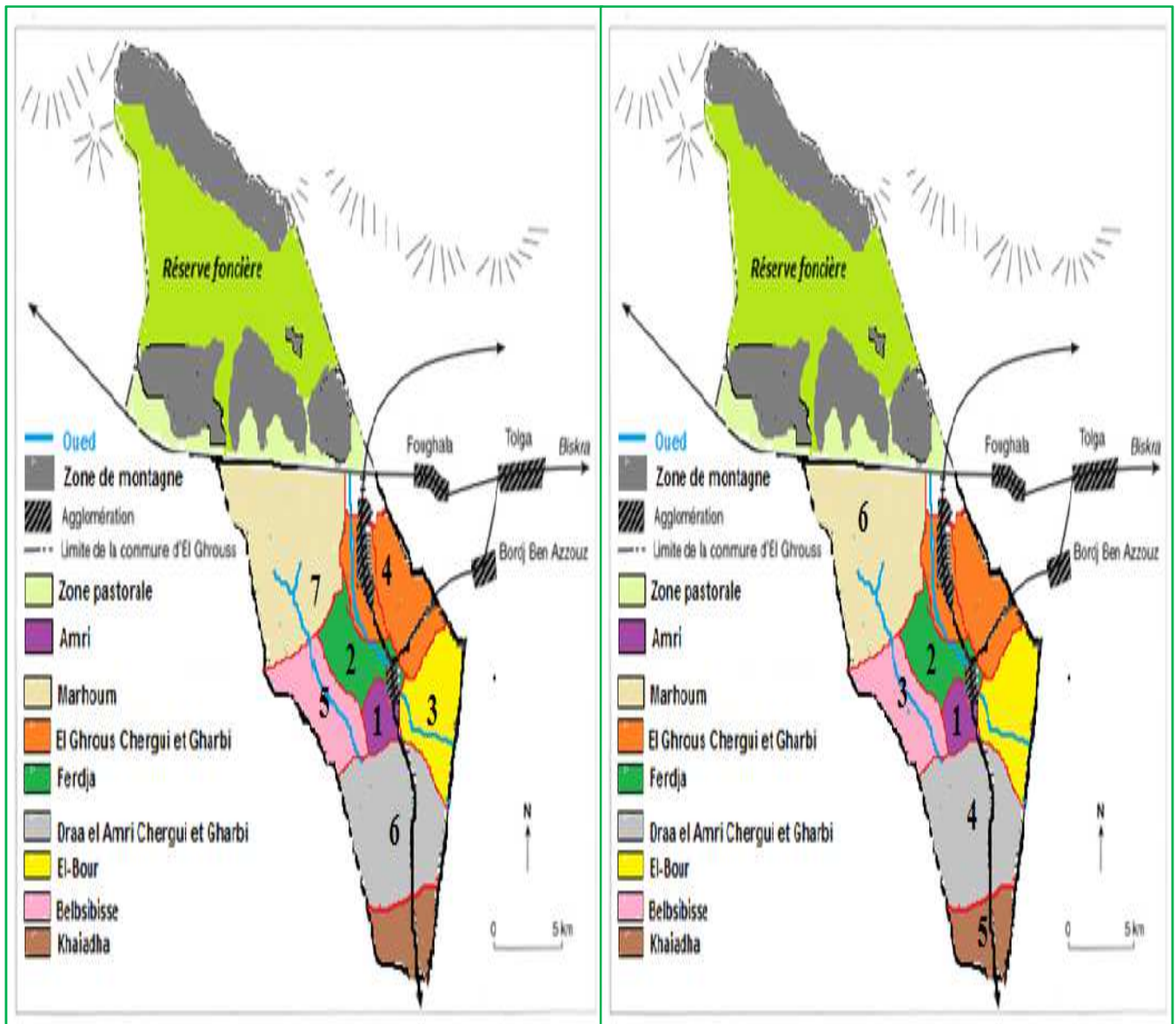
plasticulture, vers la fin des années 1980, sont Ferdja et Belbessibis, les autres zones ont suivi par la suite (figure 09). Au fur et à mesure que la plasticulture gagnait de nouveaux territoires, le palmier dattier la remplaçait sur les anciens (Khiari, 2002 ; Amichi, 2011 ; Kebibèche, 2013).

Pour reconstruire l'histoire agraire et la répartition spatiale des principaux systèmes de production pratiqués dans la commune, nous avons eu recours à l'outil de cartographie participative avec les anciens agriculteurs et des personnes ressources. Les résultats de ces entretiens nous ont permis de retracer la chronologie de l'occupation du sol des différentes zones de la commune depuis deux siècles (Figure 11).

La chronologie de développement de la plasticulture dans la commune d'El Ghrous est représentée dans les figures 09 et 10. Les chiffres mentionnés sur la carte désignent l'ordre chronologique de développement des deux systèmes de production : la plasticulture et la phoeniciculture.

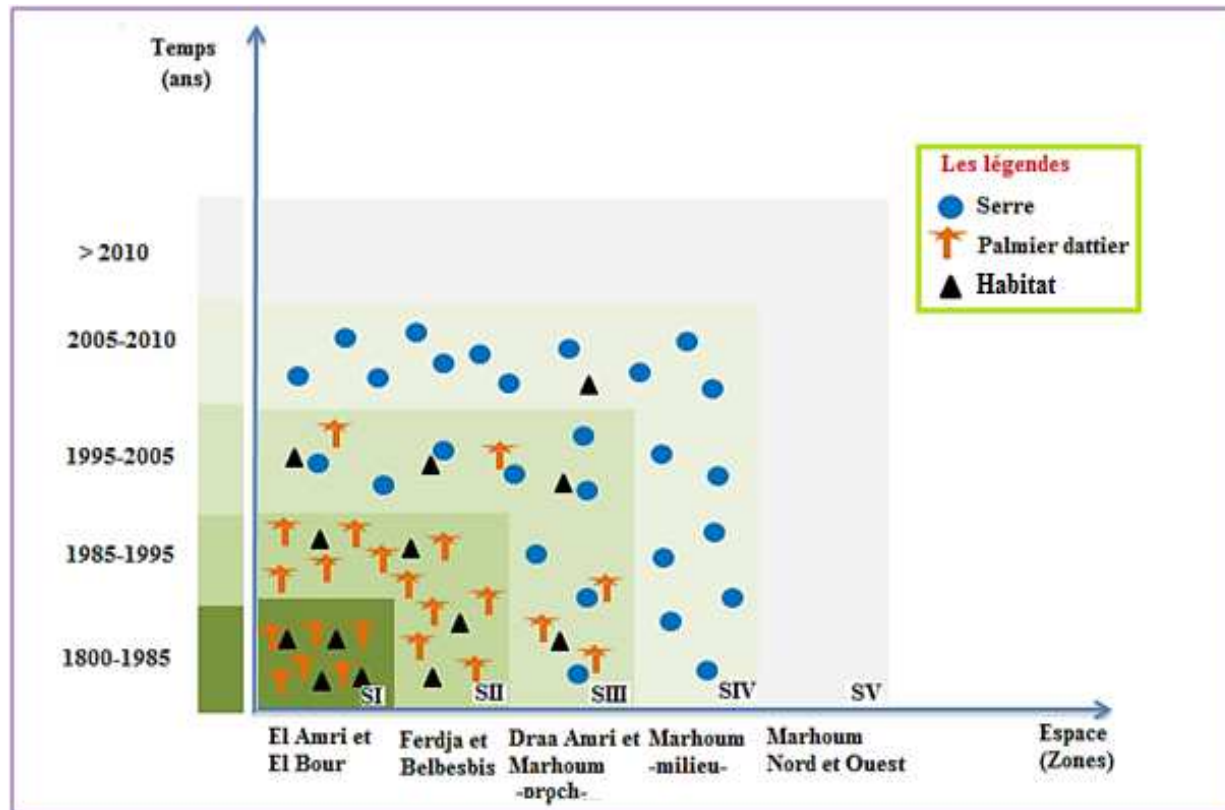
Figure 10: Dynamique spatio-temporelle de développement de la phoeniciculture

Figure 9: Dynamique spatio-temporelle de développement de la plasticulture



Source : Réalisé par nous-mêmes, 2013.

Figure 11: Évolution spatio-temporelle de la dynamique agraire à El Ghrous



Source : Réalisé par nous-mêmes, 2013.

SI : Zone où la phoeniciculture constitue depuis longtemps la principale culture. (Pratique ancestrale depuis le 19^{ème} siècle dans la zone d'El Amri et El Bour.

SII : Zone aujourd'hui exclusivement phoenicicole, mais qui s'est développée grâce à la plasticulture. Le palmier a remplacé les serres.

SIII : Zone hétérogène, à dominante de système de production mixte. La plasticulture laisse place petit à petit à la plantation de nouvelles palmeraies.

S IV : Zone de plasticulture ; terres nouvellement exploitées grâce à la prolifération de nouveaux forages. Dans la zone de Marhoum (au milieu de cette zone).

S V : terre n'ayant pas encore de point d'eau. Ces terres sont considérées comme réserve, dans les parties nord et ouest de la zone de Marhoum.

Cette figure illustre la colonisation des terres par la plasticulture et la phoeniciculture. Les différents stades de cette dynamique agricole suivent les mêmes tendances de la mise en valeur des terres à El Ghrous. L'identification des stades et l'explication de processus de substitution d'un système de production à un autre (plasticulture par phoeniciculture) sont reprises d'un schéma réalisé par Amichi (2011) qui explique la dynamique agricole par rapport à l'extension des points d'eau dans les différentes zones.

3.2. Le crédit fournisseur informel : un facteur clé de la dynamique du marché foncier

Parmi les facteurs qui expliquent le « boom » du maraichage et de la dynamique du marché foncier à El Ghrous, le crédit fournisseur occupe une place importante et originale dans l'agriculture de la région. Au moment où l'Etat algérien a modifié son mode d'intervention dans l'octroi de crédit, et l'existence d'un environnement institutionnel officiel défavorable (dysfonctionnement de système de crédit bancaire), les transactions informelles pour l'accès au financement et aux intrants agricoles prennent le pas (Daoudi et Wampfler, 2010). Bertrand et al (2005) expliquent que « *la diminution des volumes du crédit public a poussé les producteurs à se tourner vers d'autres sources* ». Dans cette étape transitoire, le secteur privé prend le relais avec le développement de crédit fournisseur informel. Ce système de crédit³¹ permet « *au modèle intensif de trouver les capitaux très importants dont il a besoin pour fonctionner* » (Bertrand et al, 2005).

Dans la commune d'El Ghrous, l'accès aux facteurs de production est largement facilité par diverses fournisseurs des intrants agricoles : publiques (la Coopérative Agricole d'Approvisionnement en Produits et Service « CAPS »)³² et privés (« les grainetiers »), mais aussi les emprunts à des particuliers (amis et famille). La volonté d'avoir une part importante de marché des intrants agricoles, surtout dans une filière plasticulture en plein expansion (une forte demande en intrants agricoles soutenue par l'intensification de système de production, un grand nombre d'agriculteurs et une demande sur le marché de produits maraichers rigides), cette concurrence accrue entre les fournisseurs, les ont poussé à proposer des services Concurrents, vente des produits à crédit et mêmes des prêts d'argent pour certains agriculteurs potentiels. Ces fournisseurs interviennent essentiellement pour l'accès aux intrants (semences, engrais, pesticides, plastiques, fumier organique...) nécessaires pour au commencement de l'activité plasticulture, ce qui pallie le problème d'accès au financement qui est facteur clé dans la participation au marché foncier (Zombre, 2013). Ces fournisseurs permettent l'accès à 93% des producteurs au crédit de campagne pour le financement des intrants (*voir infra*). « *S'il n'y a pas de mutualité entre les acteurs aucun agriculteurs ne peut commencer l'activité plasticulture, surtout pour les petits agriculteurs qui n'ont pas les moyens financiers pour supporter toutes les dépenses* ».

³¹ Ce système de crédit comporte des risques pour les agriculteurs du fait d'une dépendance accrue vis-à-vis de type de crédit : accidents phytosanitaires causés par les produits achetés auprès de ces grainetiers, achat des produits périmés (semences et produits phytosanitaires), taux d'intérêt imposé par les vendeurs pour le plastique, les engrais et les produits phytosanitaires.

³² Les agents de cette coopérative vend certains produits en crédits, d'une manière informelle. Ce type de crédit est bénéfique pour les agriculteurs en besoin de financement surtout pour avoir de plastiquent par crédit.

Tableau 10: Nature des intrants agricoles acquissent par le crédit informel dans El Ghrous

Type d'intrants	Produit/phyto	Labour	Engrais	GAG	Semence	Plastique	Fil de fer	Fumier
Effectifs	48	46	41	18	13	12	12	4
%	88.9	85.2	75.9	33.3	24.1	22.2	22.2	7.4

Source : Nos enquêtes, 2013

Ce système de crédit informel permet aux différents agriculteurs (petits, grands, locaux ou étrangers) d'accéder aux intrants agricoles nécessaires au commencement de l'activité plasticulture. Dans le cas des agriculteurs étrangers qui s'installent pour leur première année, deux mécanismes de gestion de risque sont mobilisés par les fournisseurs pour minimiser les pertes, en cas de fraude par l'agriculteur : i) la présence d'un intermédiaire qui garantit le respect de contrat ; ii) et s'il n'y a pas un intermédiaire, le fournisseur accepte l'octroi de crédit, mais pour certains produits et d'une faible quantité. Cette stratégie est faite pour tester l'agriculteur et pour assoir la confiance entre les deux partenaires avant que le fournisseur lui permette d'accéder aux autres produits et à des quantités dont il a besoin.

Ces transactions se déroulent dans l'informel, en dehors du cadre légal, elles sont ancrées dans le social. Ces transactions sont basées sur la confiance entre les partenaires (fournisseurs et agriculteurs), la réputation de l'agriculteur dans la société pour les agriculteurs locaux et l'opinion des grainetiers pour les agriculteurs étrangers, par la mobilisation de réseau social qui va permettre aux grainetiers de savoir le comportement de l'agriculteur demandeur de crédit vise à vis du respect des engagements chez les anciens fournisseurs³³, puisqu'il y a seulement 13 grainetiers dans la commune.

L'existence de ce système de crédit fournisseur informel a garanti l'accès des agriculteurs aux intrants, les a encouragés à investir dans l'achat de capital physique (serres et équipements) et pallie l'imperfection du marché de crédit formel.

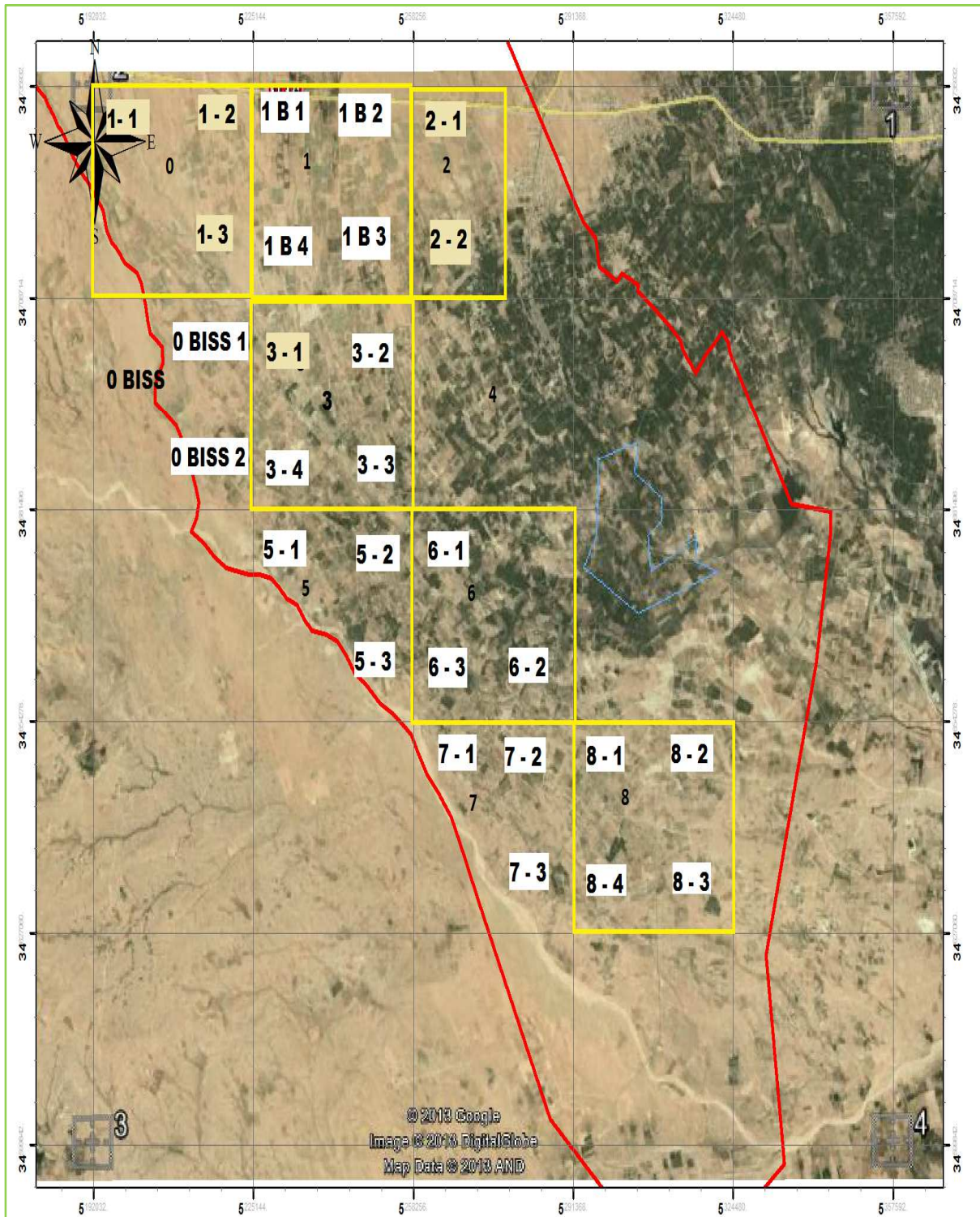
3.3. Diagnostic préliminaire, zonage et échantillonnage de l'enquête systématique

Le fonctionnement du marché foncier dans une région est tributaire d'un certain nombre de facteurs (statut des terres, système de production, profils et trajectoires professionnelles des exploitants, types d'exploitation...etc.), liés à son l'histoire agricole. Pour tenir compte de la diversité des situations rencontrées dans la commune d'EL Ghrous, nous avons fait un diagnostic préliminaire pour caractériser les différents territoires agricoles de la commune. Pour ce faire le territoire de la commune a été découpé en zones homogènes dont chacune a été découpée en secteurs (figure 12). Parmi les secteurs délimités, sept, soit un secteur par zone, ont été retenus pour la conduite de l'enquête systématique. Toutes les exploitations des

³³ Le non-respect des délais de paiement ou le non-paiement de montant de crédit donne à l'agriculteur un mal réputation dans la société se qui oblige les acteurs à appliquer un système de sanctions (la cesse d'octrois de crédit par les fournisseurs) envers l'agriculteur à qui sera couteux pour lui.

sept secteurs retenus ont été enquêtées (figure 15). Les caractéristiques des exploitations enquêtées sont présentées dans la section 3.2.

Figure 12: Secteurs étudiés pour analyser la dynamique de mise en valeur après 1985



Source : Réalisé par nous-mêmes (image en mai 2012)

3.3.1. Description des zones d'études

Zone 0 : cette zone se situe au nord-ouest de la zone appelée localement El Marhoum (figure n° 9). Les secteurs "0-1 ; 0-3 ; 0-4" ont été mis en valeur récemment, vers les années 2009, par des particuliers, d'une façon informelle. Les anciennes exploitations mises en valeur ont été régularisées par le cadastre de 1997 dans le cadre de la loi de 83-18. Concernant le secteur 0-2, les exploitations de ce secteur ont été mises en valeur dans le cadre d'un périmètre de concession aménagé par la GCA. Le périmètre de concession³⁴ a été créé en 2001, mais son exploitation réelle n'a commencé qu'au début de 2008, à cause de retard dans la réalisation des forages. Ce périmètre est composé de 30 exploitations pour une superficie totale de 150 ha (5 ha/ exploitation). Il est doté de 4 forages collectifs (détail mentionné dans le schéma 1). Au cours de notre visite sur le terrain, nous avons remarqué le développement des extensions informelles aux périphéries du périmètre. Ces extensions sont estimées à 10 ha par les agriculteurs locaux.

0-1 Mise en valeur	0-2 Concession
0-4 APFA (cas de fait accompli)	0-3 APFA (cas de fait accompli)

Zone 1 : cette zone est située dans la localité de Marhoum. Les exploitations agricoles qui se trouvent dans le secteur 1-B1 et 1B4 ont été créées dans le cadre de la loi d'APFA, en 1987. Le périmètre créé s'appelle le périmètre irrigué de *Ain S'khouna*. Il s'étend sur une superficie de 300 ha, distribué entre 150 bénéficiaires, pour une superficie moyenne de 2 ha. L'ancien forage a été creusé vers 1979 (mais la source d'eau est chaude). Deux systèmes de productions sont pratiqués : la phoeniciculture³⁵ (trois variétés de dattes) et la plasticulture. Les exploitations agricoles qui se trouvent dans le secteur 1B2 appartiennent au périmètre de

1-B1 Périmètre Ain S'khouna	1-B2 Périmètre Moudjahidin
1-B4 Périmètre Ain S'khouna	1-B3 APFA (Cas de fait accompli) + Périmètre Moudjahidin

³⁴Dans le programme de concession, le périmètre est équipé par 4 forages, de l'électricité et un soutien (70% de montant total) pour la plantation des palmiers. La superficie de l'exploitation (5ha) doit être répartie en deux systèmes de cultures (1 ha réservé pour le palmier dattier, un 1ha pour la plasticulture, 1 ha consacré aux cultures légumineuses, 1ha pour l'arboriculture et un hectare en jachère quels sont les deux systèmes mentionnés ?). Mais dans les faits rien n'a été réalisé selon ce projet. Premièrement, les agriculteurs n'ont pas reçu de soutien pour la plantation des palmiers dattiers. Deuxièmement, faute de disponibilité de l'eau (un forage pour 7 à 8 exploitations), une faible superficie a été mise en valeur, cette superficie est cultivée seulement avec les cultures maraichères sous serres (seuls deux agriculteurs ont commencé à planter du palmier en 2013). Le retard dans la mise en valeur est justifié par les agriculteurs par le retard dans l'alimentation en électricité (en 2008) et la réalisation du forage (en 2007).

³⁵ Selon les agriculteurs et les personnes ressources, après 5 à 6 ans de plantation les agriculteurs ont constaté que la qualité des dattes est médiocre, ce qui est interprété par la température de l'eau (chaude) et l'inexistence de microclimat favorable au développement du palmier (exposition des palmiers à la chaleur et au vent, ce qui diminue l'humidité dans l'air, contrairement aux autres zones de la commune, Ferdja, El-Ghrous Chergui...etc.). Certains agriculteurs ont déplanté leurs palmiers pour les installer dans d'autres zones plus favorables à la production des dattes (Ferdja, El-Bour).

Moudjahidin³⁶ (anciens combattants). Ce périmètre a été créé en 1985 dans le cadre de l'APFA. Les forages, dans ce périmètre, ont été réalisés par des particuliers (sans soutien de l'Etat). Le premier forage a été réalisé en 1993 et avec lui s'est installée la plasticulture.

Zone 2 : Cette zone est située au Nord Est de la zone de Marhoum. Le secteur 2-1 est l'extension du périmètre de Moudjahidin. Les parcelles de ce périmètre ont été valorisées par la pratique de la plasticulture par des locataires. La plasticulture a débuté vers les années 2006-2008 après le fonçage de forages illicites dans la partie sud-ouest de la zone. Ces forages ont été réalisés pour irriguer des palmeraies, c'est grâce à l'initiative des propriétaires de ces forages, qui ont mobilisé de l'eau à partir de ces forages par l'introduction³⁷ d'une nouvelle méthode d'apport d'eau (voir annexe), que les parcelles situées dans cette zone ont été valorisées. La distance qui sépare le forage et les exploitations est de plus de 1 km. La deuxième particularité est la location des terres en bloc (souvent par les propriétaires des forages voisins de l'exploitation) et la sous-location de ces terres aux tenanciers, par serre ou par bloc.

2-1 Périmètre Moudjahidin	
2-2 APFA (cas de fait accompli)	

Zone 3 : Cette zone se trouve entre deux zones (Belbessibis et Marhoum). C'est une zone anciennement mise en valeur, avant même que la loi de l'APFA soit promulguée. L'ensemble des exploitations de la zone ont été mises en valeur et appropriées par la population de la commune, de façon informelle. Le premier investissement agricole dans le secteur « 3-1 » a été réalisé en 1988. Les cultures pratiquées à cette époque étaient le palmier dattier et les céréales en sec. La plasticulture a été introduite pour la première fois en 1993.

3-1 APFA (cas de fait accompli)	3-2 APFA (Cas de fait accompli)
3-4 APFA (Cas de fait accompli)	3-3 APFA (Cas de fait accompli)

Pour le secteur « 3-2 », le premier investissement a été réalisé en 1975 par la plantation de palmiers dattiers et la pratique des céréales et de quelques cultures fourragères (pour l'alimentation de bétail). La plasticulture a été introduite en 1993. Cette zone est parmi les premières zones agricoles de la commune qui ont bénéficié de l'électricité (1985).

Dans le secteur 3-3, le palmier dattier et les cultures maraichères de plein champ (d'hiver) sont les premières cultures introduites, vers les années 1984. La plasticulture est venue bien plus tard, en 1991. Un grand nombre des exploitations de ce secteur 3-4 ont été vendues à des agriculteurs venus de la région des Aurès (Chawia).

³⁶ Périmètre non irrigué

³⁷La première personne qui a adopté cette innovation est un grand entrepreneur agricole.

Zone 6 : Cette zone fait partie de Belbessibis. C'est la plus ancienne zone de mise en valeur dans la commune, où la mise en valeur des terres a commencé depuis le début du 20^{ème} siècle (pendant la période coloniale). Les premières fermes de palmier dattier ont été créées dans les années 1940. Les caractéristiques de cette zone sont la présence de nappes superficielles (quelques dizaines de mètres de profondeur), ce qui est un avantage par rapport aux autres zones où l'eau est très profonde (plus de 200 mètres). C'est grâce à cette eau que les agriculteurs ont pu exploiter la terre. L'autre caractéristique est la présence de l'électricité depuis les années 1985. La plasticulture a été pratiquée depuis les années 1980, puis a été totalement remplacée par le palmier dattier. Les premiers propriétaires des terres ont été des grandes familles qui ont mis en valeur les zones de dépression qu'ils cultivaient en céréales pluviales. La superficie de ces exploitations est hétérogène, mais sont généralement de grandes superficies qui peuvent dépasser 20 hectares par famille.

6-1 APFA (Cas de fait accompli)	
6-2 APFA (Cas de fait accompli)	6-3 APFA (Cas de fait accompli)

Le secteur 6-2 fait partie de la localité de Draa Amri Gharbi. C'est un secteur bien doté en réseau routier (réalisé par la DSA en 2005-2006). Il est dominé par la phoeniciculture, qui a totalement remplacé la plasticulture qui a été pratiquée dans la localité du début des années 1990 au début des années 2000. Dans le secteur 6-3, la plasticulture a été introduite en 2000.

Zone 8 : Cette zone est localisée dans la localité de Draa Amri. La mise en valeur des terres a commencé avant la loi de l'APFA, par des grandes familles³⁸ qui pratiquait la céréaliculture dans les zones de dépression. Les sols sont à dominance calcaire et les nappes sont superficielles, à 20 mètres de profondeur (l'eau souterraine contient du sable fin qui cause de graves problèmes techniques dans les systèmes de pompage). Cette zone est peu favorable au développement de la plasticulture (deux espèces seulement sont cultivées, l'aubergine et le piment). Même la phoeniciculture exige la réalisation de drains pour évacuer l'excès d'eau. Dans les sections ouest (8-1 et 8-4), la première exploitation phoenicicole a été créée à la fin des années 80. Pour la plasticulture, elle a commencé au début des années 90.

8-1 APFA (Cas de fait accompli)	8-2 APFA (Cas de fait accompli)
8-4 APFA (Cas de fait accompli)	8-3 APFA (Cas de fait accompli)

³⁸Voici les noms de quelques bas-fonds (*Maadher* ou *Dhaiat*) mis en valeur et occupés par les familles : *Maadher Dgeft*, *Maadher Souirate*, *Maadher El-Zayouche*, *Maadher Ben zacher*, *Maadher El-Krabaa* ; *Dhaiat Boumzregue*, *Dhaiat Lakhedri*, *Dhaiat El-Maleha*. Les superficies occupées par ces familles ont été de grandes tailles (plus de 10 ha). Mais du fait de l'héritage et du développement du marché de vente des terres, "du fait du développement du marché des ventes ces terres ont été vendues" = problème de formulation ces terres ont été vendues (en bloc ou en fragments), ce qui a permis la création des petites et moyennes exploitations.

3.4. Méthodologie de recherche

Dans un contexte de l'inefficience de l'appareil statistique officielle en Algérie (ce qui a été démontré par plusieurs études), surtout pour les données concernant le foncier agricole et spécifiquement les marchés fonciers, il est difficile de recueillir des données chiffrées fiables et actualisées. Il est nécessaire donc de combiner plusieurs méthodes et outils d'investigations, des méthodes d'observation ou d'enquêtes appropriées et d'utiliser des moyens d'analyses adaptés aux situations rencontrées. Dans ces conditions, les moyens utilisés pour la réalisation de ce travail se basent sur la recherche documentaire et les enquêtes exploratoires et aussi systémiques.

3.4.1. La documentation

La capitalisation des expériences, des anciens travaux et aussi des statistiques officielles sur la région d'étude, relatives au thème de recherche, nous apportent des éléments d'informations préalables au travail de terrain, donnent des pistes de recherche, permettent de soulever des hypothèses contextualisées et d'orienter le travail par la suite.

3.4.2. Les enquêtes : méthodologie et outils

La production des données de terrain est issue d'enquêtes exploratoires et systématiques conduites dans la région d'El Ghrous réalisées entre novembre 2012 et mai 2013.

Un diagnostic préliminaire de la région d'étude a été fait, dans ses caractéristiques agro-économiques, ses structures foncières et ses systèmes de production, ainsi que les caractéristiques générales des marchés fonciers agricoles. Il s'est basé sur des statistiques, nos observations directes sur terrain et sur les fréquents contacts et entretiens avec les personnes ressources.

3.4.2.1. Les enquêtes exploratoires

Trois sorties exploratoires ont été effectuées sur le terrain d'étude, ces enquêtes ont permis une caractérisation générale initiale (i) des transactions foncières, de leur émergence, de leurs acteurs, et (ii) une reconstitution de l'histoire du développement des cultures maraichères dans la commune. Ces éléments ont été mobilisés pour penser ensuite l'échantillonnage de l'enquête systématique. Ces premières enquêtes ont reposé sur des entretiens semi-ouverts avec 20 personnes-ressources (agriculteurs, délégués commerciaux des entreprises agricoles, ingénieurs agronomes de l'administration des services agricoles, membres de l'Assemblée Populaire Communale et cadres des services du cadastre chargé de la réalisation de périmètres de mise en valeur) et sur l'exploitation de documents disponibles.

L'enquête exploratoire a dégagé deux principaux résultats qui ont déterminé la conduite de l'enquête systématique. L'exploitation peut être détachée de la propriété de la parcelle. Ainsi sur une parcelle détenue par un propriétaire, on peut retrouver plusieurs exploitations plasticultures. Cette exploitation est définie comme

« étant une unité de production sous la direction d'une seule personne, où tous les facteurs nécessaires à la production sont réunis, quel que soit le mode de faire-valoir » (Amichi et al., 2013). L'exploitant « producteur » est défini comme étant la source de décision. Deux types d'exploitants sont présents, selon le type d'accès à la terre, le propriétaire de la terre et le locataire. Le métayer n'est pas considéré comme exploitant « producteur », puisque les enquêtes exploratoires ont révélé que le pouvoir de décision au sein de l'exploitation revient au propriétaire terrien ou au locataire, et que le contrat de métayage n'est qu'un rapport de travail.

3.4.2.2.L'enquête systématique

L'enquête systématique a concerné 100 exploitants, de la commune et étrangers à la commune. Devant l'absence de données fiables et actualisées sur les exploitants agricoles notamment la catégorie des locataires qui seraient très nombreux dans la région (de nombreux locataires venant d'autres régions), l'échantillonnage s'est fait selon une approche spatiale, basée sur un zonage raisonné.

Elle consiste à diviser notre région d'étude en zones, selon la chronologie de développement de la plasticulture. Le zonage a été fait sur des images satellitaires prises par *Google Earth* de 2013 avec l'aide de plusieurs spécialistes de traitement d'image satellitaire, traité par le logiciel utilisé est l'*Arc-Gis* puis une validation par recours à la cartographie participative avec les personnes ressources. Nous avons pu ainsi cartographier l'ensemble de la zone de production en "plasticulture".

Le territoire de la commune est divisé en zones, et les zones de localisation des périmètres de plasticulture sont divisées en secteurs. Pour chacune de ces zones, nous avons retenu un seul secteur. Nous avons pu identifier 7 secteurs représentatifs d'un gradient d'ancienneté des périmètres irrigués, dans lesquels nous avons conduit des enquêtes exhaustives dans 4 secteurs. Chaque secteur contient plusieurs parcelles qui peuvent être constituées de plusieurs exploitations. Nous avons enquêté un agriculteur par parcelle. Les 7 secteurs retenus pour l'enquête (encadré en rouge) sont représentés dans la carte ci-dessous.

➤ Des enquêtes qualitatives supplémentaires

Afin d'étudier les dispositifs d'arbitrage en cas de conflits, nous avons eu recours aux entretiens semi-ouverts avec des personnes chargées d'arbitrage (quatre "arbitres" ont été enquêtés : un locataire, un propriétaire et un ancien chef de l'union des agriculteurs et une personne ressources « vice président de l'association de plasticulture ») entre les protagonistes selon les types de contrat (achat/vente, métayage et location). Les axes des entretiens étaient le profil des membres de comité, le profil des agriculteurs, la nature des problèmes, la fréquence de conflits, les méthodes d'arbitrages.

➤ La cartographie participative

Un exercice de cartographie est retenu au long de cette étude, qui consistait à spatialiser l'information foncière en réalisant des cartes : i) qui retraçaient la dynamique agricole de la

région en rapport avec la dynamique de la mise en valeur, ii) et aussi sur l'importance des pratiques foncières marchandes et l'adoption des innovations techniques de mobilisation d'eau, dans les secteurs étudiés (pour trois secteurs). Ces cartes ont été réalisées durant nos séjours dans le terrain avec les personnes ressources et certains agriculteurs qui nous aidés à valider ces cartes.

Figure 13 : Caractéristiques des secteurs enquêtés (échantillonnage)

Secteurs	0 1-1	1 B 3	2-1	3-2
Caractéristiques + lancement dans la plasticulture	Périmètre de Concession (Marhoum) 2009	Périmètre de Moudjahidin -APFA- (Marhoum) 1990	APFA Moudjahidin (Marhoum) Innovation dans la mobilisation de l'eau 2006	Mise en valeur (Marhoum) 1993
Nombre des exploitations enquêtés	23	21	11	11
Secteurs	6-1	7-2	8-4	
Caractéristiques + lancement dans la plasticulture	Mise en valeur + Privé 1980 Ferdja + Belbessibis	Mise en valeur (Draa-Amri proche d'Oued Louzen)	Mise en valeur (Draa-Amri) 1990	
Nombre des exploitations enquêtés	12	13	09	

Figure 14: Image de localisation des zones d'étude

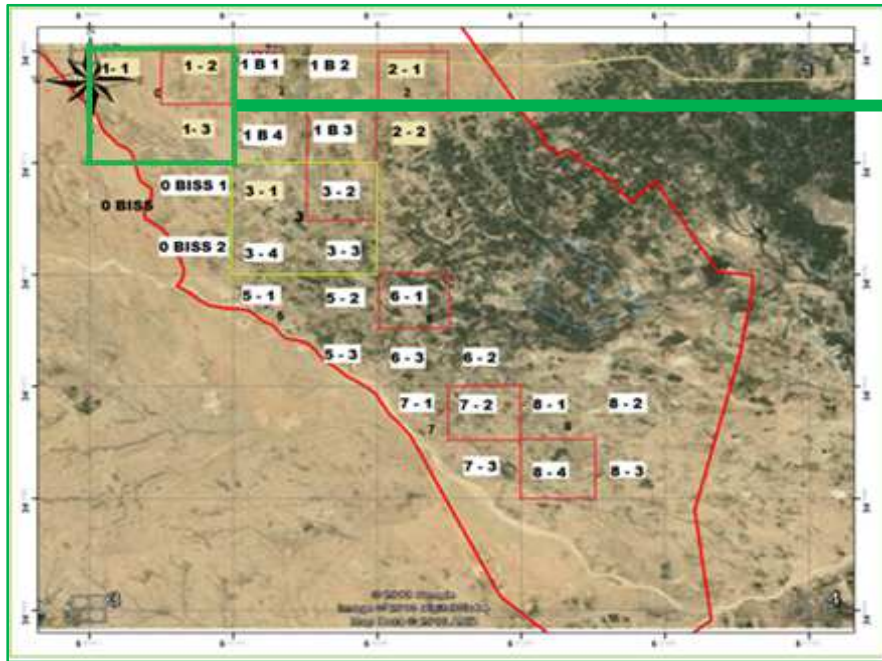


Figure 15: Image détaillée de la zone « 1 »

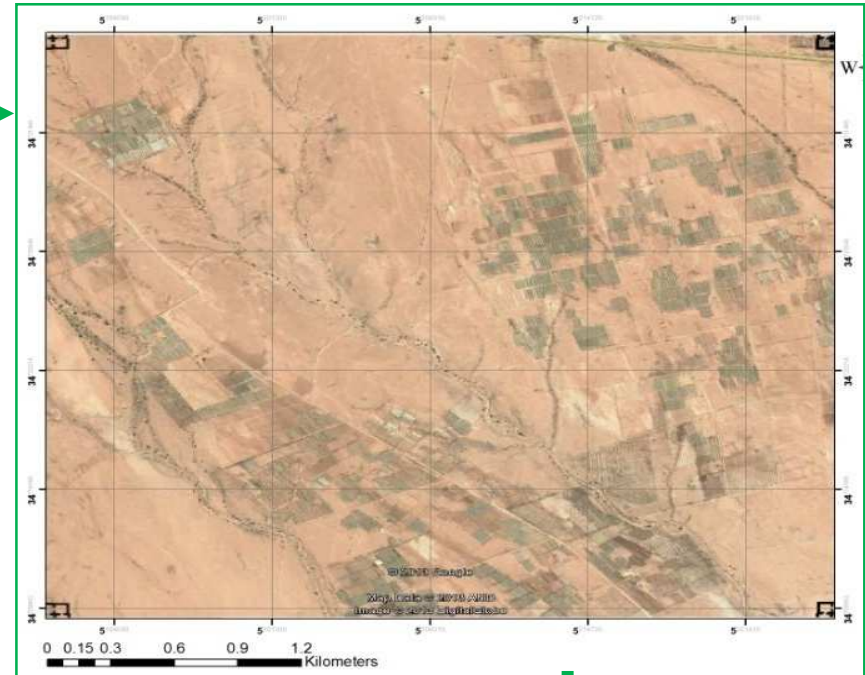
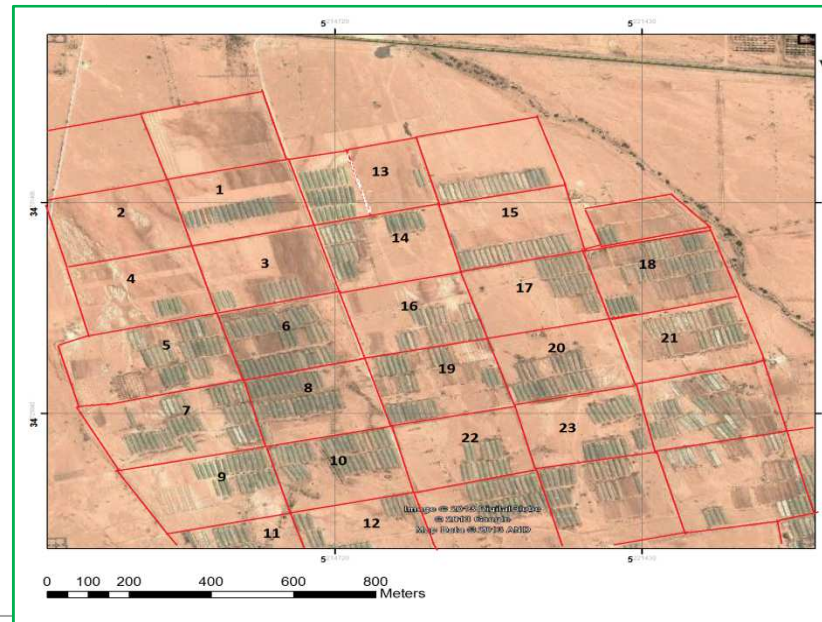


Figure 16: Image détaillée des exploitations enquêtées dans le secteur 1-2



3.4.3. La constitution et le traitement de la base de données

L'enquête auprès des agriculteurs de la commune d'El Ghrous, selon la méthode d'échantillonnage adoptée à l'aide d'un questionnaire, nous a permis d'identifier les différentes pratiques foncières marchandes dans les marchés fonciers à El Ghrous, de leurs importances et de leurs caractéristiques. Durant cette phase, on a eu recours aux nombreux logiciels d'enquête et de base de données en fonction de leur opérationnalité comme (SPSS et Sphinx).

Pour le traitement et l'analyse statistique des données, nous avons utilisé principalement deux logiciels :

- **Le Sphinx Plus²** (version 5.0) : répond aux besoins de base de celui qui veut réaliser une enquête, la dépouiller, analyser et présenter les résultats. Il propose une gamme de fonctions destinées à la conception du questionnaire, en offrant des possibilités diverses pour définir, formuler, et organiser les questions de l'enquête, pour énumérer les réponses proposées et diffuser le questionnaire. Les méthodes et procédés statistiques qu'il propose mettent en œuvre des méthodes statistiques de base, simples d'accès. Il offre la possibilité d'ouvrir et d'analyser n'importe quelle base de données externe. Les nombreuses possibilités d'échange avec les autres logiciels offrent suffisamment de souplesse lors de la réalisation du rapport d'étude (Word, Excel, etc.). Ce logiciel nous a servi à la conception du questionnaire, à l'introduction des données de l'enquête, et à certaines analyses statistiques univariées.
- **XLSTAT 2010** : Ce tableur permet l'importation aisée des données d'un logiciel à un autre. La nouvelle interface facilite la création, la mise en œuvre en forme et le développement rapide d'une table (liste Excel) pour classer les données sur nos feuilles de calcul afin d'en faciliter l'exploitation. En plus, ses thèmes peuvent être partagés par d'autres logiciels Office version 2010, comme Microsoft Office Word et Microsoft Office PowerPoint.

Conclusion

L'analyse de l'état d'exploitation des terres à El Ghrous montre que la commune ne souffre pas de faim de terres, avec 68 % des terres qui ne sont pas mises en valeur. Cependant, l'accroissement du taux de mise en valeur rend l'activité pastorale dans commune vulnérable par la diminution de superficie de parcours.

L'existence d'une grande assiette foncière et la possibilité d'exploitation de l'eau souterraine ont contribué à un essor agricole remarquable.

Le boom du maraîchage dans la commune tire son succès de l'existence d'un environnement institutionnel favorable. L'une de composante de cet environnement est la dynamique du marché foncier qui a facilité l'accès à l'eau et la terre aux différents acteurs.

L'analyse de différents éléments constitutifs de l'agriculture dans la commune d'El Ghrous, justifie notre choix de cette commune comme objet d'étude pour étudier le marché foncier tout en combinant l'étude des pratiques foncières avec plusieurs facteurs (état des ressources hydriques, réserves foncières, dynamique agricole, dynamique migratoire des étrangers à la commune et une panoplie des innovations techniques dans la mobilisation de l'eau).

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

Dans la partie II, nous tenterons de caractériser les pratiques foncières dans les marchés fonciers (achat/vente et FVI) à travers les données recueillies auprès des enquêtés et à étudier l'impact de ces caractéristiques sur le développement agricole dans la région d'étude.

**PARTIE 2 : ANALYSE
EMPIRIQUE DU
FONCTIONNEMENT DU
MARCHE FONCIER**

**CHAPITRE 4 : LE MARCHÉ
À L'ACHAT/VENTE :
CARACTÉRISTIQUES ET
FONCTIONNEMENT**

Introduction

Le marché du foncier agricole dans la commune d'El Ghrous peut être qualifié d'actif au regard de l'importance de l'offre et de la demande, particulièrement sur le marché locatif. Généralement les transactions foncières se font dans l'informel, notamment lorsque les propriétaires ne détiennent pas des titres de propriété.

La dynamique du marché foncier à l'achat-vente est liée au processus de mise en valeur de nouvelles terres, engagé depuis les années 80. Les transactions portent essentiellement sur des terres nues, dites *Beida*. Peu de terres plantées en palmiers sont l'objet de transaction. Dans les périmètres aménagés, la vente des terres concerne généralement toute la superficie et non pas une partie; c'est dans les terres qui se situent hors périmètres que les ventes se font par parcelle.

Dans ce marché foncier, il n'y a pas le phénomène d'enchâssement social des transactions induit par le rapport entre autochtones et étrangers; une contrainte majeure à la marchandisation "parfaite" de la terre se trouve ainsi neutralisée (Colin, 2008). 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 achats-ventes est l'absence de barrières contraignant l'entrée sur ces marchés.

Ce chapitre est composé de trois parties qui renvoient à l'histoire, à la structure et au fonctionnement du marché foncier de l'achat/vente. L'analyse des caractéristiques de ce marché va déterminer le niveau de fluidité du marché et les différents dispositifs institutionnels mobilisés par les acteurs pour assurer un bon fonctionnement du marché.

4.1.La marchandisation de la terre dans la commune d'El Ghrous : un processus historique

Les achats/ventes existent depuis longtemps dans la commune d'El Ghrous. Cependant, l'importance de ces transactions était faible.

Le marché foncier à El Ghrous est ouvert à tous les acteurs, autochtones comme étrangers à la commune. Cette dernière caractéristique, l'ouverture du marché, a été l'objet d'une investigation auprès des personnes ressources pour comprendre les facteurs qui ont contribué à cette ouverture, puisque dans la commune limitrophe de Doucen³⁹, la gestion tribale (*Arch*) (l'individu dispose seulement d'un droit d'usage) et le rapport à la grande famille ont fait que généralement les ventes de terres se font entre les membres d'une même famille, ce qui renvoie au « *principe d'exo-inaliénation des patrimoines familiaux* » (Boué et Zombre, 2012).

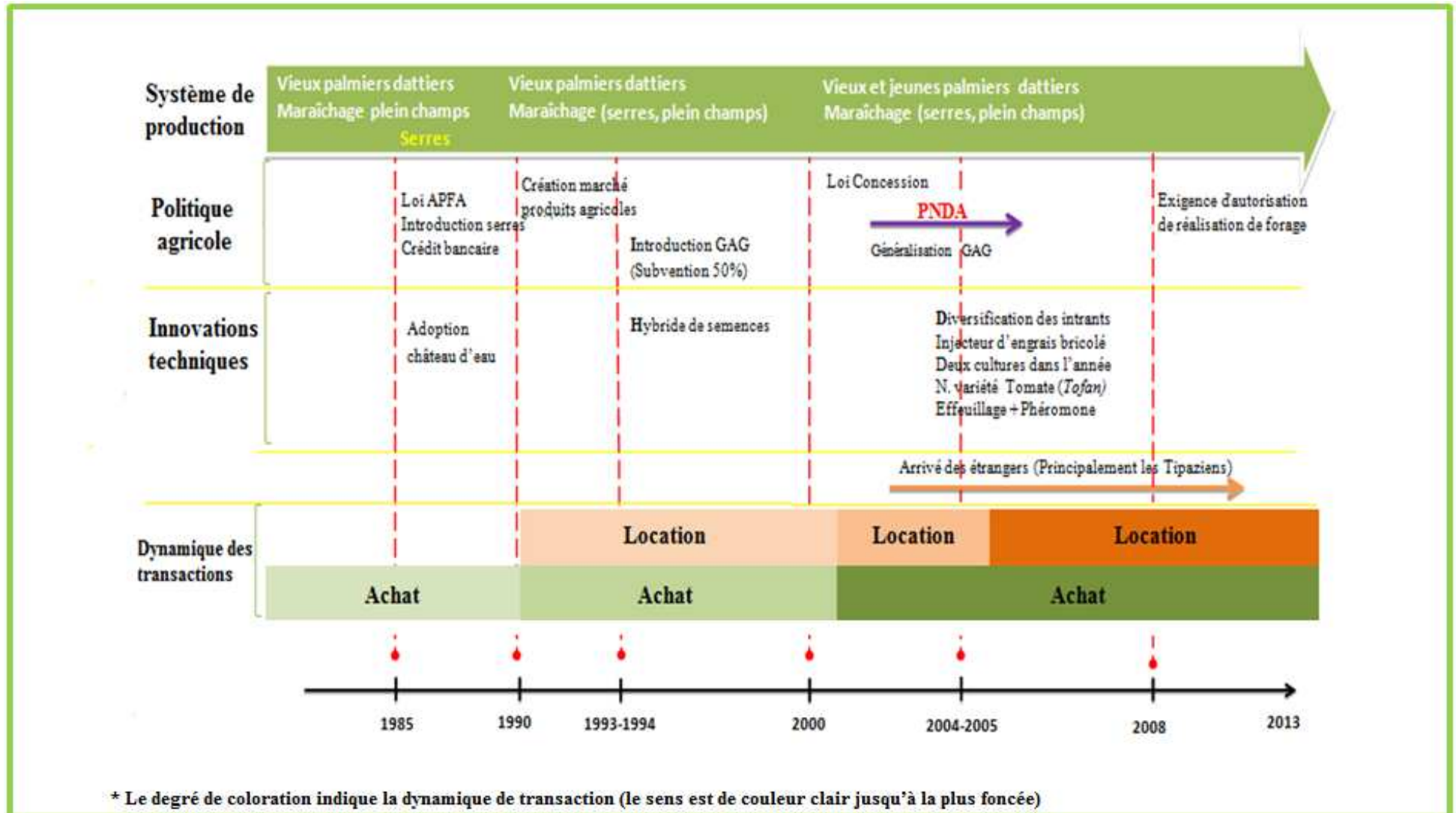
³⁹Les populations des deux communes (Doucen et El Ghrous) appartiennent à la même tribu (*Arch Bazide*).

Les avis divergent sur l'explication de l'ouverture du marché à l'achat/vente dans la commune d'El Ghrous par rapport à la commune de Doucen. Certains évoquent des éléments liés à l'histoire spécifique des habitants de la commune, nous laisserons le soin aux anthropologues et historiens d'éclairer cette question.

Historiquement, l'appropriation des terres domaniales par les habitants se fait par la mise en valeur « *Ili yasseâa ardh houa eli yemlekha* » « *qui mis en valeur une terre à le droit de propriété sur cette terre* ». La mise sur le marché de ces terres mises en valeur est liée à deux facteurs : un besoin en capacité financière pour valoriser le reste du patrimoine foncier et la crainte de dépossession de la terre mise en valeur.

Depuis le milieu des années 80, on assiste au développement de l'achat de terres comme principal mode de constitution du patrimoine foncier, et au recul de pratiques comme le prêt et le don de terres. Le développement des transactions foncières s'est opéré entre habitants de la même commune, puis entre ces habitants et les acheteurs venus d'ailleurs.

Figure 17: Chronologie de développement du marché foncier dans la commune d'El Ghrous



Source : Réalisé par nous-mêmes

4.1.1. Dynamique spatio-temporelle du marché d'achat/ vente dans la commune

Selon plusieurs sources (des anciens actes de vente et les personnes ressources, en particulier les anciens agriculteurs), la vente était pratiquée depuis longtemps, avant même que la plasticulture ne soit introduite dans la région (figure 17). C'est le volume des échanges qui a augmenté à partir du milieu des années 90.

Plusieurs facteurs ont été à l'origine de la faible participation de la population au marché foncier avant les années 90.

Avant l'indépendance, l'agriculture dans la région était concentrée dans les oasis⁴⁰, cultivées avec des palmiers, quelques cultures maraichères et en arboriculture, avec également un élevage ovin extensif dans les terres de parcours cultivées en céréales pluviales dans les zones de stagnation d'eau de pluie pour assurer l'alimentation de troupeaux. La production était destinée en majorité à l'autosubsistance. L'absence de revenu monétaire (Dubost, 1986) n'a pas permis l'essor de transactions marchandes.

À la veille de l'indépendance, la structure foncière des terres était constituée par trois types de terres : (i) les terres privées de faibles superficies « *d'un demi-hectare à 2 ha en moyenne* » (Dubost, 1986) localisées dans les zones de Amri, Belbessibis, El Bour, El Ghrous Gharbi et Chergui, à l'extrémité des Oueds, (ii) les terres vacantes qui appartenaient aux colons (la ferme coloniale de Rouijeh) et (iii) les terres de parcours. Dans ces deux types de terres, la population locale n'a qu'un droit d'usage tandis que la propriété de la terre appartient à l'Etat.

De l'indépendance jusqu'aux années 80, l'interdiction des transactions foncières par les deux politiques agricoles (Autogestion et Révolution agraire) n'a pas incité les acteurs à participer au marché foncier, surtout dans les années 70, où la terre n'a pas de valeur. Voici un témoignage d'une personne ressource qui nous explique ce sentiment de découragement : « même si vous achetez une terre et vous la cultivez, elle ne vous appartient pas, elle est à l'Etat, et vous ne pouvez pas commercialiser votre produit en dehors de l'OFLA ». Bedrani (1981) explique que « *l'étatisation des circuits de commercialisation des produits agricoles s'étend aux dépends du capital commercial privé* ». L'OFAL était le seul organisme chargé de la commercialisation des produits agricoles, dont les dattes, le prix proposé par l'OFLA étant faible et ne permettant pas de rentabiliser les investissements, induisant une décapitalisation des propriétaires et décourageant l'acquisition de terres. Selon les personnes ressources, durant cette période, les ventes de terres se faisaient dans des endroits limités : les terres plantées en palmiers (El Amri, El Bour) et de maraîchage de plein champ (El Bour, Khaidha).

Depuis les années 80, on assiste à des ventes de terres pour tout le foncier sans exception. Cette dynamique est à mettre en rapport avec quatre facteurs : la politique foncière (loi

⁴⁰ Au XIX^{ème} siècle, El Amri, qui disposait d'une source d'eau superficielle, était la seule oasis (environ 16 ha) dans la commune. Après la dépossession des terres (essentiellement cette oasis) par l'administration française, suite à la révolution de Zaâthas en 1876, les agriculteurs de la région se sont déplacés vers Nord de la commune dans la zone appelée El Ghrous où ils ont creusé un puits de 4 mètres et plantés des palmiers.

d'APFA), le développement de l'irrigation par l'eau souterraine, le développement du maraîchage et l'arrivée d'exploitants venant d'autres régions.

Dans le cadre de l'application de l'APFA, l'Etat a lancé plusieurs programmes de mise en valeur agricole dans les régions steppiques et sahariennes. Des périmètres irrigués ont été aménagés et équipés (surtout en électrification agricole) sur des terres du domaine privé de l'Etat. Ces terres étaient initialement exploitées par les membres des *arch* habitant la région. Avant la création des périmètres, le système de production agricole dominant était le système de production agropastoral extensif, associant l'élevage pastoral transhumant à une céréaliculture en sec (orge et blé dur). Les cultures irriguées (par des ressources hydriques superficielles : sources, oued) étaient pratiquées, mais sur des superficies réduites. Les exploitations créées dans le cadre des périmètres irrigués ont été attribuées à des bénéficiaires à titre individuel. L'attribution était formalisée par une décision provisoire, pouvant évoluer en titre de propriété privée après cinq années de mise en valeur. Pour cette première phase d'individualisation des terres, l'Etat a joué un rôle clé, à travers notamment la valorisation de la terre par l'aménagement et l'équipement des périmètres et la formalisation des droits individuels, par les décisions d'attribution. L'APFA, en permettant aux populations locales de transformer, par la mise en valeur, leur droit d'usage, ancestral, mais informel, en un droit de propriété formel a facilité la marchandisation de la terre dans la région.

Il faut souligner que dans les périmètres de mise en valeur aménagés après 1985, dans le cadre de la loi d'APFA, le rôle joué par la valorisation de la ressource foncière dans le développement de transactions foncières informelles apparaît également. Avant cette date, ces périmètres n'ont pas connue transactions foncières. Un agriculteur enquêté a bien décrit cette situation : « *Avant l'aménagement des périmètres, si quelqu'un me proposait d'acheter une terre à El Marhoum, je l'aurais pris pour fou, parce que ces terres étaient abandonnées et n'importe quelle personne pouvait exploiter la parcelle de son choix, et donc pourquoi je l'achèterais !* ». Ceci traduit la faiblesse de la valeur économique des terres non aménagées et l'absence de compétition pour y accéder. Les transactions dans ces périmètres se sont développées ultérieurement, sous l'effet de plusieurs facteurs : l'aménagement des périmètres, une forte valorisation de la terre permise par l'accès à l'eau via des forages profonds individuels et aussi l'introduction du maraîchage sous serres.

Après la phase pionnière d'aménagement (dans et hors périmètres créés par l'Etat), où les bénéficiaires des terres ont été définis, le marché foncier est devenu important. La première phase de développement de ce marché foncier était caractérisée par une offre essentiellement portée par des citadins et de grands bénéficiaires (qui ont mis en valeur de grandes superficies) dans la zone de Draa Amri et El Bour. Ces bénéficiaires, confrontés au manque de force de travail familiale et/ou de financement pour valoriser leur patrimoine foncier, vendaient les terrains reçus, ouvrant ainsi la voie au phénomène de commercialisation des terres.

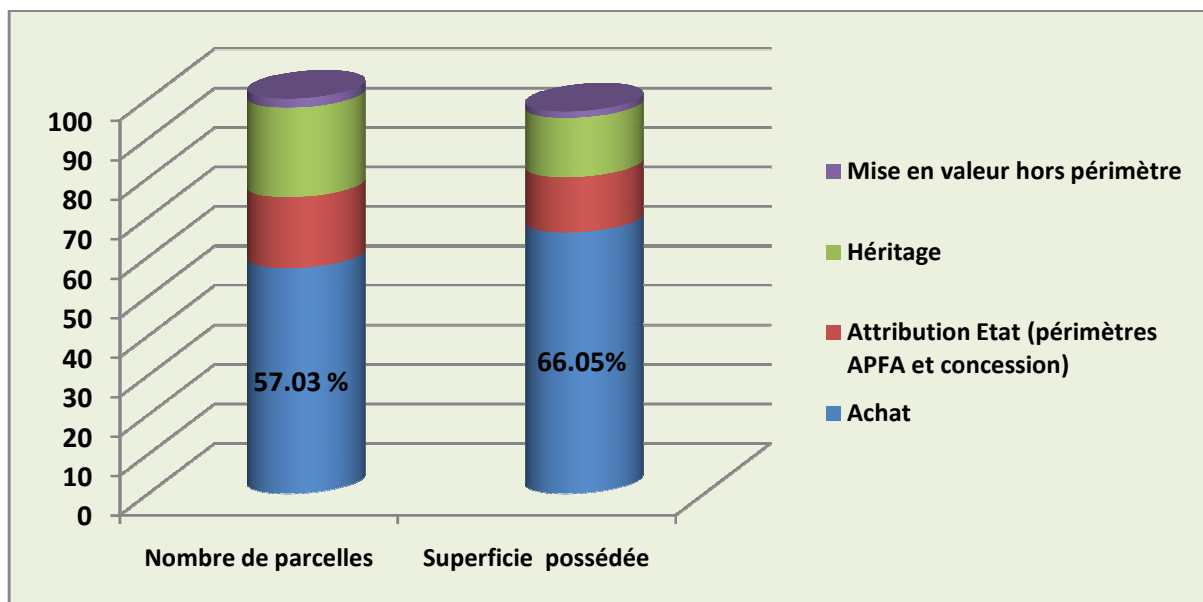
La deuxième phase de développement du marché foncier est alimentée par une demande provenant des villageois de la commune et aussi des étrangers à la commune. Le marché de l'achat/ vente, durant cette phase, tire sa dynamique dans ces périmètres du développement du

marché locatif, alimenté essentiellement par les étrangers venus des wilayas de Nord, attirés par les perspectives de gains procurés par la plasticulture. La forte demande pour la location a constitué une stratégie de capitalisation rapide de fonds, pour les acheteurs, pour amortir le coût d'achat d'un hectare et la réalisation de forage.

4.2. Le marché d'achat-vente : importance, fonctionnement et acteurs

Le marché à l'achat/vente est actif : plus de 57%⁴¹ des superficies possédées par les exploitants ont été achetées.

Figure 18: Les modes d'acquisition du patrimoine foncier par les enquêtés



Source : Nos enquêtes, 2013

L'achat est le principal mode d'acquisition. Certaines parcelles ont changé plusieurs fois de main. La chronologie des transactions, pour les exploitations enquêtées, débute dans les années 1990.

Les transactions portent sur des droits biens établis. Le type de droits est connu parce que les parcelles localisées dans les périmètres sont bien délimitées (statut APFA et Concession)⁴². Pour les terres de mise en valeur hors périmètre (APFA), le partage intrafamilial est généralement bien clarifié et les parcelles de chaque ayant droit sont connues, même si le partage se fait de façon informelle. Le développement du marché foncier et la valorisation de la terre qu'il a permis ont incité les ayants droit sur les terres familiales à procéder au partage du patrimoine commun.

⁴¹Il faut noter que cinq parcelles acquises par voie d'héritage avaient auparavant été achetées; 60.5% des terres possédées sont donc passées par le marché d'achat/vente.

⁴²Rappel : les bénéficiaires de terre dans le cadre de la concession n'ont qu'un droit d'exploitation (droit de jouissance de 40 ans, selon la loi 2010, renouvelable). Tandis que pour l'APFA, les bénéficiaires de ces terres après 05 de mise en valeur bénéficient d'un droit de propriété.

4.2.1. Caractéristiques des parcelles vendues : une prédominance de terres nues et sans forage

Trois caractéristiques des terres mises sur le marché 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.

4.2.1.1. Le statut juridique des terres mises sur le marché

Comme mentionnée précédemment, la structure de la propriété foncière dans la commune d'El Ghrous est dominée par les terres de la mise en valeur (APFA et concession). Ce sont ces terres qui sont le plus souvent mises en vente. Les terres melk(privées) n'ont pas fait l'objet de nos enquêtes systémiques, puisqu'elles sont toutes plantées avec des palmiers et que les transactions foncières sur ce type de terre sont relativement faibles. C'est pour ces raisons qu'elles n'apparaissent pas dans le tableau (11)ci-dessous; elles ont cependant fait l'objet des enquêtes qualitatives.

Les données de l'enquête montrent que les terres objet de vente sont majoritairement des terres de statut APFA, avec 93.2% du total des parcelles vendues. Il n'existe pas une grande différence, en termes de nombre de parcelles, entre les parcelles qui se situent dans les périmètres aménagés (43.8% des terres vendues) et les parcelles hors périmètres (49.3%). Les différences qui existent entre ces deux types de terres sont liées à la superficie vendue et à la chronologie des transactions dans ces deux périmètres (aménagés par l'Etat et hors périmètres mis en valeur par les particuliers). Les parcelles mises en valeur, de statut APFA, hors périmètre aménagé (surtout dans la zone de Draa Amri et Marhoum Sud) ont connu une intensité des achats/ventes dès le début des années 90, jusqu'au début des années 2000. Cette période correspond au début du développement de la plasticulture dans la commune, qui s'est installée d'abord dans ces zones hors périmètres où les terres non travaillées étaient abondantes et la nappe souterraine pas trop profonde⁴³. Par contre, dans les années 2000, avec la perte de fertilité des terres mises en valeur hors périmètre, et l'arrivée de vagues de locataires "étrangers" qui demandent de nouvelles terres, la plasticulture s'est déplacée vers le nord de la commune, dans les périmètres aménagés, et les transactions d'achat se sont développées dans ces périmètres. Les parcelles qui se situent dans les périmètres n'ont que des arrêtés portant levée de la condition résolutoire, elles n'ont pas des actes de propriétés, mais malgré cela des propriétaires vendent leurs terres.

Le taux élevé de parcelles vendues 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 ces

⁴³Dans ces périmètres l'Etat n'a pas réalisé de forage. La majorité des parcelles qui se situent dans ces périmètres sont irriguées par des eaux de forages qui se situent à des distances de plus de 600 mètres. Il faut noter que durant la période qui va du début 1990 au début des années 2000, les périmètres n'ont pas été exploités. C'est en 2006 que ces périmètres ont connu le développement de la plasticulture grâce à l'adoption et la généralisation de techniques de mobilisation de l'eau à des grandes distances de plus de 1 km².

périmètres, l'Etat n'a fait que distribuer les terres, les autres actions d'aménagements telles que la réalisation du forage, les pistes et parfois l'électricité, étant à la charge des bénéficiaires, contrairement au plan officiel de ces périmètres. L'Etat n'a réalisé qu'un seul forage dans le cadre de l'APFA et quatre forages dans le périmètre de concession, les autres forages ayant été creusés par les agriculteurs.

Tableau 11: Répartition des terres achetées selon le statut juridique

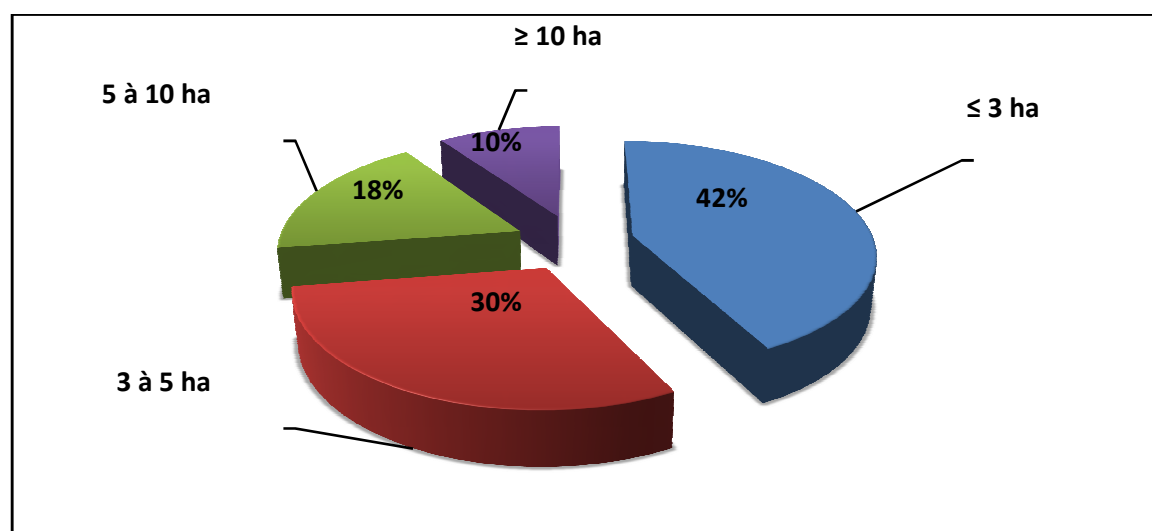
Statut	Concession	APFA		Total
		Périmètre	Hors périmètre	
Nombre de parcelles achetées	5	32	36	73
Fréquence (%)	6.8	43.8	49.3	100
		93.2		

Source : Nos enquêtes, 2013

Les terres de statut "concession" représentent 6.8% seulement du total des parcelles vendues. Mais les parcelles vendues représentent 16.7% du total des parcelles de statut concession de notre échantillon. S'ajoute à ce chiffre, deux exploitations mises en vente pendant la période de l'enquête, ce qui fait une proportion de 23.3% du total (30 exploitations). Parmi ces exploitations vendues, deux exploitations ont changé deux fois de main en deux ans.

Dans le périmètre de concession, certains bénéficiaires, dont les exploitations sont situées dans les extrémités des périmètres, ont procédé à l'extension informelle de la superficie de leur exploitation. Les superficies ainsi intégrées sont estimées entre 6 à 10 ha. Les propriétaires de ces exploitations cèdent en location ces terres à des tiers et les vendent dans certains cas.

Figure 19: Typologie des parcelles achetées selon la superficie (ha)



Source : Nos enquêtes, 2013

Les ventes concernent généralement des parcelles de petite taille (les parcelles de moins de 3ha représentent 42% du total des parcelles vendues). Ceci s'explique par le fait que les exploitations créées dans le cadre des périmètres de la mise en valeur sont généralement de petite taille (2 à 4 ha). La vente de grandes superficies dans ce marché est faible, 17.8% pour les parcelles entre 3 et 5ha et 9.6 % pour des superficies supérieures à 10 ha.

4.2.1.2. Occupation des terres lors des ventes

Les achats/ventes portent essentiellement sur les terres nues, dites *Beida*. Peu de terres plantées en palmiers sont vendues. La vente de terre nue semble justifiée (93% des vendeurs) par l'absence de moyens financiers pour la réalisation de forage⁴⁴, condition nécessaire pour la valorisation de ces terres. Certains propriétaires vendent une partie de leur terre pour investir dans la réalisation de forage dans la partie restante. D'autres le font pour acheter des terres dans les zones où la nappe souterraine est moins profonde. Du côté de la demande, la rentabilité de la plasticulture et/ou l'importance de la rente locative, sont les deux principales incitations à l'achat de terre nue.

4.2.2. Les acteurs des transactions foncières : origines socioprofessionnelles et stratégies

L'origine socioprofessionnelle des vendeurs et des acheteurs est variable; elle renseigne sur l'ouverture du marché et le niveau de la concurrence qui le caractérise. Selon leur profil professionnel, les acteurs du marché peuvent avoir des stratégies complètement divergentes.

4.2.2.1. L'origine des acteurs du marché

Les données recueillies relèvent que 95.4% des vendeurs sont de la commune, qui ont cédé 96% des parcelles vendues. Pour les acheteurs, ils sont 70% à être de la commune, qui ont acheté 76.7% des parcelles vendues.

Il faut noter que les enquêtes ont visé les pratiques foncières des exploitants et de leurs partenaires, ce qui n'a pas permis de cerner toutes les opérations des vendeurs, ces derniers n'ayant pas été enquêtés, sauf lorsqu'ils étaient restés exploitants et ont été capturés dans l'échantillon. Les données concernant les vendeurs et leurs stratégies sont donc sous-représentées dans notre échantillon. Cette insuffisance a été redressée par le recours à deux sources d'information complémentaires : les informations que pouvaient fournir les acheteurs, et des entretiens avec des vendeurs non membres de l'échantillon dans chaque secteur étudié.

⁴⁴Il faut savoir qu'une parcelle dans un périmètre aménagé pouvait ne pas être irriguée

Tableau 12: Origine des vendeurs et des acheteurs

	Vendeurs				Acheteurs			
	De la commune	De la Wilaya	Étranger*	Total	De la commune	De la Wilaya	Étranger*	Total
Nombre d'enquêtés	59	2	2	63	39	4	13	56
Nombre de parcelles	76	2	2	74	56	4	13	73
% nombre de parcelles	97.4	3	2.6	97.4	76.7	5.5	17.8	100
Superficie (ha)	767.3	5	10	782.3	696.8	13.2	64	774
% superficie	98	0.7	1.3	100	90	1.71	8.3	100

* : étranger à la wilaya

Source : Nos enquêtes, 2013

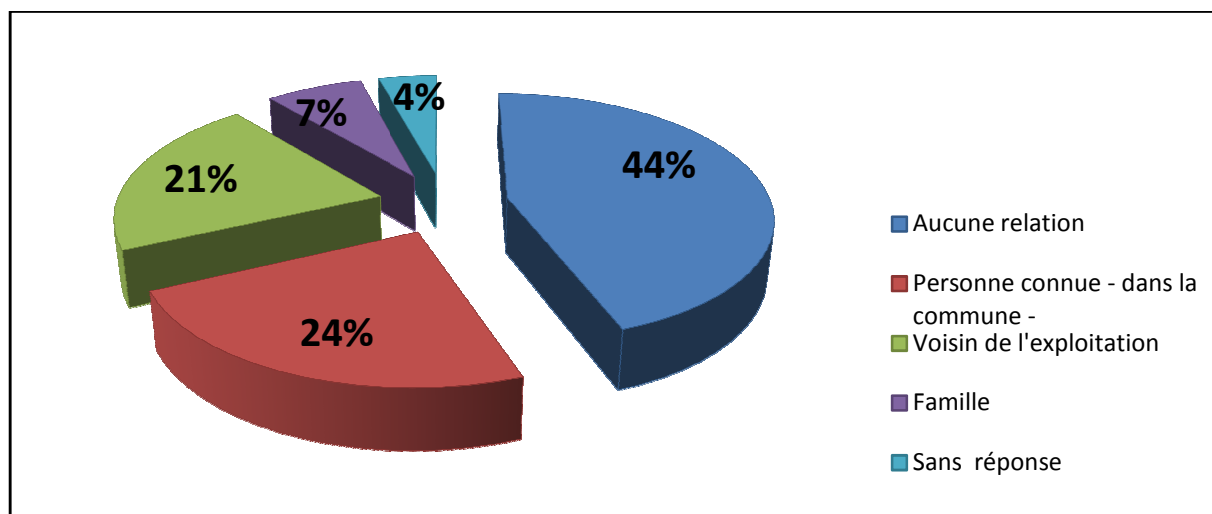
Évoquer l'ouverture du marché foncier aux différents acteurs, c'est tester le poids des rapports sociaux dans les transactions foncières, surtout dans un environnement marqué par la dominance des transactions informelles. La question d'une éventuelle "ethnisation" du rapport au foncier, susceptible d'être une contrainte majeure au bon fonctionnement du marché foncier (Colin, 2005), n'est signalée par aucun acteur dans la commune d'El Ghrous (autochtone ou étranger), contrairement à la commune limitrophe de Doucen. Dans la zone d'étude, la distinction entre les acteurs, autochtones vs étrangers, pour l'accès au marché d'achat/vente, ne fait pas sens. Les acteurs (grands, petits, autochtones ou étrangers) ont les mêmes droits d'accès au marché⁴⁵, ce qui est bien dit par une expression locale répétée par les agriculteurs « *EL Bayaa Sahbou moul douro fougani* », c'est-à-dire que le vendeur vend au plus offrant⁴⁶. Ces caractéristiques du marché d'achat/vente ont fait d'El Ghrous une zone attractive pour les investisseurs, ce qui contribue à son tour à dynamiser le marché foncier.

Ce constat d'ouverture du marché foncier à l'achat/vente est consolidé par l'absence de liens socioéconomiques préalables comme condition au déroulement des transactions (figure 10). Plus de 44% des enquêtés déclarent que la connaissance préalable du vendeur/acheteur n'est pas une condition nécessaire pour la réalisation de la transaction d'achat/vente. La figure 10 témoigne de l'absence d'enchâssement social fort des transactions foncières. Les ventes intrafamiliales représentent une faible proportion dans les transactions (6.9%), ce qui confirme l'hypothèse de l'ouverture du marché et remet en cause le principe d'exo-aliénation des patrimoines familiaux.

⁴⁵Le degré d'accessibilité est fonction des capacités financières de l'acheteur et du prix de la terre.

⁴⁶Dans la littérature, « *le principe selon lequel la terre ne doit pas passer aux mains d'étrangers, les citadins sont considérés comme étrangers, et le climat d'insécurité incite les vendeurs à chercher un preneur au sein de la famille* » (Sougnabé et al., 2011) n'est pas présent dans la commune.

Figure 20: Lien entre les vendeurs et les acheteurs



Source : Nos enquêtes, 2013

L'achat de terres mises en vente par les voisins représente cependant une situation assez fréquente (21%). Dans la plupart des cas, les acheteurs, phoeniculteurs, sont les propriétaires de forages qui approvisionnaient le vendeur en eau ou qui ont un excédent d'eau qui leur permet d'irriguer plus de terre. Même si le lien de proximité apparaît dans cette forme de transaction, le prix est souvent déterminé par le marché. Un vendeur nous a expliqué cette fréquence de lien : « *Quand j'ai vendu ma parcelle, j'ai informé les gens. C'est logique que mon voisin soit le premier qui entend. Je ne peux pas lui dire : je te vends pas s'il me propose un prix acceptable par rapport au prix dans le marché* ».

4.2.2.2. Profils socioprofessionnels des acteurs du marché

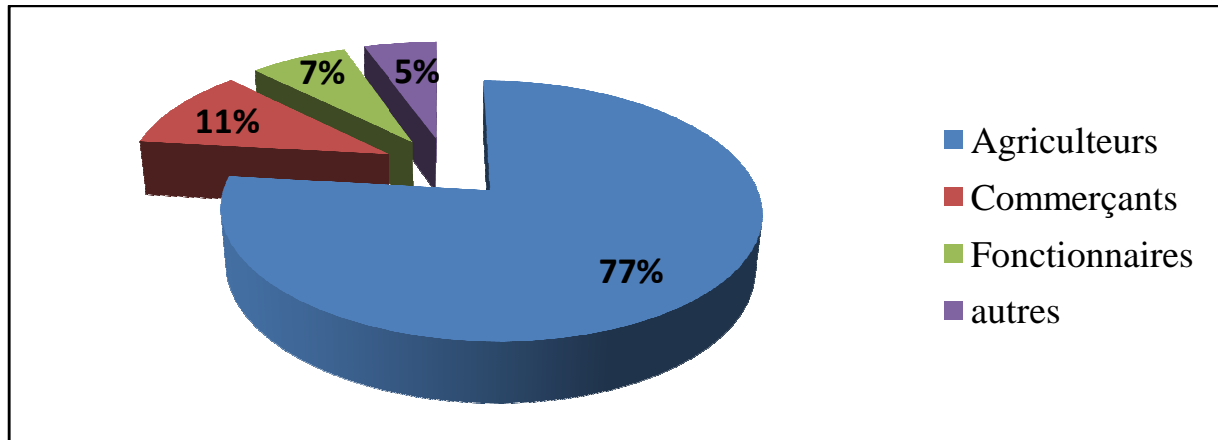
Un effet cycle de vie apparaît, du côté de la demande, sur le marché d'achat/vente où les moins âgés achètent plus. D'après les résultats d'enquêtes, 80.4% (45 acheteurs) ont un âge inférieur à 40 ans; parmi ces 45 acheteurs, environ 60% ont suivi une trajectoire de métayer jusqu'à propriétaire. Pour l'économie agricole de la commune, c'est un bon indice de relèvement de l'agriculture et de l'intéressement des jeunes à l'agriculture, et de la possibilité d'amélioration de la situation socio-économique de l'agriculteur à partir de revenus procurés par l'agriculture.

L'achat des terres est réalisé en grande partie par les agriculteurs, qui représentent 76.8% du total des acheteurs. Les phoeniculteurs sont largement plus représentés que les agriculteurs sans terre⁴⁷, qui représentent respectivement 46.4% et 21.4% du total. Ce sont les phoeniculteurs propriétaires de forages, par leurs capacités financières et l'adoption de technique de mobilisation de l'eau (expliquer) pour les terres non dotées en forage, qui procèdent à l'achat de ces terres. Les éleveurs sont faiblement représentés sur ce marché, avec

⁴⁷Nous désignons par "agriculteurs sans terre" les exploitants qui travaillaient, avant l'achat de leur terre, dans la plasticulture comme locataires ou métayers. Leur trajectoire professionnelle de tenancier vers le statut de propriétaires illustre le modèle de "l'agricultural ladder" développé par Spillman (1919).

9% du total. Parmi les éleveurs acheteurs, 60% sont de la wilaya de Djelfa, les autres sont de la commune d'El Ghrous.

Figure 21: Profils professionnels des acheteurs

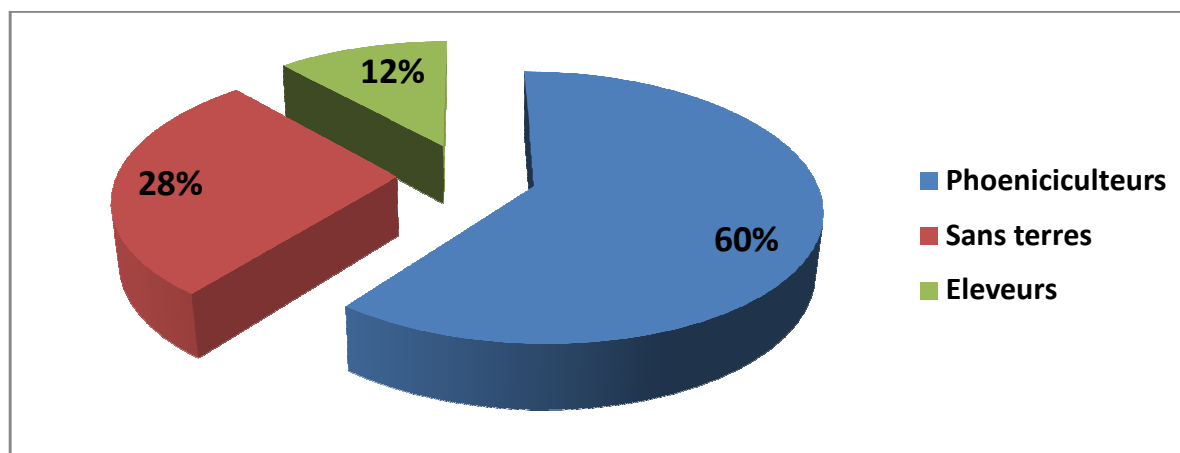


Source : Nos enquêtes, 2013

Les enquêtes qualitatives ont révélé une catégorie de phoeniculteurs acheteurs, ce sont de vieux agriculteurs (de grands propriétaires terriens qui pratiquent la phoeniculture), leurs nombres est de 3 à 4 personnes, qui ont une logique assez spécifique. Ils achètent des terres à 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 (la motivation de vente par les ayants droit est expliquée comme solution aux conflits liés à l'indivision) ; iii) les plantations phoenicoles mal entretenues ou qui souffrent de problèmes de remontée d'eau. Cette catégorie d'acteurs a joué un grand rôle dans la valorisation des terres et leurs aménagements (réseau de drainage, réalisation de forage, et plantation de palmier) et la régulation de conflits sur les terres en indivision (héritage) et sous tension entre voisins.

Les éleveurs sont faiblement représentés sur ce marché, avec 8.9% du total. Parmi les éleveurs acheteurs, 60% sont de la wilaya de Djelfa, les autres sont de la commune d'El Ghrous.

Figure 22: Typologie des agriculteurs acheteurs



Source : Nos enquêtes, 2013

Les autres acteurs (commerçants, fonctionnaires et entrepreneurs forestiers) cumulent un pourcentage de 23% du total des acheteurs. Parmi les commerçants, ceux qui sont impliqués dans le commerce des dattes sont les plus représentés. L'enquête préliminaire a également permis d'identifier la présence de nombreux commerçants travaillant dans la filière de l'or, souvent des Chawia, qui procèdent à l'achat des terres nues ou plantées par des palmiers. L'achat de terres par ces commerçants renvoie à une stratégie de placement de leur argent dans des actifs dont la valeur augmente d'une année à l'autre. Certaines personnes ressources considèrent que l'achat de terres par ces commerçants d'or fait partie d'une stratégie de blanchiment de l'argent gagné dans le secteur informel. L'achat de terres, par ces commerçants, à des fins de spéculation, n'est pas signalé par les enquêtés (locaux).

4.2.3. Les motivations de la vente de terres

Les exploitants expliquent le recours à la cession définitive de leurs terres par les raisons suivantes :

- Pour les bénéficiaires des périmètres aménagés par l'Etat, généralement des jeunes chômeurs ou de petits agriculteurs, le manque de moyens financiers pour la réalisation de forage est la principale raison de la cession de la terre. Sans eau, ces terres ne valent rien, et réaliser un forage profond (200 m et plus) pour 2 ou 3 hectares est non seulement financièrement inaccessible, mais paraît pour les agriculteurs comme un investissement non rentable. Un vendeur dans le périmètre de Moudjahidine (APFA) nous dit ainsi : « *pourquoi réaliser un forage de plus de 200 mètres, alors que j'ai une petite superficie qui ne permet même pas de rembourser le crédit si j'arrive à en avoir accès. Même si je réalise le forage je plante du palmier, l'exploitation ne sera pas rentable, puisque le palmier dans ce périmètre engendre des charges deux fois plus importantes que celles des autres zones (El Amri et Bour). Pour moi, c'est mieux que je vende et j'achète dans d'autres endroits* ».
- La possession de terres dans différents endroits, de fait de différence dans les potentialités agricoles, est un facteur qui pousse ce type de propriétaires à vendre une

partie de leur patrimoine foncier. C'est souvent le cas des phoeniculteurs. Pour ces derniers, 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.

- Pour les terres en indivision, la vente peut être une solution qui arrange les cohéritiers.
- 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 pas une personne confiance qui se charge de la gestion de l'exploitation. Ce type de vente est faible.
- La vente de détresse, considérée comme facteur majeur des cessions foncières dans les zones rurales pauvres, est très faible dans la commune d'El Ghrous (seulement un seul cas a été signalé dans notre enquête).

4.2.4. Le système d'information et la formation des prix sur le marché de l'achat/vente

4.2.4.1. Le système d'information

L'accès à l'information sur le marché de l'achat/vente à El Ghrous se fait principalement à travers les réseaux sociaux. Souvent dans les marchés fonciers qui se développent dans l'informel, les coûts de transactions et de recherche de l'information sont élevés, de fait de l'absence d'agences foncières facilitant l'intermédiation entre les offreurs et les demandeurs, la présence de beaucoup d'acheteurs étrangers à la commune...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 (le service d'intermédiation marchand est réprouvé par la société locale).

La principale source d'information dans ce marché est les réseaux sociaux. L'enquête exploratoire a montré que l'information relative à la mise en vente d'une parcelle agricole circule rapidement entre les habitants de la commune. Les vendeurs informent leurs voisins et autres personnes de leur entourage familial et professionnel. Pour les acheteurs étrangers, une fois introduits dans la région, les premiers agriculteurs étrangers deviennent eux-mêmes des vecteurs d'information pour les nouveaux venus. Ils font circuler l'information dans leurs propres réseaux sociaux.

Une autre source d'information est utilisée par les vendeurs pour informer les acheteurs, qui est le recours à des annonces publicitaires de mise en vente des terres au niveau de l'exploitation et dans les lieux publics où les agriculteurs dont les parcelles sont au bord d'une route affichent des pancartes signifiant que la parcelle est en vente. Ce dispositif permet, à distance par téléphone, la réalisation d'une première étape de négociation dans la transaction, tant pour les acheteurs de la commune que pour les étrangers à la commune.

Le processus par lequel les acheteurs étrangers accèdent à l'information est comme suite :

- ⇒ L'effet conjugué de la diffusion de l'utilisation du téléphone portable (le réseau de communication a été généralisé en 2004) comme moyen de communication entre les

vendeurs et les acheteurs (souvent les vendeurs mettent leurs numéros de téléphone dans les annonces publicitaires au niveau de l'exploitation et dans les lieux publics) et l'arrivée des premières vagues d'agriculteurs étrangers qui ont joué un rôle dans la transmission des informations nécessaires sur les terres mises en vente aux nouveaux acheteurs.

- ⇒ Après la transmission des informations préliminaires sur la terre, il suffit que l'intermédiaire transmette le numéro de téléphone du vendeur à l'acheteur pour que la négociation sur le prix s'engage.
- ⇒ La relation d'intermédiation apportée par les anciens agriculteurs étrangers n'est pas rémunérée. Les avantages attendus par ces derniers correspondent au renforcement de leur réseau social et d'une perspective de retour de service à l'avenir. L'intermédiaire est un témoin lors de conclusion de transaction et de formalisation de contrat, sous forme d'acte sous-seing privé, au niveau de l'écrivain public.

Tous ces mécanismes mobilisés par les étrangers n'empêchent pas la présence de spéculateurs sur le marché d'achat/vente, mais leur poids reste très limité. D'après l'enquête exploratoire, un type de spéculateur a été identifié :

- Des jeunes spéculateurs, au nombre de cinq, qui ciblent uniquement les acheteurs étrangers à la commune. Selon les personnes ressources, ces agents font de la pure spéculation foncière, en achetant et revendant des parcelles de terre. Leur procédé est d'identifier des acheteurs pour des parcelles mises en vente auxquels 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. Les habitants d'El Ghrous stigmatisent fortement de telles pratiques.

4.2.4.2. Les prix de la terre agricole à El Ghrous

Le prix (courants) d'un hectare de terre nue sans forage varie entre 400 000 et 1 000 000 DA⁴⁸. Les prix n'ont cessé d'augmenter⁴⁹ (cf. Annexe) ces deux dernières décennies. Ils sont passés de 8 000 DA/ha en 1986, à 36 000 DA/ha en 1990 et à plus de 1 000 000 DA/ha en 2012.

Les prix des parcelles varient principalement selon leurs caractéristiques agronomiques (fertile, salinité, mise en valeur... etc.), la présence de titre officiel ou pas et la nature de ce dernier (acte de propriété, acte de concession, décision d'attribution d'APFA), la profondeur de la nappe et sa qualité, et l'existence de forage ou pas. Ces caractéristiques, notamment agronomiques et hydrauliques, sont étroitement liées à la localisation de la parcelle sur les différentes zones de la commune. Dans la zone d'El Marhoum (dans les périmètres aménagés) le prix moyen en 2012 est de 1 000 000 DA/ha, hors périmètres le prix est de 800 000 DA/ha. Cette différence de prix entre les terres qui situent dans et hors périmètres s'explique par la

⁴⁸Le prix d'un forage, à lui seul, est de 700 000 DA (de profondeur inférieure à 80 mètres). Pour le forage à une profondeur supérieure à 100 mètres, le prix peut dépasser 2 000 000 DA.

⁴⁹Ceci pourrait s'expliquer par l'effet de l'entrée, sur le marché foncier, des commerçants, de grands propriétaires et d'étrangers, bien dotés en moyens financiers.

localisation des périmètres et la différence de fertilité du sol : pour les périmètres aménagés, ils se localisent près de la route et les terres dans ces périmètres sont nouvellement exploitées (bonne fertilité du sol), tandis que les terres hors périmètres ont été exploitées plusieurs fois (faible fertilité du sol). À El Bour, le prix moyen est de 800 000 DA/ha. Tandis qu'à Draa Amri et Belbessibis, le prix moyen d'un hectare est de l'ordre de 4 00 000DA/ha.

La variation de prix en fonction de statut de la terre n'est pas signalé par les enquêtés. Ceci pourrait être expliqué par le fait que les vraies raisons de cette variation de prix résident dans la localisation plutôt que dans le type de statut, puisque la majorité des acheteurs n'ont pas signalé l'impact de statut sur le prix. Parmi les facteurs que nous avançons pour expliquer ce constat, aucun vendeur ne possède d'acte de propriété, ils n'ont que des arrêtés de levée de condition résolutoire, ce qui peut faire la différence entre les différents statuts de terre.

La tendance à l'augmentation des prix du foncier agricole suscite des interrogations sur ses effets sur le développement du marché du FVI (les producteurs sans terre ont recours, en absence de choix, au MFVI plutôt qu'à l'achat) et induit l'exclusion de groupes sociaux à faible dotation financière, qui se voient de plus en plus rejetés hors ce marché⁵⁰.

4.2.5. Les sources de financement de l'achat des terres

L'autofinancement est la principale source de financement des acquisitions foncières. Très peu d'acheteurs ont fait appel au crédit bancaire (seulement 2 cas déclarés sur 73 parcelles achetées) pour le financement de leurs achats de terre.

Pour résoudre le problème de manque de disponibilités financières, le recours au paiement par tranche semble être une pratique fréquente. Le paiement échelonné est sécurisé par l'établissement d'un acte de reconnaissance de dette auprès de l'écrivain public. Ce type d'arrangement, entre vendeurs et acheteurs, semble être un facteur dynamisant du marché foncier.

4.2.6. Sécurisation/formalisation des achats/ventes

Depuis la période coloniale, selon les archives des actes de ventes consultées et les personnes ressources, le développement des ventes dans la commune s'est accompagné de leur formalisation à travers la production d'actes sous seing privé qui n'ont pas de valeur juridique, mais qui constituent un instrument de plus en plus incontournable dans les transactions foncières locales. Ce papier contient les informations suivantes : les noms et les références des cartes d'identité des personnes impliquées dans la transaction, la localisation et la superficie de la parcelle vendue et ses caractéristiques (type de plantation, nombre de palmiers, forage et tour d'eau si le forage collectif), le montant de la vente et l'avis des autres ayants droit en cas d'une parcelle héritée. L'acte de vente est contresigné par des témoins, généralement deux personnes (*cf. annexe*)⁵¹. L'adoption puis la généralisation du recours à

⁵⁰Cette supposition mérite d'être étayée pour une étude qui cible l'effet des prix des terres sur les différents acteurs, pour construire une hypothèse solide.

⁵¹Dans la commune d'El Ghrous, il existe un seul écrivain public qui réalise les actes de vente.

l'écrit a fortement influencé la dynamique du marché d'achat/vente en sécurisant les droits échangés et en donnant une valeur sociale forte au recours à l'écrit pour tous types de transactions (intra et extrafamiliale), y compris pour de petites superficies (0.5 ha), un nombre réduit de palmiers (5 à 7), et même pour la vente des tours d'eau (heures d'irrigation) à partir d'un forage collectif.

Les enquêtes montrent que toutes les transactions d'achat/vente ont été sanctionnées par un acte écrit. Avant les années 1990, certaines transactions (très peu) se sont réalisées sans acte, surtout entre des personnes qui se connaissaient bien, mais elles ont fait l'objet d'une formalisation ultérieure.

Les transactions foncières sur le marché des achats-ventes sont complètes, puisqu'après la finalisation de la transaction l'acheteur est dégagé de toutes obligations envers le vendeur. Nous n'avons enregistré aucune vente avec clause de rachat de terres. Ceci apparaît clairement dans les actes de vente; tout le faisceau de droits est transféré à l'acheteur, et l'acheteur n'a aucune obligation (monétaire, sociale, ni de revente) à l'égard du vendeur après la signature de l'acte.

Les transactions de transfert de droit de propriété se réalisent en dehors de tout cadre légal (simple garantie par la rédaction d'un papier chez l'écrivain public), ce qui illustre la possibilité de développement du marché d'achat/vente hors du cadre légal.

L'introduction de la formalisation écrite et la précision du contenu des droits transférés par une transaction de vente (superficie, localisation et limite de la parcelle ; le forage et/ou le tour d'eau ; le nombre et les variétés de palmiers ; prix de vente et type de transfert (définitif)) ont largement contribué à la réduction des conflits et à la minimisation des coûts de transaction *ex post*. Ce "petit papier" est considéré comme un justificatif de transfert de propriété de la terre, en toute sécurité.

La littérature mentionne le risque de remise en cause des transactions passées par les cédants ou leurs ayants droit, avec pour conséquence une hausse des coûts de transaction. Ce risque est totalement absent dans la commune. Les problèmes rencontrés dans ce marché sont beaucoup plus liés aux conflits sur les limites de la parcelle vendue, puisque les plans fonciers des parcelles ne sont pas formalisés par le cadastre, surtout pour les parcelles qui sont localisées hors périmètres.

4.2.7. Procédure d'arbitrage en cas de conflit

Dans ce marché, c'est la superficie de la parcelle achetée qui est source de litige entre les acheteurs et les vendeurs. En cas de non-règlement de litige à l'amiable, ce sont les témoins qui sont les premiers consultés pour régler ce conflit. Chacun des protagonistes se défend de son côté. Un seul cas de conflit sur la superficie est enregistré, où le vendeur estime que la superficie mentionnée dans l'acte est inférieure à la superficie réelle de la parcelle, les arbitres (témoins ou autres) font les mesures de la parcelle et confirment les dires de l'un ou l'autre des protagonistes. Si l'acheteur a raison, le montant supérieur à la superficie réelle de la parcelle est remboursé par le vendeur sinon aucune compensation ne se réalise.

Conclusion

Le développement des marchés fonciers 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, l'introduction des cultures maraichères et le développement de l'irrigation par l'eau souterraine par le forage – avec en sus la dynamisation de l'agriculture locale par l'installation d'un marché des produits agricoles à El Ghrous.

Le marché à l'achat-vente est actif et ouvert. Dans ce marché, les transactions foncières portent sur 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 achats-ventes 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 absence de barrières à l'entrée sur ces marchés) réduisent largement les coûts de transactions.

La mobilisation de réseaux sociaux comme moyen d'accéder à l'information permet la réduction des coûts de recherche d'informations sur les terres (statut, type de droit, prix...) et sur la réputation de vendeur, ce qui contribue dans la minimisation des coûts de transaction.

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.

L'analyse du profil professionnel des acheteurs permet de formuler deux conclusions, dont la deuxième est plutôt un scénario. Le premier est en rapport avec l'acquisition de la terre à des fins spéculatives, et le deuxième concerne le transfert de la terre aux non-agriculteurs et l'effet d'éviction qu'aurait un marché concurrentiel sur les petits exploitants.

- Les données actuelles contredisent le risque, mentionné dans la littérature comme par les agents de services agricoles, d'effets négatifs du marché foncier induit par le transfert de la propriété des terres vers les non-agriculteurs. Dans le cas présent, la terre reste en majorité aux mains des agriculteurs.
- 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. Des prix élevés pourraient conduire à la concentration des terres entre les mains des grands, souvent des phoeniculteurs, par rapport aux agriculteurs sans terre, notamment les plasticulteurs. Dans ce scénario, on pourrait arriver à une configuration bipolarisée des acheteurs (commerçants et des grands phoeniculteurs).

CHAPITRE 5 :
**LE MARCHÉ DU FAIRE-
VALOIR INDIRECT : Une**
diversité d'arrangements
contractuels et une demande
portée essentiellement par les
"étrangers"

Introduction

Ce chapitre offre l'opportunité de cerner l'émergence et la dynamique de nouveaux arrangements contractuels fonciers, en relation avec l'évolution des conditions de production suite aux changements techniques et aussi aux modifications dans les dotations en facteurs. Au début des années 1980, la coordination foncière, dans le cadre de systèmes de production relativement simples et pratiqués de longue date, centrés sur le palmier dattier, intéresse des acteurs locaux (appartenant à la communauté ou à des villages proches) et s'appuie sur une gamme d'arrangements institutionnels bien établie.

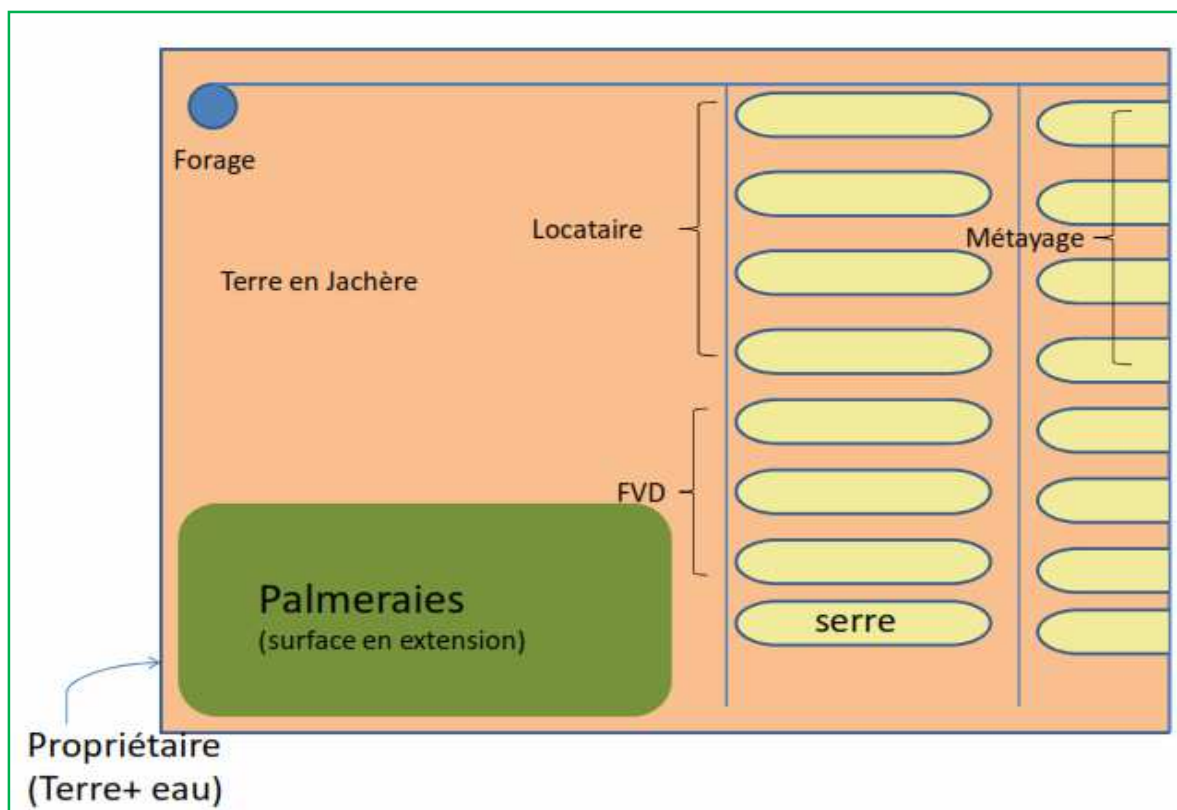
Depuis le milieu des années 1980, l'introduction de la culture maraîchère sous serre, intensive et spéculative, et l'afflux d'agriculteurs étrangers à la commune ont constitué un changement qui a conduit, comme l'explique Bouquet (1999) qui a étudié l'effet de ces facteurs sur la dynamique des arrangements pour la culture de pomme de terre au Mexique, « *à une complexification de la coordination foncière, désormais conditionnée, pour cette nouvelle culture, par le jeu des asymétries informationnelles, des comportements opportunistes et des processus d'apprentissage* ».

Les différentes études qui se sont intéressées au système de production en "plasticulture" à El Ghrous (Aouidane, 2008, 2011 ; Aouidane *et al.*, 2012 ; Bouammar, 2010; Amichi, 2011; Kebibèche, 2013), n'ont pas pris en considération un aspect essentiel dans l'analyse, qui se rapporte au contrôle des différents facteurs intervenant dans la production : terre, eau, serre, intrants, travail et expertise techno-économique. Un exploitant peut posséder tous ces facteurs, ou certains et louer le reste. C'est la nécessité de réunir les six types de facteurs, en proportion suffisante, qui est à l'origine de l'établissement des arrangements contractuels entre les acteurs pour combler le manque ou le déficit d'un facteur.

Sur une même parcelle, 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 de salariés ou de métayers qui n'apportent que leur travail, le métayage correspondant alors à un rapport de travail et non à un rapport foncier ou à une association) pour la production maraîchère, mais aussi, le cas échéant, phoenicole, et le faire-valoir indirect (FVI) (location et/ou association).

L'analyse de la fréquence des modes de faire-valoir dans la conduite de la plasticulture, à El Ghrous, montre une très nette dominance du FVI, qui concerne 87.2 % des superficies exploitées.

Figure 23: Schéma de fonctionnement d'une parcelle en propriété à El Ghrous



Source : Amichi, 2011

Dans ce schéma, le terme de "parcelle" est mobilisé à deux niveaux : celui de la parcelle en propriété, celui, sur cette parcelle en propriété, des parcelles de culture relevant d'exploitations différentes.

Le marché du FVI se caractérise par une diversité de types d'arrangements contractuels : la location, qui domine (nous recensons 71 contrats de pris en location par les exploitants et 118 contrats de cession en location par les propriétaires terriens), mais aussi diverses formes d'association, avec généralement des contrats liés terre-eau... Les enquêtes ont également mis en évidence une grande diversité de termes, pour un même type de contrat. Cette diversité assure une grande plasticité dans les dispositifs de coordination entre les acteurs. Le métayage n'est pas considéré ici comme un contrat de FVI, puisque l'analyse des termes de ce contrat (cf. *infra*) montre qu'il s'agit d'un contrat de travail, sans dimension foncière.

Tableau 12: Les différents contrats de FVI dans la commune, pour la plasticulture

	Type de contrat	
	Location	Association
Nombre de contrats	71	4
Nombre de serres	948	52

Source : Nos enquêtes, 2013

Dans ce chapitre, nous traitons les différents types d'arrangements contractuels pour l'accès à la terre afin d'analyser la logique du choix contractuel et aussi d'identifier les différents mécanismes mobilisés par les acteurs pour réduire les coûts de transaction.

5.1. Dynamique des arrangements contractuels sur le marché du FVI

Avant l'émergence de la plasticulture, la région d'étude a été à vocation phoenicicole et pastorale, avec également de la céréaliculture en sec et du maraichage de plein champ. Dans la phoeniciculture, on trouve deux types d'arrangements contractuels: i) le contrat de « *khemas* », c'est l'échange de la force de travail du salarié contre 1/5 de la production. Ce type de contrat était une pratique ancestrale dans les anciennes sociétés pour plusieurs types de système de production (céréales, phoeniciculture et autres) ; ii) depuis des années, nous assistons à l'émergence d'un nouvel arrangement qui est la vente de la production des dattes sur pied; ce contrat est conclu dès que les fruits sont en phase de maturation pour s'assurer de la qualité des dattes et pour estimer le prix et l'offre sur le marché. Dans la céréaliculture en sec, on trouve le contrat d'association (*Chourka benoçe*) où le propriétaire de la terre (qui à cette époque n'avait guère de valeur) apportait la semence tandis que son associé s'occupait du labour de la parcelle avec son cheval où son dromadaire, la moisson étant réalisée par les deux cocontractants, avec un partage des gains à parts égales. Dans le maraichage de plein champ, le métayage au 1/4 de la production était le seul type de contrat pratiqué.

L'introduction et le développement de la plasticulture sont allés de pair avec l'émergence de plusieurs arrangements contractuels : le contrat de location et le métayage au 1/4 et au 1/3. Certains termes de ces arrangements contractuels sont nouveaux dans la région.

5.1.1. Le marché locatif : dynamique, acteurs et importance

La location est définie comme étant un type de contrat agraire qui s'établit entre un tenancier et un propriétaire terrien, pour l'accès à la terre du premier contre le paiement d'une rente fixe, versée *ex ante* (avant le cycle de culture) ou *ex post*. Dans ce type de contrat, le tenancier assume tous les risques et les coûts de production. Dans notre région d'étude, il existe une diversité de formes de location, que ce soit relativement aux objets de la transaction (terre, eau, serre) ou aux modalités de paiement de la rente locative (au milieu du cycle de culture, ex post ou en deux périodes – généralement le paiement se fait en tranche en deux périodes, au milieu et à la fin).

5.1.1.1. Les conditions d'émergence et de développement du marché locatif à El Ghrous

Le contrat de location n'était pas pratiqué dans la région. C'est grâce à l'introduction de la plasticulture que cet arrangement a émergé. Ce contrat est apparu vers les années 90, induit par la demande de terre d'exploitants cherchant à développer la production maraîchère, dont l'écoulement était assuré par la création du marché de gros des produits maraîchers dans la commune, de portée nationale, qui a permis un débouché pour les récoltes avec un revenu incitatif.

La prise en location durant les années 90 était portée par les agriculteurs de la région (sans terre ou propriétaires fonciers). Les premiers contrats de location ont été faits dans les terres mises en valeurs hors périmètres (Draa Amri et Marhoum sud). La location dans les périmètres aménagés par l'Etat dans le cadre de l'APFA n'est observée que depuis les années 2000, après l'épuisement des terres louées initialement, puisque les terres dans ces périmètres d'APFA n'étaient pas dotées de forages. C'est grâce à l'introduction et la généralisation du goutte-à-goutte et de l'adoption de l'innovation consistant à mobiliser de l'eau sur de grandes distances que ces terres « APFA » ont été exploitées.

La dynamique de ce marché locatif est observée depuis le milieu des années 90 avec l'introduction des hybrides de semences et de diverses gammes de produits phytosanitaires par des entreprises de fourniture en intrants agricoles, et aussi l'émergence de contrat en bloc (toute la superficie) puis le contrat de sous-location (voir figure 17). Suite aux dégâts causés par la mouche blanche dans la commune durant les années 1996-1998, le nombre de contrats de location a diminué. Toutefois dans les années 2000, avec l'avènement du PNDA et la généralisation du goutte à goutte, qui a permis aux propriétaires terriens de céder en location une grande superficie avec la même quantité d'eau par rapport à l'ancien système d'irrigation gravitaire « *seguia* », et du côté il a permis aux locataires de prendre un grand nombre de serres en location sans contrainte de manque d'eau et de main-d'œuvre (puisque le système gravitaire demande beaucoup de travail, un métayer ne peut prendre que 4 serres alors qu'avec l'utilisation du goutte à goutte, ce métayer peut travailler de 6 à 8 serres). Ces facteurs conjugués à l'augmentation de la demande sur les produits maraîchers et l'afflux de nouveaux investisseurs étrangers ont fortement dynamisé le marché locatif.

5.1.1.2. La location en « bloc » et l'émergence de la sous-location

La location en « bloc » (*karia bel bloc*) correspond à la prise en location de toute la superficie de la parcelle possédée par le cédant. Le premier contrat de location en « bloc » a été établi entre un phoeniculteur⁵² et une femme, propriétaire terrienne absentéiste, en 1995. Cette dernière a cédé en location sa parcelle (toute la superficie, 6.6 ha) au phoeniculteur voisin pour un montant total de 100 000 DA, pour un an renouvelable. Le paiement de la location était réalisé en espèce, dans son intégralité, au mois de mars. Le locataire a exploité cette superficie en cultivant des céréales et en plaçant des serres. Ce contrat a été fait au sud de Marhoum.

Le développement de cette forme de location est ensuite observé, vers le début des années 2000, dans le Nord Est de Marhoum, avec la généralisation des techniques économes en eau (goutte à goutte) grâce aux subventions accordées par le PNDA et l'adoption de techniques de mobilisation de l'eau sur de grandes distances. Ces deux innovations ont permis aux propriétaires de forages ayant un surplus d'eau de céder en location des parcelles en bloc, ces dernières étant ensuite sous-louées pour l'installation de serres à d'autres exploitants. Voici une citation d'une personne ressource qui explique l'effet du goutte-à-goutte sur le développement de la location en « bloc » :

⁵²C'est la même personne qui a commencé la cession en location par emplacement de serres dans la commune en 1990.

« Un propriétaire de deux hectares doté d'un forage, qui utilise le système gravitaire (*seguia*) peut irriguer seulement 30 serres. Alors qu'après la généralisation du goutte-à-goutte au milieu des années 2000, avec le même forage, il a la possibilité d'irriguer jusqu'à 120 serres. Ce qui a poussé les propriétaires⁵³ à louer en « bloc » les terres des voisins qui n'ont pas de forage et de céder à leurs tours en sous-location» Mezghich Youcef.

Le goutte-à-goutte n'a rempli son rôle comme moteur de développement de location en bloc que du fait de l'existence d'une demande conséquente sur la terre, portée par les nouveaux investisseurs étrangers à la commune.

L'émergence et le développement de la location et de sous-location étaient à l'origine de la mise en valeur des terres délaissées par leurs propriétaires, démotivés par les coûts élevés de réalisation de forage.

5.2. Fonctionnement du marché locatif : un marché dynamique, impulsé par les étrangers à la commune.

Le marché locatif dans la commune d'El-Ghrous est très actif. Ce marché est caractérisé par un nombre important d'offreurs et de demandeurs. L'étude de la structure des patrimoines fonciers concernés par la cession en location montre qu'un grand nombre de propriétaires fonciers préfèrent la location au FVD, avec des pourcentages allant de 30 à 100% de la superficie possédée qui est cédée en FVI (*voir infra*). La capacité de cession dépend de la quantité d'eau disponible dans la parcelle et/ou la possibilité d'achat de ce facteur chez les voisins.

Tableau 13: Importance relative de la cession en FVI à El-Ghrous (2013)

	Nombre de patrimoine foncier	%
Pas de cession en location	21	18.75
Superficie cédée ≤ 30% de la superficie possédée	21	18.75
Superficie cédée comprise entre 30 et 60 % de la superficie possédée	27	24
Superficie cédée > 60% et < à 100 % de la superficie possédée	11	9.8
Cession totale de la superficie possédée en location	32	28.6
Total	112	100

Source : Nos enquêtes 2013

Les résultats de l'enquête montrent que 81.25% de la superficie du patrimoine foncier possédée est cédée en location, avec des proportions différentes d'une propriété foncière à une autre. La proportion des propriétaires qui préfèrent la production en FVD est faible (seulement 18.75% de l'échantillon total). La cession totale en location de la superficie

⁵³Les preneurs en « Bloc » pour ensuite céder en sous-location sont en majorité des propriétaires terriens spécifiquement des phoeniculteurs qui ont un excédent d'eau dans leurs exploitations, les preneurs sans terres sont minoritaires.

possédée, concernant 28.6% du total de l'échantillon, est enregistrée chez les propriétaires qui n'ont pas de forage et cèdent en FVI à des phoeniculteurs (qui représentent 80% des preneurs) qui mobilisent l'eau à partir de leurs exploitations afin de céder en sous-location ces terres. Cette forme de cession est appelée localement location en bloc. Les termes de sous location sont les mêmes que le contrat de location.

5.2.1. Les acteurs du marché locatif : le poids des "étrangers" sur ce marché

Pour un échantillon de 62 locataires, les enquêtes font ressortir une prédominance des exploitants sans terres (EST), qui représentent 69.4% des preneurs, par rapport aux propriétaires fonciers. Ces derniers sont en grande partie des phoeniculteurs. Parmi les locataires, 56.45% sont des étrangers à la commune, venus de 9 wilayas (Tipaza, M'sila, Djelfa, Sétif, Chlef, Media, Batna, Bouira et Mila) et des autres communes de la wilaya. L'afflux de ces locataires "étrangers" a commencé vers les années 2000. Selon ces exploitants, l'installation dans la commune et la pratique de la plasticulture s'expliquent par l'existence d'un environnement favorable : la précocité des récoltes de fruits et légumes par rapport à d'autres régions, ce qui offre un avantage compétitif par rapport aux autres régions productrices, la disponibilité de l'eau et de terre, et le développement d'un marché foncier à faibles barrières d'entrée.

L'une de spécificité de la plasticulture est que les exploitants (spécialement les locataires) sont jeunes – 87.1 % des locataires ont entre 20 et 40 ans -, ce qu'une particularité dans l'agriculture en Algérie où l'âge moyen des agriculteurs dépasse 50 ans. Cette particularité peut s'expliquer, par la forte exigence en force de travail pour se charger de nombreuses tâches qui sont considérées comme lourdes par les plus âgés. Un agriculteur de 60 ans nous dit ainsi « *j'ai travaillé dans la plasticulture quand j'étais jeune, mais maintenant je ne peux pas exercer la plasticulture. Je suis fatigué et je n'ai pas la force pour faire toutes les taches, cette activité est faite pour les jeunes* ».

La plus grande partie des locataires (82%) n'exerce pas d'autres activités; ils disposent donc essentiellement du revenu agricole comme source de financement et aussi la possibilité d'accès au crédit informel y compris crédit fournisseur.

Tableau 14: Typologie des acteurs du marché locatif selon leur origine

Acteurs		Cédants	Preneurs		
			Propriétaires fonciers	EST*	Total
Exploitant de la commune d'El Ghrous		74	13	14	27
"Etrangers"	Exploitant de wilaya de Tipaza	2	2	12	14
	Exploitant de la wilaya de Biskra	4	2	4	6
	Autres wilayas	6	2	13	15
Total		86	19	43	62

*EST : Exploitant sans terre

Source : Nos enquêtes 2013

Du côté de l'offre, la bipolarisation des exploitants de la commune d'El Ghrous versus exploitants étrangers à la commune est pratiquement totale. Les exploitants de la commune d'El Ghrous représentent 86% des cédants, tandis que les preneurs sont en majorité (56%) des étrangers. Donc on est dans une situation asymétrique dans la configuration des acteurs de ce marché locatif, des cédants en majorité de la commune versus des preneurs étrangers à la commune.

Tableau 15: Type de relations entre preneurs et cédants sur le marché locatif

	À l'habitude	Ami	Parent	Aucune	Total
Nombre de contrats	29	4	4	25	62
Pourcentage (%)	46.8	6.5	6.5	40.2	100

Source : Nos enquêtes 2013

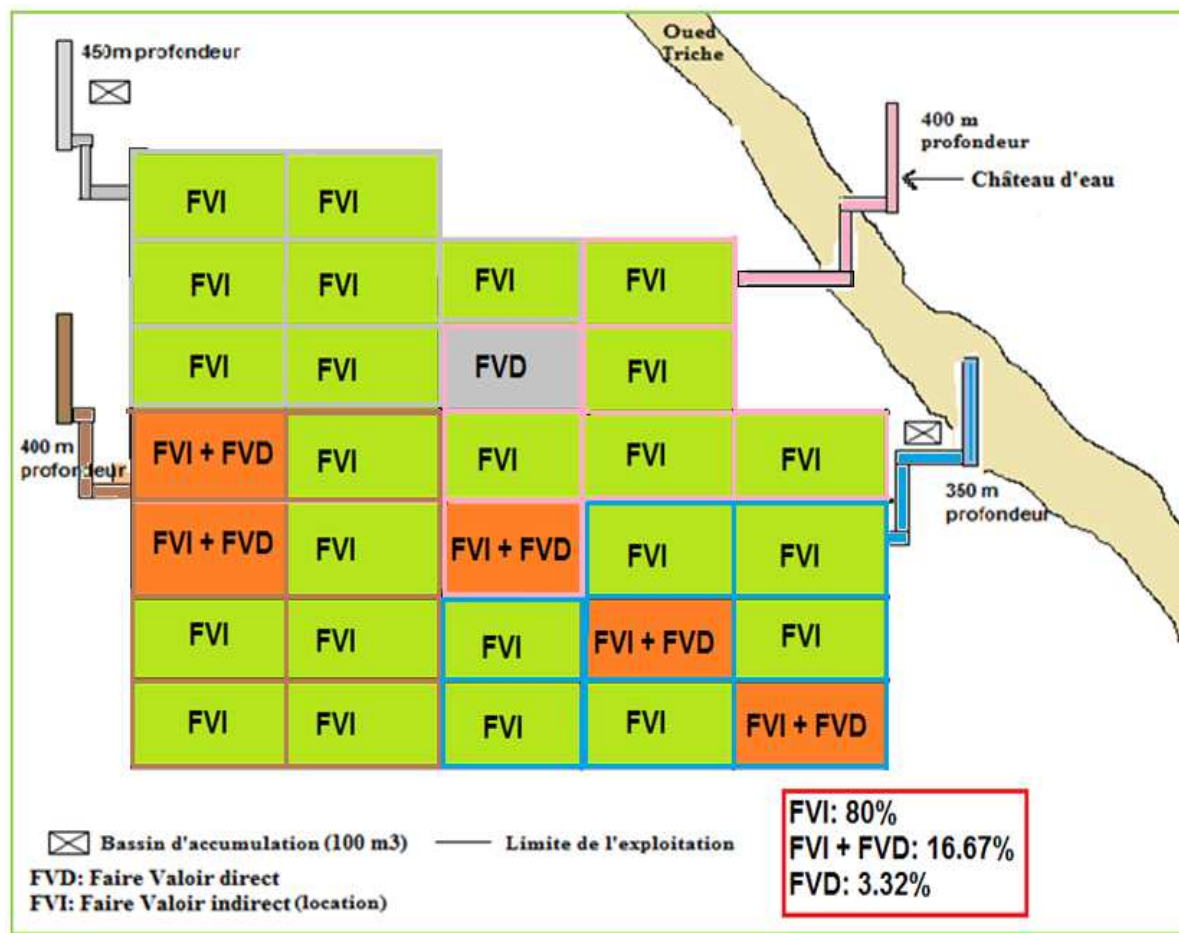
L'analyse de type de relation entre cédants et preneurs permet de conclure que le contrat de location s'effectue sans tenir compte des liens de parenté ou d'amitié. Plus de 40% des acteurs n'ont aucune relation qui les relie. Les acteurs (preneurs et cédants) qui ont l'habitude de travailler ensemble représentent 46.8% du total d'échantillon, en moyenne de deux contrats successifs (6ans). La continuité de relation contractuelle est conditionnée par la disponibilité des terres "vierges" dans le même patrimoine foncier. "Terre vierge" au sens de terre non déjà travaillée auparavant ou mise en jachère pendant une certaine période après son exploitation – la région est en fin de la phase pionnière, certaines terres n'ont pas été cultivées ce qui poussent les preneurs à chercher des terres non déjà travaillées pour moins dépenser en fumier et en engrais et aussi éviter le risque des maladies cryptogamiques.

5.2.2. La logique des acteurs

La prédominance de contrat de location (voir figure ci-dessous), nous pousse à nous interroger sur les déterminants de la cession et de la prise en location. Cette analyse est faite pour un échantillon composé de 43 cédants et 62 preneurs (locataires).

Pour les propriétaires, nos analyses portent sur le choix entre «travailler sa terre avec un métayer" (= en FVD) vs "la travailler soi-même" (FVD sans main-d'œuvre rémunérée "structurelle") vs la donner en location vs la travailler en association».

Figure 24: Importance de cession en location dans un secteur étudié (secteur 0-2).



Source : Réalisé par nous-mêmes,

➤ Logiques des propriétaires (cédants)

Les cédants ne sont pas dans une logique de purs rentiers. La cession en location intervient plutôt conjoncturellement, pour satisfaire un besoin en numéraire, répondre à une contrainte en travail ou se préparer pour la plantation de nouveaux palmiers dattiers. La cession structurelle⁵⁴ en location est difficilement envisageable puisque la contrainte agro-pédologique (épuiement du sol) contraint à une reconversion vers d'autres systèmes de production, ou à la mise en jachère.

⁵⁴ Dans les prochaines années, avec l'adoption et la généralisation de la technique du compost (qui permet une longue durée d'utilisation de la terre), on pourrait assister à une forme de cession en location structurelle.

La contrainte de financement joue un rôle non pas pour les débours monétaires dans le procès de production, puisque la facilité d'accès au crédit fournisseur informel pour l'accès aux intrants agricoles et aux prestations de service (*voir infra*) minimisent en grande partie cette logique, mais beaucoup plus pour le financement des grands investissements pour : i) la réalisation du forage, pour les parcelles qui ne sont pas dotées d'un forage individuel ou collectif (cas de 21% de l'échantillon); dans cette situation le propriétaire peut donner tout ou une partie de sa SAU en location, le cas le plus fréquent étant la cession totale; ii) la plantation des palmiers, la rente locative représentant une trésorerie nécessaire pour constituer un capital qui permet la plantation de nouveaux palmiers dattiers dans un objectif de reconversion vers la phoeniculture (considérée comme une activité pour assurer la retraite dans la région) et aussi avoir un fonds de roulement durant la période non productive des palmiers (7ans) ;iii)et dans certains cas, l'achat d'autres parcelles.

Le postulat avancé par Cheung que le choix de l'arrangement contractuel est expliqué par un compromis entre la répartition du risque et la minimisation des coûts de transaction, et que ces derniers sont plus élevés dans le cas du métayage que d'une location (Colin, 1995), a été vérifié dans notre étude. Dans notre région, la cession en location est plus avantageuse puisque le contrat de métayage ne participe pas au partage de production donc il n'y a pas partage de risque et comme il est admis que les coûts de transactions dans le contrat de métayage sont plus élevés que dans le contrat de fermage ceci renforce la supériorité de ce dernier contrat.

Le risque signalé dans la littérature, pour le cédant, comme déterminant du choix contractuel entre métayage et location, de voir contester ses droits sur la terre, est totalement absent de la région d'étude.

D'autres raisons motivent les propriétaires à céder en location : le fait d'avoir d'autres activités (51%), ou une résidence éloignée de l'exploitation (81%).

➤ **Logiques des tenanciers (locataires)**

Le contrat de location permet au tenancier de bénéficier de la totalité du revenu procuré par la plasticulture dans une activité à forte rentabilité. Bouquet (1999) dans une étude (au Mexique) qui ressemble à notre cas, interprète cette attitude « *en premier lieu comme relevant d'une logique d'expertise (cf. le modèle de "self-screening" de Hallagan, présenté par Otsuka et Hayami 1988) : les tenanciers aisés et en particulier les tenanciers-entrepreneurs considèrent pouvoir atteindre des niveaux de rendements suffisamment élevés pour que le paiement d'une somme forfaitaire soit plus intéressant qu'un paiement proportionnel à la récolte. Pour ces producteurs qui engagent un itinéraire technique relativement intensif en intrants (engrais), la location permet également de récupérer la totalité du retour sur investissement (cf. la note de Marshall sur l'inefficience du métayage, et Rao 1971) ».*

Dans le contexte étudié, le métayage n'est qu'un contrat du travail, qui n'est pas envisagé par les preneurs dotés d'un savoir-faire « expertise » et soucieux de valoriser pleinement leurs capacités de gestion.

Il y a peu de risque. Les risques de dégâts causés par les maladies, les vents et une mauvaise qualité des intrants⁵⁵, sont réduits par l'introduction des innovations techniques dans la conduite des serres (deux cultures dans l'année) et des nouveaux traitements phytosanitaires. Ces dégâts, en cas de perte de production, sont assez vite rattrapés au cours de l'année par la forte rentabilité de la « plasticulture ». Reste le risque lié aux variations de prix au marché, mais ces dernières sont plus au moins rattrapées dans les périodes de soudure et de hausse de prix puisque les produits maraîchers sont des primeurs (arrivée sur le marché avant la production des régions du Nord). Ceci élimine la logique de partage des risques, mentionnée dans la littérature, comme déterminant une préférence pour le métayage par les tenanciers.

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 au moment des récoltes) et l'existence d'un système de crédit fournisseur « informel » pour l'accès à une grande partie des intrants agricoles (location des charpentes de serres, film plastique des serres, engrais, produits phytosanitaires, etc.).

Les risques des conflits potentiels sont très faibles dans le contrat de location à El Ghrous 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.

5.2.3. Analyse des arrangements contractuels sur le marché locatif : des arrangements efficaces

Le fonctionnement du marché locatif est assimilé à un ensemble d'arrangements contractuels, qui régissent les transactions entre les acteurs (preneurs et cédants) impliqués dans ce marché. Procéder à l'analyse de l'efficacité du marché locatif, c'est donc analyser l'efficacité du contenu de ces arrangements contractuels qui le constituent (Fok, 2010).

5.2.3.1. Les termes du contrat de location

Le fonctionnement du marché locatif obéit à des règles connues par tous les acteurs. Ces règles sont représentées par une gamme d'arrangements contractuels. Le contrat de location entre le preneur et le cédant inclut les termes suivants : la durée du contrat, l'objet de la transaction (terre, eau, serre), la rente locative (montant et modalités de paiement) et le tour d'eau, s'il y a lieu.

⁵⁵ C'est le cas des semences et des produits phytosanitaires mal conseillés par les vendeurs.

Tableau 16: Le contenu du contrat de location dans la commune d'El Ghrous

Les termes du contrat	La durée du contrat	⇒ Elle est déterminée en fonction du nombre d'années de travail de la terre
	L'objet de transaction	⇒ Terre (emplacement de la serre ou toute la superficie de la parcelle « en bloc »), eau, serre. Généralement les transactions sont liées (eau + terre).
	La rente locative	⇒ La période de paiement de la rente est déterminée sur la base des périodes dans les exploitations voisines ; ⇒ Le prix de location : déterminé en fonction de la fertilité du sol, de la proximité au marché et à la route goudronnée ;
	Tour d'eau	⇒ Tour d'eau : correspond au nombre de jours entre deux irrigations ainsi qu'au nombre d'heures par irrigation (les principaux déterminants du tour d'eau sont : le type du forage -collectif ou individuel-, la présence et le nombre de palmiers, et le nombre des serres dans l'exploitation)
Contrats liés	Système d'irrigation	⇒ Obligation d'utilisation du système d'irrigation économe en eau- goutte à goutte-, par le locataire.
	Endroit pour l'hébergement	-un endroit réservé à l'hébergement du locataire, si ce dernier veut s'installer auprès de ses serres.
	Labour de la terre	⇒ Labour de la terre par le propriétaire pour le premier labour (avant que le preneur installe ses serres, la terre doit être labourée par le cédant); dans certains cas le locataire fait le labour, dont le coût sera déduit du prix de location.

Pendant la durée du contrat, le cédant n'a aucun droit sur la terre cédée 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 l'arboriculture.

5.2.3.1.1. Objets de transaction

Trois facteurs de production font l'objet du contrat entre les preneurs et les cédants : l'eau, la terre et la serre⁵⁶. Dans notre échantillon, seulement 6.45% des locataires louent les trois facteurs, soit chez un seul propriétaire ou chez des propriétaires différents (les locataires qui

⁵⁶Le marché des serres est dominé par trois catégories d'acteurs. Dans la première catégorie, on trouve les agriculteurs, ces agriculteurs sont soit : i) les propriétaires de la terre qui cèdent en location et qui ont travaillé avec ces serres pendant une période et qui ont voulu cesser la plasticulture, ii) les locataires qui ont cessé la plasticulture ou bien qui n'ont pas terminé la durée de location. La deuxième catégorie est représentée par des enseignants investisseurs. La troisième catégorie est représentée par des femmes investisseuses qui ont hérité ou bénéficient de la pension de leurs maris décédés (moudjahidines). Le prix d'achat de la charpente métallique d'une serre varie entre 100 000DA à 150 000DA. Le prix de location (en dinars courants) d'une serre était de 9000 DA entre 1990-1995, de 15 000 DA entre 1995-2000 et plus de 20 000 DA à partir de l'an 2000. Aujourd'hui le prix de location ne dépasse pas 35 000 DA/an.

procèdent à la location de ces trois facteurs sont des petits locataires qui souffrent d'un manque de financement; de plus, ils sont nouveaux dans la plasticulture, ne dépassant pas 3ans). La majeure partie de locataires loue la terre et l'eau dans une même transaction (74.2%). Les transactions liées (eau et terre) permettent aux locataires de minimiser les coûts de recherche de partenaires (fournisseurs d'eau) et les risques de conflits latents que puissent engendrer les comportements opportunistes des propriétaires de l'eau, notamment dans le cas où ces derniers seraient tentés d'augmenter le nombre de locataires pour la même quantité d'eau. La mise en place de transactions liées par les cédants rend le marché locatif plus fluide et attractif pour les tenanciers, car il leur permet d'accéder, sans investissements, aux principaux facteurs de productions.

Tableau 17: Typologie des contrats de location selon l'objet de transaction

L'objet de transaction	Terre*	Terre+Eau	Terre +Eau+Serre	Total
Nombre de contrats	11	46	4	62
%	17.7	74.2	6.5	100

*Terre : parcelle en entier ou bien juste l'emplacement des serres

La dernière forme, est la location de la totalité de la parcelle par un preneur propriétaire de forage (appelé localement location par bloc, dans notre échantillon 15 parcelles ont été louées en bloc) qui la cède en sous-location, par emplacement de serres, à d'autres locataires.

5.2.3.1.2. La durée de location

La pratique la plus courante est de céder la terre en location pour une durée de 3 ans (72.6% de l'ensemble de l'échantillon). Les cocontractants argumentent que ce délai est bénéfique pour les deux : i) pour le propriétaire, il lui garantit que sa terre sera valorisée pendant un délai opportun. Ainsi dans la région, les locataires n'acceptent pas de louer une terre déjà travaillée les années passées, par un tiers, sans repos (pour ne louer que des terres qui permettent un retour sur investissement pendant trois années) ; ii) pour le locataire, il lui permet de bénéficier de l'effet du fumier agricole utilisé dans la serre et d'ajouter seulement ½ camion, la deuxième année, au lieu d'un camion de fumier (minimisation de dépenses), de réduire les coûts de recherche d'une autre terre, de minimiser les coûts de déplacement des serres (démontage, transport et montage) d'un endroit à un autre.

Tableau 18 : La durée de location pratiquée dans la commune d'El Ghrous

Durée	Nombre de contrats	Pourcentage (%)
3 ans	45	72.6
2ans	7	11.3
Sans échéance	10	16,2
Total	62	100

Source : Nos enquêtes, 2013

La cession de la terre se fait pour une durée de 2 ans de location est lorsqu'il s'agit de terres qui ont été travaillées pendant plusieurs années, ce qui fait que leur fertilité est réduite et qu'après la deuxième année on s'attend à une diminution de la production.

La cession de la terre sans échéance s'explique par des liens forts entre les cocontractants (amis très proches, membres de la famille).

Si le locataire veut déplacer ses serres à cause de la perte de la production, d'un mauvais résultat ou d'un changement d'activité le premier ou la deuxième année, il est obligé de payer le montant de la location qui reste ou de chercher un autre locataire qui va le remplacer pour terminer sa durée de contrat (le cédant peut faire respecter cette règle par la mise en garde des serres comme garantie hypothécaire).

5.2.3.1.3. Le tour d'eau

Le contrat de location débute à partir du 1^{er} septembre et se termine à la mi-juin. Le propriétaire approvisionne le locataire en eau durant cette période. L'accès des locataires à l'eau se fait selon un mode de rationnement appelé le tour d'eau. Généralement le tour d'eau est fixé à une irrigation chaque trois jours (on dit communément « yesgui men ethaleth»), ou bien une irrigation tous les quatre jours (en dit communément « yesgui men erabeâ»). Le nombre d'heures par irrigation est de 3 à 6 heures, ce nombre est déterminé en fonction de disponibilité de l'eau chez le propriétaire (forage individuel ou collectif, nombre de serres louées et le nombre de palmiers dans l'exploitation).

Si le locataire veut prolonger le contrat après le 15 juin, dans le cas où ses récoltes ne sont pas terminées, il doit payer chaque tour d'eau⁵⁷ de 200 à 400 DA/serre/heure jusqu'à ce que la récolte se termine. Dans certains cas, le propriétaire ne demande pas le paiement des tours d'eau supplémentaires « hors contrat » (c'est dans le cas où l'eau est largement suffisante ou bien d'une relation très proche).

5.2.3.1.4. La rente locative : valeur et modalités de paiement

a) La valeur de la rente

Le prix de location pour l'installation d'une serre (tour d'eau + emplacement de la serre) varie entre 20000 et 35000 DA/année en fonction de la fertilité de la terre, de l'éloignement de l'exploitation par rapport au marché et à la route goudronnée. Un effet "site" est également noté, avec une location plus chère dans la zone de Marhoum (plus de 30000 DA/serre/année), que dans la zone de Draa Amri et Belbessibis (20000 DA/serre/année). Pour la location en bloc, le prix d'un hectare varie entre 100 000 et 150 000 DA/ha/année. Le prix de l'emplacement de la terre varie entre 5000 et 10 000 DA/serre. Le prix de l'eau (tour d'eau) est deux à trois fois plus cher que la terre, il varie entre 15 000 à 22 000 DA/serre.

b) Les modalités de paiement

La particularité de la plasticulture dans la commune est qu'aucun propriétaire n'exige le paiement de la rente avant de commencer la campagne agricole.

⁵⁷Dans certains cas le propriétaire de l'eau demande le paiement de frais d'électricité ou de Gasoil comme mode de paiement.

À El Ghrous, le paiement de la rente locative se fait en échéance pour 55% des locataires (paient en deux tranches, une moitié au milieu et l'autre moitié à la fin de la campagne agricole), ce qui facilite le paiement. Pour la location de la parcelle en bloc, la période de paiement se fait au mois de mars en une seule tranche. Ces périodes de paiements coïncident avec les périodes de pleine production et le début de vente sur le marché, ce qui élimine tout dérapage du paiement de la rente.

Tableau 19: Les différentes périodes de paiement de la rente locative

	Début	Milieu	Milieu et Fin	Fin	Sans délai	Total
Nombre de contrats	0	13	33	12	3	62
%	0	20.9	55	19	4.9	100

Source : Nos enquêtes 2013

Les propriétaires sont assurés des engagements des locataires pour le paiement de la rente par le fait que la production se fait sous serres, ces dernières jouant comme garantie en cas de non-paiement, éliminant tout risque de comportement opportuniste *ex post* du locataire (sauf si la serre est louée, mais dans notre échantillon, 93.6% des serres sont la propriété du locataire).

Le non-paiement de la rente au début de la campagne permet aux locataires un engagement plus facile dans plasticulture; sans cette facilité de paiement, il serait difficile pour le locataire de supporter les frais de location en sus de toutes les autres dépenses (semences, engrais, labour, etc.). C'est l'un des points forts du marché locatif dans la région d'étude où cette facilité de paiement permet aux petits locataires moins dotés financièrement de s'engager dans la plasticulture.

La non-détermination de l'échéance de paiement de la rente est enregistrée chez les cocontractants qui ont des relations proches (amis ou membres de la famille). Ceci pourrait s'expliquer par le fait que les propriétaires ont développé une relation d'amitié dont leur a permis de bénéficier de l'aide du locataire en cas de besoin (cas de panne de la pompe, paiement de la facture d'électricité, etc.).

Le locataire paie seulement le montant d'une année. Le prix de location ne se modifie pas durant la durée du contrat. Le paiement de la rente locative se fait en espèces (97%). Deux cas de paiement en nature ont été enregistrés, ces deux cas étant spécifiques: i) contrat de location de l'eau et de la terre, mais le propriétaire ne demande pas la rente locative, la seule condition est le paiement des frais d'électricité, le propriétaire étant le père du locataire ; ii) l'autre cas est un échange réciproque des deux facteurs de production (eau et la terre), entre deux propriétaires terriens voisins, où le propriétaire du forage approvisionne le propriétaire de la terre en eau et en contrepartie le propriétaire de la terre donne la possibilité au propriétaire du forage de mettre ses serres sur sa terre. Dans ce dernier cas, deux types d'arrangements sont rencontrés sur le terrain : i) sans paiement d'une rente, un seul cas est enregistré pour une location de 24 serres pour le propriétaire de l'eau contre l'irrigation de 400 jeunes palmiers dattiers du propriétaire de la terre (pour un contrat d'irrigation de trois irrigations par mois,

c'est-à-dire une irrigation chaque dix jours) ; ii) paiement de la rente, mais cette fois c'est le propriétaire du forage qui reçoit la rente. Le montant est calculé de la manière suivante : R (rente) = $P1$ (Prix de l'eau) – $P2$ (Prix de la terre) (dans notre échantillon nous avons enregistré un seul cas. Le propriétaire du forage a installé 15 serres chez le propriétaire de la terre).

5.2.3.2. Dynamique des termes du contrat de location

Les termes de contrat de location ont connu une évolution remarquable. Les jeux combinés de l'introduction du goutte-à-goutte, de l'accroissement de la demande pour les produits maraîchers et la terre, et de l'arrivée des investisseurs étrangers, ont concouru à cette évolution des termes du contrat.

Les termes de contrat de location qui ont été l'objet d'évolution sont la durée de location, la période de paiement de la rente locative et l'imposition de l'utilisation du goutte-à-goutte.

- Le paiement de la rente locative : entre 1990 et 2000, ce paiement se faisait en une seule fois, dès la première vente de la récolte, au milieu ou bien à la fin de la récolte. Entre 1995 et début 2000, avec l'augmentation de nombre de locataires originaires⁵⁸ de la commune, les propriétaires cédants ont adopté des stratégies pour attirer les locataires en proposant une facilité de paiement par tranche : « *Rah ysâad fi el Nass, nrouho nekro ando* », « *il aide les gens, on va partir louer chez lui* » dit un agriculteur. Avec le temps, ces périodes de paiement, généralement la mi-mars et la mi-juin, se sont conventionnalisées, surtout après le milieu des années 2000, période d'afflux des locataires étrangers à la commune (Tipaziens).

Le paiement *ex ante* n'a jamais été pratiqué. La détermination des périodes de paiement en fonction des périodes des ventes de récoltes était une stratégie d'attraction des locataires et une clause pour se prémunir contre le retard ou le non-paiement de la rente, surtout dans un contexte de forte impulsion des locataires étrangers.

- Durée du contrat de location: avant les années 2000, cette durée n'était pas déterminée dans les termes de contrat. Mais, avec l'arrivée des locataires étrangers à la commune, les choses ont changé, ces derniers imposant un contrat de 3 ans. Il semblerait que ces locataires ont pu déterminer la durée de contrat sur la base de l'expérience des métayers originaires de la même région et de leurs observations propres, montrant une diminution de la rentabilité après la troisième année du travail sur un même emplacement de la serre. De plus, cette durée permet de minimiser les coûts de déplacement des serres chaque année et une certaine stabilité de la durée de contrat. Ce délai est opportun pour une bonne rentabilisation des investissements pour les deux acteurs : preneurs et cédants (assurer que sa terre serait exploitée dans un délai opportun pour minimiser les coûts de recherches d'un nouveau locataire et en plus dans la région les locataires ne préfèrent pas louer un emplacement de serres qui a été

⁵⁸Mais cette demande était faible par rapport à l'abondance des terres "vierges" (non travaillées) - il existait même des terres non mises en valeur durant cette période (phase pionnière) - et au grand nombre des offreurs.

déjà loué à une tierce partie pour un an ou deux ans sans que cette terre ne soit pas mise en jachère pendant une certaine période.

- **Obligation de l'utilisation goutte-à-goutte** : l'utilisation du goutte-à-goutte comme le seul système d'irrigation est devenu une convention dans toute la commune. L'introduction de ce terme contractuel s'est faite vers 2002, période d'application du PNDA qui a contribué à l'introduction du goutte-à-goutte par la subvention de ce dernier. Ce terme est devenu une obligation depuis 2008, période de généralisation totale du goutte-à-goutte dans la commune. Cette stratégie adoptée par les propriétaires est expliquée par deux éléments : i) la baisse du niveau de la nappe, conjuguée à une contrainte de réalisation des forages par l'imposition d'autorisation par l'ANRH (depuis 2007)⁵⁹ et ii) la volonté des propriétaires de céder en location un grand nombre d'emplacements de serres pour profiter de la forte demande accentuée par les locataires étrangers.

5.2.4. Importance et sources de litiges dans le marché locatif

Dans certaines situations mentionnées dans la littérature sur les contrats agraires, la délégation temporaire du droit d'exploitation par la cession en location induit un risque, pour le cédant, de perdre ses droits sur la terre. Ce risque est complètement absent à El Ghrous. D'autres risques mentionnés dans la littérature, comme le retard ou le non-paiement de la rente locative, ne sont pas non plus mentionnés par les cédants, ce qui s'explique par l'adaptation des périodes de paiement de date en date et la spécificité de la plasticulture, où la serre est considérée comme une garantie si le locataire est propriétaire de la serre.

Les conflits induits par la location d'une même parcelle à plusieurs tenants, pendant la même campagne agricole, également évoqué dans la littérature, sont totalement absents dans la commune. Un tel comportement est rejeté par la société et donnerait à ce propriétaire une mauvaise réputation qui réduirait sa capacité à attirer des locataires preneurs dans un marché locatif relativement concurrentiel du côté de l'offre.

Pour estimer l'importance des conflits, les acteurs ont été enquêtés sur des aspects portant sur les tensions et litiges rencontrés dans les arrangements contractuels.

Tableau 20: Importance des conflits entre les cocontractants à El-Ghrous

	Oui	Non	Total
Effectif	6	56	62
%	9.7	90.3	100

Source : Nos enquêtes 2013

⁵⁹La demande d'autorisation de l'ANRH pour la réalisation du forage date des années 90; cependant, cette loi n'est appliquée rigoureusement dans la région que depuis le début des années 2007, à la suite du déclenchement de conflits entre des propriétaires voisins pour stopper le creusement, en justifiant ce comportement par la baisse de niveau de la nappe, ce qui a demandé l'intervention de gendarmerie pour réguler les conflits. Depuis 2007, le creusement d'un forage est devenu difficile, du fait de la contrainte administrative pour avoir l'autorisation, le délai, pour avoir cette dernière, dépassant un an.

Les résultats de l'enquête ont relevé que les conflits pour le contrat de location sont minimes, seuls 9.68% des acteurs ont déclaré avoir été impliqués dans un conflit. Tous ces conflits sont liés à la gestion de l'eau. Parmi les conflits mentionnés par les locataires on cite : la réduction du nombre d'heures pour le tour d'irrigation, induit par l'augmentation du nombre de serres dans la même parcelle d'une année à l'autre; et la diminution de la production causée par une panne de la pompe d'irrigation.

5.2.5. Formalisation des contrats et exécution des engagements contractuels

Pour ce qui concerne la formalisation des contrats, seulement 3.3% (2 contrats) des cocontractants ont signé un acte sous seing privé chez un écrivain public (dans un cas, cette "formalisation" a été imposée par le propriétaire; dans le deuxième, la "formalisation" intervient non pas pour sécuriser le contrat, mais pour des fins administratives (demande de crédit bancaire par le locataire)). Certains contractants (37%) ont eu recours à des témoins pour sécuriser leurs droits, les autres contrats (59.7%) restent oraux, sur le seul registre bilatéral. Ces résultats montrent que le marché locatif fonctionne en majorité dans l'informel.

Tableau 21: Formalisation des contrats de location à El-Ghrous

	Avec témoins	Avec papier	Oraux bilatéraux	Total
Nombre de contrats	23	2	37	62
%	37.1	3.3	59.7	100

Source : Nos enquêtes 2013

Le caractère informel du marché locatif ne se traduit pas par des problèmes majeurs et ne nuit en rien au dynamisme de ce marché, ce qui est bien illustré par la trajectoire des acteurs et les intentions des locataires de devenir des propriétaires après la capitalisation d'une somme d'argent leur permettant d'acheter des terres. Plus de 71% des locataires ont déclaré l'intention de voir évoluer leur statut de locataire à propriétaire.

La question de l'exécution des engagements contractuels est d'une grande importance dans l'analyse économique des contrats agraires (Colin, 2003). L'exécution 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.

Le taux faible (9.7%) des conflits enregistrés peut s'expliquer par des mécanismes adoptés par les acteurs, qui les aident à la réduction des comportements opportunistes des acteurs par la contractualisation de l'ensemble des termes de contrats et le rôle de confiance et de réputation du partenaire. Ceci est rendu possible grâce à la mobilisation de plusieurs mécanismes :

- La contractualisation de certains termes des contrats : contrat de date à date pour la durée de location et le tour d'eau. Ces dispositifs permettent de prévenir les abus relatifs aux délais du contrat et de maîtriser les sources de divergences possibles entre les partenaires.
- La confiance et la réputation interviennent dans le choix du partenaire afin de réduire les risques d'opportunisme. Les enquêtes ont montré que 40.3% des acteurs ont dit que le

choix est basé sur la bonne réputation du partenaire⁶⁰ par la mobilisation du réseau social de l'acteur pour évaluer le comportement du partenaire ; et 46.8% sur la confiance entre les cocontractants (ces acteurs ont plus de 4 ans de relations contractuelles entre eux).

5.2.6. Procédure d'arbitrage en cas de conflit

Les litiges sur ce type de contrat sont induits, principalement, par la gestion de l'eau. C'est principalement le locataire qui réclame l'intervention des arbitres pour rembourser les dégâts causés par une mauvaise gestion de l'eau de la part du propriétaire, telle que la panne de la pompe pour plusieurs jours, la diminution du nombre d'heures d'irrigation et de la quantité d'eau.

Dans ce dernier cas, « *rah nakasli el mea* », « *rah aatechli el fellaha* », c'est-à-dire que le propriétaire a réduit la quantité d'eau, les arbitres font constat de l'état de la culture (couleur et hauteur de la plante) par rapport aux autres locataires dans la même exploitation ou bien chez les voisins qui ont commencé la campagne à la même date, pour juger la partie fautive. Si le propriétaire est le fautif et que les dégâts ne sont pas importants, les arbitres obligent le propriétaire à augmenter le nombre d'heures. Si les dégâts sont importants (perte de production), les arbitres estiment ces derniers, qui seront indemnisés par le propriétaire.

5.2.7. La recherche de terres à louer : le réseau social et les annonces comme principale source d'information

La recherche de terres à louer se fait en mobilisant le réseau social du locataire. Les principaux vecteurs de l'information sont les métayers et les locataires. Pour les nouveaux locataires, l'arrivée antérieure d'agriculteurs étrangers à la commune permet de s'informer sur l'offre dans le marché et la réputation des cédants.

Une autre source d'information utilisée par les locataires est l'affichage des annonces (voir annexe) fait par les cédants dans les lieux publics (cafétéria, magasins de vente des intrants agricoles « grainetier»). Cet affichage contient les informations suivantes : la localisation de la parcelle, le nombre de serres que peut porter cette parcelle, la nature de l'eau d'irrigation (puits ou forage) et le numéro de téléphone du propriétaire cédant.

Ces deux dispositifs jouent un grand rôle dans la minimisation des coûts de recherche de l'information.

5.3. Contrat d'association : un arrangement très faiblement répondu

L'association consiste en une mise en commun de facteurs de production, par les coassociés, afin de coréaliser une production agricole (Daoudi, 2010 et Daoudi *et al.*, 2011). Le contrat d'association peut se faire entre un propriétaire qui est en manque de certains facteurs de

⁶⁰ Lorsque le propriétaire a une mauvaise réputation, le locataire procède à la location de toute la superficie avec l'eau pour éviter le comportement opportuniste du propriétaire (location à plusieurs locataires sans qu'il existe un compromis avec les anciens locataires pour la quantité de l'eau).

production et un locataire qui dispose ces facteurs. L'autre forme d'association est la réalisation d'un contrat entre « *deux individus qui ne possèdent pas de terres agricoles, mais dont l'un se chargerait d'assurer les frais de location de la terre qui sera travaillée en association* » (Daoudi, 2010). Le partage de production, entre les associés, se fait proportionnellement à leurs contributions dans les facteurs de production. Dans notre échantillon, deux types d'association ont été identifiés, association entre propriétaire-locataire et locataire-locataire dont le partage de la production se fait à parts égales entre les coassociés. L'associé est appelé *Chrik* dans la région, tandis que l'association est appelée « *Chourka* ».

Tableau 22 : Typologie des associés selon leurs statuts

Statut des associés	P avec L	L avec L	Total
Nombre de contrats	1	3	4
Nombre de serres	20	32	52

P : propriétaire ; L : Locataire Source : Nos enquêtes 2013

Parmi les enquêtés, 4 % pratiquent le contrat d'association de production pour un nombre total de 52 serres (moyenne de 13 serres/contrat). Un seul type de contrat d'association est pratiqué, contrat au demi (*Chourka benoçe*), où les coûts de production ainsi que les gains seront partagés à parts égales entre les coassociés. La différence qui existe entre les deux types de contrat d'association (Propriétaire-Locataire) et (Locataire-Locataire) réside dans la nature des facteurs apportés par les deux associées (les cas présentés ci-dessous ne peut pas être généralisé puisque la proportion des contrats d'association identifier dans notre échantillon est très faible, seulement 4%. Donc ces résultats sont spécifiques aux cas étudiés) :

- ✓ Propriétaire-Locataire : le propriétaire apporte la terre et l'eau, le locataire apporte les serres. Les coûts des autres facteurs de production (main-d'œuvre, semences, engrais, produits phytosanitaires, etc.) seront partagés entre les deux. Ces deux associées sont de la région.
- ✓ Locataire-Locataire : les frais des facteurs de production sont partagés à parts égales (sauf les serres⁶¹, qui sont la propriété de l'un des associés, ou des deux). Les serres sont conduites par les deux associés (ils n'emploient pas de métayers et n'ont recours qu'à la main-d'œuvre journalière). La spécificité de ce type de contrat est que les associés sont de la même famille (frères). Ces associés sont des étrangers de la wilaya (des Tipaziens).

Les risques de non-respect des engagements contractuels peuvent conduire le propriétaire à privilégier les contrats avec les membres de sa famille, où le risque d'opportunisme pourrait être plus faible.

⁶¹ Les charpentes métalliques des serres ont été apportées depuis leurs wilayas d'origine. Ces charpentes ont été héritées de leur père ou qu'ils les ont eux-mêmes achetées.

5.4. Contrat de métayage : Quelle qualification institutionnelle à cet arrangement ?

Ce type de contrat consiste à un partage de production entre un métayer et un propriétaire. Généralement, les termes du contrat sont régis par des règles conventionnelles locales. La durée du contrat est d'un an renouvelable (dans le cas d'établissement d'une confiance entre les cocontractants). Dans ce contrat, le métayer fournit sa force de travail et de l'expertise technique dans la conduite des serres, il ne participe pas aux coûts de production, il reçoit une part de production, le 1/4 ou le 1/3⁶², généralement le 1/4. En cas de perte de production, le métayer assume proportionnellement le risque. Il s'agit là d'un simple contrat de travail. Ce type de contrat est considéré comme un facteur multiplicateur de capacité de prise de serres. Dans la région d'étude, le métayer est appelé fellah et le propriétaire « Exploitant ».

5.4.1. Émergence du contrat de métayage dans la plasticulture

Le contrat de métayage a été introduit par les maraîchers de plein champ qui ont travaillé dans la région de Doucen ou dans la zone de Khaidha, avant les années 80. Le métayer qui a travaillé dans les exploitations maraîchères de plein champ offre seulement sa force de travail du semis jusqu'à la récolte contre le 1/4 de la production. Dans ce contrat de métayage, un contrat lié est souvent appliqué, le métayer bénéficiant d'un lieu d'hébergement au niveau de l'exploitation et 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). Cet arrangement a connu une migration institutionnelle de la culture de plein champ à la plasticulture, où on y trouve les mêmes termes contractuels à El Ghrous.

5.4.2. Importance et raisons du recours au contrat de métayage

Les exploitants qui cèdent en métayage représentent 36% de l'échantillon (*voir infra*). Le nombre total des contrats de métayage dans l'échantillon est de 54 contrats pour un nombre total de serres égales à 504 serres (un exploitant peut employer plusieurs métayers, selon le nombre de serres qu'il possède). Les propriétaires ont davantage recours au métayer (61 %) que les locataires.

Tableau 23: Fréquence d'emploi de métayers

Statut	Locataire	Propriétaire	Total
Nombre des exploitants	14	22	36
Pourcentage (%)	38.9	61.1	100

Source : Nos enquêtes 2013

⁶²Deux cas ont été enregistrés pour le contrat au 1/3, mais les termes de contrat sont les mêmes, le fellah ne participe pas aux coûts de production. Les cocontractants (fellah et Exploitant) sont des étrangers de la commune, ils sont les deux de la commune de Foughala.

Parmi les principaux déterminants de l'emploi de métayers « fellah » on peut citer :

Les éléments qui expliquent : *pourquoi il y a emploi de main-d'œuvre extérieure « fellah » au groupe familial ?*, sont les suivants : la pluriactivité des exploitants (33.3%, de ces exploitants pratiquent d'autres activités hors agriculture); et 50% des exploitants pratiquent la phoeniciculture dans leur exploitation, comme activité principale; ainsi les contraintes sur la force de travail familiale par le manque d'aides familiaux.

À propos des facteurs qui ont poussé les exploitants à confier leurs serres à des fellahs, nous mentionnons :

- ✓ L'éloignement de leurs serres à leur lieu de résidence (cas de 58.3% des exploitants) et aux terres possédées dans d'autres endroits (41.7% de ces cédants);
- ✓ La possession d'un grand nombre de serres, ce qui oblige les propriétaires à recourir aux métayers. Parmi ces exploitants 75% ont plus de 6 serres⁶³ ;
- ✓ Le manque du savoir-faire et de capacité de gestion pour des acteurs manquants d'expérience ou de temps.

Concernant l'explication de choix entre les différentes formes de rémunération :

- ✓ Métayers versus journaliers : le métayage revêt un avantage incitatif important par rapport au contrat de salariat journalier, dans une situation d'un contrôle coûteux du travail et de supervision de l'effort fourni par le journalier, cas très fréquents ;
- ✓ La situation de pénurie de main-d'œuvre assure au métayer, doté d'une capacité de gestion et d'expertise, un emploi sûr et stable tout au long de la saison agricole et permet au propriétaire de minimiser les coûts de transactions (recherche, contrôle et supervision), comparativement à l'emploi des travailleurs salariés journaliers ;
- ✓ La rémunération du métayer (un pourcentage de la production) est une forme d'incitation pour se prémunir de comportements opportunistes de l'employé (moindre effort au travail), afin que ce dernier cherche toujours à augmenter son investissement en travail pour dégager plus de résultats donc augmenter à son tour la proportion de production qui lui revient. Tandis que l'emploi des salariées permanents ou saisonniers avec un taux de salaire fixe ne les incite pas à travailler mieux (risque d'un investissement non optimal du facteur travail), on est donc dans un problème d'agence, puisque la rémunération ne dépend pas de la quantité du travail fourni ;
- ✓ De point de vue du tenancier, le métayage est plus avantageux pour un acteur doté d'une expertise et de capacité de gestion, qui cherche à maximiser son profit afin d'évoluer plus rapidement vers le fermage, dans une perspective évolutive dans la trajectoire "à la Spillman".

⁶³Ce seuil, 6 serres par exploitant, est basé sur deux sources : les dires des exploitants et la moyenne des serres travaillées par un métayer, calculée sur un échantillon de 15 métayers.

5.4.3. Termes du contrat du métayage

Les termes du contrat de métayage sont de nature conventionnelle. Dans ces termes, à El Ghrous, l'exploitant se charge de la fourniture de tous les facteurs de production. Le fellah fournit son savoir-faire et sa force de travail, dès la préparation de la pépinière puis la couverture de la serre par le film plastique et le repiquage et les autres travaux d'entretien de la culture, jusqu'à la récolte (désherbage, taille des plantes, irrigation, traitements phytosanitaires, récolte). Dans le cas où le fellah n'est pas capable de faire certains travaux dans les serres qui lui sont confiés, l'exploitant fait appel aux journaliers («*Jernat*»). Ces journaliers sont payés par l'exploitant, le montant payé est déduit de la part du métayer.

Le fellah reçoit sa part de production sous forme monétaire : la vente est réalisée par l'exploitant, le fellah contribuant aux frais de commercialisation par le paiement du 1/4 ou du 1/3 des coûts (main-d'œuvre qui aide à récolter la production, coûts de transport, taxe d'entrée sur le marché et coût de pesage de la production).

Ces modalités de partage constituent un dispositif qui permet à l'exploitant d'éviter les fraudes de la part du fellah dans le partage de production (sous-déclaration de la quantité produite, "perte" ou falsification des factures). Le risque symétrique d'opportunisme de l'exploitant est réduit, pour le fellah : il peut s'informer du niveau des prix auprès des exploitants voisins (surtout originaires de sa région, pour les étrangers) qui sont allés au marché ; relativement au tonnage, puisque c'est lui qui récolte et assiste au remplissage des caisses (chaque caisse à un poids spécifique pour chaque culture, exemple : une caisse remplie de tomate pèse en moyenne 15 kg, pour la courgette 13 kg, pour le piment 11 kg, pour le concombre 14 kg), ce qui lui permet d'avoir une estimation du tonnage de la production récoltée.

⇒ Contrats liés

La cession en métayage s'accompagne de transactions dépassant la parcelle en question : fourniture d'un lieu d'hébergement au niveau de l'exploitation et d'une somme d'argent avant que le contrat commence; de plus l'exploitant s'occupe des charges du métayer (en cas de maladie, etc.) jusqu'à la première vente. Toutes ces dépenses seront soustraites de la part de production du fellah par tranche à chaque vente de récolte. Selon les exploitants, ces contrats liés (surtout l'avance d'argent) évitent que le fellah parte à la recherche de travail comme journalier pour avoir du numéraire afin de couvrir ses besoins avant la première vente. Dans la littérature, Lambert et Sindzingere, (1995) expliquent que « *ces relations couplées émergent, car elles permettent de diminuer les coûts de transaction ou de contrôle de l'aléa moral* »... de même « *c'est un bon moyen pour inciter le métayer, surtout les petits paysans, à travailler en plus, car en cas d'un défaut il peut se voir pénaliser par le biais de cette même relation (non-renouvellement de contrat d'accès à la terre)* ».

5.4.3.1. Pouvoir de décision

Le pouvoir de décision au sein de l'exploitation en plasticulture (relativement aux dates de la plupart des opérations culturales, aux dépenses monétaires pour acquérir les intrants agricoles) est aux mains des exploitants. La délégation au fellah du pouvoir de décision et de la vente de production est rencontrée dans des cas particuliers : lorsque l'exploitant n'est pas disponible (il exerce d'autres activités) ou s'il ne maîtrise pas les techniques de production. Dans cette situation, « *l'associé en charge de la production a un pouvoir discrétionnaire dû à l'avantage informationnel (donc une asymétrie informationnelle) qu'il a par rapport à son associé. Nous sommes donc face à une situation qui peut facilement être assimilée à une relation d'agence... et comme le contrôle direct du processus de production est trop coûteux du fait de l'éloignement du propriétaire de son exploitation, alors ce type de contrat est le plus pertinent pour la gestion des risques de développement de comportements déviants* » (Daoudi et al., 2011). Dans ce cas, le fellah décidera de la mise en œuvre de l'itinéraire technique, mais les dépenses financières (achat des produits et la quantité des intrants) et la vente de la récolte au niveau du marché sont sous la responsabilité de l'exploitant. La délégation de ces deux tâches (achat des intrants et vente de la production) est inscrite dans des relations personnelles fortes (confiance issue de plusieurs années de travail). Pour se prémunir de tout risque, le fellah est obligé d'acheter les intrants auprès d'un vendeur (grainetier) qui connaît l'exploitant, sous forme de crédit, ce qui permet à l'exploitant de s'informer sur la quantité et le prix exact des intrants achetés par le fellah. Pour le cas de la vente de récolte, l'exploitant fait appel à un transporteur qui le connaît (« homme de confiance »⁶⁴), ce dernier est alors un témoin qui joue un rôle dans le contrôle de la quantité de production et les prix de vente déclarés par le fellah ultérieurement.

5.4.4. La formalisation des contrats de métayage

Les contrats de métayage sont verbaux. Si l'exploitant et le fellah ne se connaissent pas, la présence d'un intermédiaire (généralement, c'est la personne qui a servi à la rencontre), pour la conclusion du contrat est obligatoire pour qu'il soit un arbitre en cas de conflit, en sus de garantir un bon comportement des deux cocontractants.

5.4.5. Nature des conflits et les dispositifs d'arbitrage

Les sources de litiges sont les suivantes : i) une faible dépense en intrants (engrais et produits phytosanitaires) de la part de l'exploitant (le plus fréquent) (« *Moul'chi ma yesrefche bezef* », l'exploitant ne dépense pas beaucoup et demande de bonnes productions) ; ii) un investissement en travail insuffisant de la part du fellah (inefficience marshallienne) (8 cas) ; iii) une sous-utilisation des intrants par le fellah (le fellah n'utilise pas toute la quantité fournie par l'exploitant, par insouciance ou par détournement) (2 cas). Deux cas d'opportunisme du côté de l'exploitant ont été signalés, où ces derniers, dès que la production a été en état de maturation, ont créé des problèmes pour faire enfuir le fellah afin d'avoir tout la production.

⁶⁴Expression utilisé localement « *ouahed thika* »

5.4.6. Dispositifs « informels » d'arbitrage dans le contrat de métayage

Lorsqu'un litige lié à un contrat de métayage ne se règle pas entre les partenaires à l'amiable, le recours à une tierce partie, « *Djemaa* », est nécessaire. Les frais d'arbitrage sont nuls, « *maho raih yedi la naka ouala djamel, rah raih ygoul kalmet el hak* », c'est-à-dire que : « l'arbitre ne va gagner ni un chameau ni une chamelle, il va juste dire la vérité », une expression utilisée par un arbitre de la commune pour illustrer le rôle et la rémunération des arbitres.

5.4.6.1. Critères de choix des arbitres

L'arbitrage est réalisé par deux arbitres et plus, qui sont désignés par les protagonistes, souvent des plasticulteurs voisins de l'exploitation et dans certains cas les personnes qui se chargent du transport des récoltes au marché. Les arbitres peuvent appartenir à toute catégorie d'agriculteurs (petit, grand, local, étranger, propriétaire ou locataire). Le choix des arbitres est basé sur des critères : personnes confiances, spécialistes de la plasticulture (« *Nass taaref elfelaha* ») et qui ont vécu dans le passé certains problèmes pareils. Fok (2004) explique que « *les arbitres spécialistes du sujet, leur intervention réduit, voir supprime, les coûts d'expertise pour apprécier les éléments factuels d'un litige en vue d'une juste appréciation du cas à trancher. Le recours aux arbitres spécialisés supprime en fait le problème d'asymétrie de l'information entre les protagonistes d'un litige et la partie qui juge* ».

➤ **Historique du comité d'arbitrage**

Dans les années 90, c'est l'union des agriculteurs (« *ithad filahi* »⁶⁵) qui se charge de l'arbitrage, mais depuis les années 2000 ce n'est plus le cas. Pour remplir ce vide, certains anciens agriculteurs (des propriétaires terriens) connus dans la commune ont pris en charge cette tâche d'arbitrage. Cependant, la crédibilité de ces agriculteurs a diminué après le déclenchement de conflits entre ces derniers et leurs métayers, alors que ces propriétaires sont à l'origine des conflits. Après ces événements, l'institution d'arbitrage a évolué pour devenir plus flexible et décentralisée, les protagonistes consultant les personnes qu'ils jugent capables de résoudre leurs conflits, mais à la condition que la crédibilité des arbitres doit être partagée par toutes les parties prenantes au litige. L'évolution de l'institution d'arbitrage a eu un impact positif sur le développement de transactions foncières et le marché du travail, du fait de possibilité d'intervention des personnes qu'ils jugent crédibles et qui ne sont pas limitées à des catégories d'acteurs spécifiques, recours à plusieurs sources de confirmation ce qui réduit les risques de sous-évaluation d'impact et de déclarations.

⁶⁵Organisme officiel nommé par l'APC.

5.4.6.2. Procédure d'arbitrage dans le contrat de métayage

Dans le contrat de métayage, les arbitres font appel, comme outil d'arbitrage, à des normes de calcul issues de la coutume agricole (« *Orf* »). Dans l'arbitrage, les protagonistes doivent se défendre par eux-mêmes.

Trois configurations de conflits peuvent exister et qui ont un lien avec la personne source du conflit :

- ➔ Si le fellah demande à quitter les serres qui lui ont été confiées et de ne pas continuer dans l'exploitation sans aucune raison, il n'a droit à aucun remboursement.
- ➔ Si l'exploitant demande au fellah de quitter l'exploitation, de laisser les serres qu'il lui a confiées, le fellah peut demander un remboursement de son travail dépensé.
- ➔ Dans le cas où les deux cocontractants n'ont pas la volonté de continuer à travailler ensemble, l'intervention des arbitres est fonction du demandeur et de la source de litige :
 - Du côté du fellah, la nature du problème signalé est que le propriétaire ne dépense pas beaucoup (faible quantité d'intrants). Dans ce cas les arbitres confirment cette contestation par deux sources : état de la culture et consultation du vendeur d'intrants qui approvisionne l'exploitant. Si les enquêtes sont positives, le fellah sera remboursé en calculant sa compensation comme étant un ouvrier (montant de travail pour un ouvrier pour chaque jour du travail) « *yedi hako entaa khedmet dherâaou* ».
 - Du côté de l'exploitant, deux sources de conflit sont enregistrées : un faible effort au travail ou une sous-utilisation des intrants par le fellah. Dans le premier cas, les arbitres font un état de la culture (désherbage, taille, palissage). Si leurs observations confirment le faible effort du fellah, l'exploitant ne rembourse pas le fellah et il a le droit de l'expulser de l'exploitation (annulation du contrat). Dans le cas de sous-utilisation des intrants (le fellah n'utilise pas toute la quantité par l'exploitant, soit par insouciance ou par détournement), les arbitres procèdent à un état de la culture (état sanitaire des cultures et croissance des plantes) ainsi qu'à une confirmation chez les vendeurs des intrants pour estimer les dires de l'exploitant (les quantités achetées). Si les résultats de consultation affirment les dires de l'exploitant, le fellah n'a aucun droit ni au remboursement ni à sa présence (continuité) dans l'exploitation.
 - Dans des cas où les conflits sont hors les cas présentés (conflits professionnels) où les conflits sont d'ordre social et que le déroulement du contrat de métayage entre le fellah et l'exploitant est devenu impossible. Un type d'arrangement est appliqué pour réguler ce type de conflit, où le fellah peut se retirer du contrat contre un remboursement. Deux situations sont rencontrées pour déterminer la nature de remboursement : i) si le déclenchement du conflit a eu lieu au début de la campagne (avant les récoltes), le fellah reçoit le montant de sa compensation par le calcul du nombre de jours travaillés ainsi sera payé comme journalier ; ii) si le conflit a eu lieu dès le début des récoltes jusqu'à sa fin, les arbitres estiment la valeur de la production (selon l'état de la culture et les prix au niveau du marché) et le fellah sera remboursé par l'estimation de sa part de production (le 1/4), après la déduction des dépenses avancées par l'exploitant.

5.4.7. Dynamique des termes du contrat du métayage

Procéder à l'explication de l'évolution des arrangements contractuels dans l'agriculture nous amène au référentiel théorique proposé par l'ouvrage de Hayami et Ruttan (1994), dont l'hypothèse fondamentale est que « *la perturbation des relations économiques qui provient du progrès technique constitue une cause majeure des progrès institutionnels* ».

L'ancien système d'irrigation appliqué dans les serres était l'irrigation à la raie (*El Amla*), irrigation gravitaire. Ce système d'irrigation demande beaucoup de travail, ce qui ne permet pas au métayer de prendre plus de 4 serres en métayage, et le désherbage demande beaucoup d'efforts du fait d'une propagation rapide des mauvaises herbes. Depuis 1993, il y eu introduction du goutte-à-goutte qui a réduit le travail fourni par le métayer. Le métayer peut dès lors prendre jusqu'à 8 serres en métayage, outre l'amélioration de la productivité de la serre. Cette même période, le milieu des années 90, a connu l'introduction d'une autre innovation technologique, les variétés de semences hybrides (hautement productives par rapport aux anciennes variétés standards). L'adoption et la diffusion de ces nouvelles variétés de semences ont été accompagnées par l'utilisation croissante d'engrais et de produits phytosanitaires.

Dans ces nouvelles conditions de travail du métayer (moindre effort) et d'une productivité de la serre plus importante, de nouvelles normes contractuelles émergent où le métayer contribue à certains frais des intrants (fumier, engrais et produits phytosanitaires), dans une optique de partage de risque (partage des coûts de production) d'adoptions de nouvelles innovations, sans changement du taux de sa part de production. Hayami et Ruttan (1994) expliquent que « *les changements dans les dispositions institutionnelles régissant l'utilisation des facteurs de production sont provoqués par les déséquilibres entre les rendements marginaux et les coûts marginaux des intrants survenus à la suite de modifications dans les dotations en facteurs et de changements techniques. Le changement institutionnel par conséquent est orienté vers l'établissement d'un nouvel équilibre sur le marché des facteurs* ».

Cependant, un événement critique dans l'histoire du développement de la plasticulture dans la région, en 1996-1998, a changé le contexte. Cet événement est l'attaque de la mouche blanche qui a frappé les cultures de piments et de poivrons⁶⁶, provoquant des dégâts considérables et une chute de la rentabilité de la plasticulture qui a obligé la plupart des exploitants à réduire le nombre de serres ou à changer d'activité. Les nouvelles modalités contractuelles (participation des métayers aux frais des intrants) n'ont pas persisté puisque le métayer, dans cette situation, demande « pourquoi participer aux charges des intrants alors que les rendements sont faibles ? ». Les propriétaires ont répondu à cette contestation des métayers pour ne pas les perdre, donc cette participation aux frais d'intrants a été abandonnée complètement. Ceci rejoint le principe de fonctionnement d'un arrangement, où il « *est avant tout un dispositif d'adaptation aux changements aussi bien structurels que conjoncturels* » (Boudjellal et al, 2011).

⁶⁶ Dans les années 90, trois principales cultures étaient pratiquées : le piment, le poivron et d'une moindre proportion la tomate.

Depuis les années 2000, avec l'avènement du PNDA et son rôle dans la généralisation du goutte-à-goutte par le programme de subvention, l'adoption d'une double culture dans l'année, ainsi que l'introduction de nouvelles cultures (la courgette et l'aubergine) qui ont permis de minimiser les dégâts à l'attaque de la mouche blanche, ces deux progrès techniques ont amélioré les conditions de travail du métayer et la rentabilité de la plasticulture, s'ajoute à ces innovations la demande croissante sur les produits maraîchers au niveau du marché local. L'évolution des contextes économiques sont des sources de modification des relations contractuelles entre les cocontractants, par l'adoption des nouvelles institutions. Les propriétaires ont intégré de nouveaux termes dans le contrat où le métayer contribue au paiement de la main d'œuvre qui les aide à récolter la production et aux frais de commercialisation (coûts de transport, la taxe d'entrée au marché et le montant du pesage de la récolte). Le métayer paie le 1/4 du coût total de ses frais. Donc « *le progrès technique et la croissance de la demande de produits ont induit un changement* » dans les termes de contrat « *afin de promouvoir une allocation des ressources plus efficaces*» (Hayami et Ruttan, 1994).

Dans les termes du contrat du métayage analysé dans les paragraphes précédents, le métayer n'a presque aucun pouvoir de décision dans le choix de culture, le type d'intrants agricoles et même dans la vente de la récolte⁶⁷. Cette forme de contrat n'est qu'un simple contrat de travail, il n'a pas de dimension foncière, comme on l'a vu. Néanmoins, ces dernières années, avec l'accentuation de la pénurie de main-d'œuvre, un ajustement du pouvoir de décision a émergé, mais qui n'est pas généralisé dans la commune et pour tous les acteurs. Cet ajustement est enregistré surtout pour les métayers tipaziens qui se caractérisent par un savoir-faire technique de haut niveau par rapport aux autres agriculteurs, où ces derniers peuvent négocier (et dans certains cas imposer) le type de culture conduite dans la serre et le choix des intrants agricoles, comme elle est expliquée par la théorie de l'innovation induite (Ruttan et Hayami, 1994).

Concernant le taux de partage, à l'avenir, on pourrait voir émerger des contrats de métayage au 1/3 et à la moitié de la production. Dans les termes d'un propriétaire de la région : « *si la situation de pénurie de main-d'œuvre continue, nous devons aller vers un contrat de métayage de 1/3 ou de 1/2 de production pour inciter la main-d'œuvre à travailler dans la plasticulture comme des métayers*».

Conclusion

Le marché du FVI est très actif à El Ghrous et il représente le mode d'accès le plus utilisé par les agriculteurs dans cette région, notamment par les agriculteurs étrangers. La location et l'association sont les deux types de contrats à travers lesquels les propriétaires cèdent, temporairement, leur terre à d'autres exploitants.

La demande sur le marché locatif est essentiellement portée par des étrangers à la commune. Ces agriculteurs étrangers venant du nord du pays jouent un rôle important dans le développement des cultures maraîchères. Pour ces agriculteurs, la location est le mode le plus

⁶⁷Sauf dans des cas où le propriétaire n'est pas présent dans l'exploitation.

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.

Le marché du FVI se caractérise par une diversité de types d'arrangements contractuels : location (qui domine), mais aussi diverses formes d'association, avec généralement des contrats liés terre-eau... Les enquêtes ont également mis en évidence une grande diversité de termes, pour un même type de contrat. Cette diversité assure une grande plasticité dans les dispositifs de coordination entre les acteurs.

La contractualisation de l'ensemble des termes des contrats de location, de date à date (durée de contrat, paiement de la rente, etc.) permet aux acteurs de prévenir les abus relatifs aux termes des contrats et de maîtriser les sources de divergences possibles entre les cocontractants. Ceci réduit les risques d'opportunisme et aussi les conflits entre les preneurs et les cédants.

L'existence des contrats liés pour l'accès à plusieurs facteurs minimise les coûts de recherche et les coûts de contrôle de l'exécution des engagements contractuels.

L'analyse des termes du contrat de métayage montre que dans la situation étudiée, il s'agit d'un simple contrat de travail, sans dimension foncière. Ce contrat est perçu par les propriétaires comme un facteur multiplicateur de la capacité de production sous serre.

L'instauration des principes « informels » d'arbitrage pour régler les litiges sur le marché de FVI, où les frais des arbitres sont faibles, à garantir aux contractants leurs droits en cas de conflits et à contribuer à son tour à la dynamique du marché du FVI. La présence des arbitres spécialistes dans la plasticulture réduit les coûts d'expertise pour apprécier les éléments factuels d'un conflit et aussi réduit les asymétries informationnelles.

CONCLUSION GÉNÉRALE

Conclusion générale

Le boom du maraichage dans la commune tire son succès de l'existence d'un environnement institutionnel favorable. Ce cadre institutionnel local a contribué à la dynamisation du marché foncier. Ce dernier a facilité l'accès à la terre et à l'eau, par le biais des arrangements contractuels, aux différentes catégories d'acteurs (grands et petits exploitants, locataire ou propriétaire, autochtone ou étranger à la commune).

L'émergence du marché foncier est à mettre en rapport avec (i) 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, (ii) une forte valorisation de la terre permise par l'accès à l'eau via des forages profonds et (iii) une individualisation des droits qui facilite leur marchandisation. Le développement des marchés fonciers à une large échelle est à mettre en rapport avec l'introduction des cultures maraichères et l'afflux d'agriculteurs étrangers à la commune – avec en sus la dynamisation de l'agriculture locale par l'installation d'un marché des produits agricoles à El Ghrous. Les transactions foncières, dans les marchés fonciers à El Ghrous, portent sur des terres sur lesquelles les droits sont bien définis (même s'ils ne sont pas formalisés) et peuvent être qualifiées de complètes. De nombreux auteurs soulignent la nécessité de définir les droits sur la terre pour favoriser le développement d'un marché. Une caractéristique majeure du marché à l'achat-vente et du FVI dans la région d'étude est l'absence de barrières contraignant l'entrée sur ce marché.

L'analyse des arrangements contractuels informels autour des transactions foncières à El Ghrous indique une importante innovation de la part des agriculteurs sur le plan institutionnel. Ces derniers permettent de contourner les cadres légaux, 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 assurées par la mobilisation de différents dispositifs institutionnels tels que : (i) la mobilisation des réseaux sociaux pour réduire les coûts liés à l'acquisition d'informations ; (ii) la conventionnalisation de certains termes des contrats dans le marché de FVI, afin d'éviter une renégociation permanente des conditions de coordination et en permettant d'anticiper le comportement « l'opportunisme » des autres acteurs ; des contrats liés dans les contrats FVI.

Le développement des marchés fonciers (FVI et achat/vente) tire aussi sa dynamique de l'existence des dispositifs institutionnels informels d'accès au crédit (crédits fournisseurs informels pour l'accès aux intrants, contrats liés, plasticité de contrat de location dans le paiement de la rente locative (pas de paiement ex ante et aussi les paiements se fait en tranches), paiement par tranche de montant de l'achat de la terre,...) qui pallient le manque d'accès des agriculteurs au système de crédit formel. Ces institutions informelles permettent d'activer la participation des agriculteurs, surtout pour les petits agriculteurs et les moins dotés financièrement, à ces marchés fonciers.

La question de l'exécution des engagements contractuels montre 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. L'analyse de ces derniers fait ressortir que les pratiques foncières mettent en rapport des acteurs qui n'ont pas de forte proximité sociale. 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 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. De plus, le recours à des institutions informelles locales d'intermédiation dans la gestion d'un conflit, dite *Djemaa*, ou une tierce personne assure la bonne exécution des engagements, en cas de conflit, à des coûts faibles. En d'autres termes, la formalisation des contrats ne s'impose pas comme une mesure qui serait systématiquement nécessaire et demanderait une intervention publique à cette fin. La position que suggère le cas d'El Ghrous relativement à la régulation des pratiques contractuelles agraires dans le contexte algérien est que, sauf situations conflictuelles, l'intervention publique, comme le suggèrent les spécialistes de la question foncière (Colin, 2004 et Lavigne Delville, 2002), pourrait s'en tenir aux lignes d'action suivantes : « (i) 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 de ces contrats sous seings privés par les autorités locales et leur donner une existence juridique ; (vi) aider à négocier localement et à rendre explicite les principes et les règles qui seront mobilisés pour arbitrer les différends, ainsi que les autorités compétentes en la matière ».

Concertant le marché du FVI, les mesures de politique publique qui cherchent à supprimer ou à contraindre un tel type d'arrangement contractuel sans résoudre simultanément les problèmes auxquels il répond, dont l'imperfection ou l'inexistence de certains marchés (travail, expertise, crédit, etc.), comme c'est démontré dans plusieurs régions en Algérie (Amichi, 2013 ; Bouchaib et al., 2011 ; Imache et al., 2009) et aussi dans d'autres pays (Boudjellal et al., 2011 ; Colin, 2004 ; 2003 ; 2008), risque de provoquer des résultats contreproductifs en termes d'équité et d'efficacité. Colin (2004) explique que « la conséquence peut être un blocage de l'ajustement des tailles d'exploitation selon les facteurs disponibles, une insécurité pour les propriétaires conduisant à une restriction de l'offre sur le marché du FVI et au recours à des alternatives moins efficaces (emploi accru de main-d'œuvre salariée, avec les problèmes induits de contrôle), un blocage de toute progression le long de "l'agricultural ladder", l'émergence d'un marché illégal du FVI, avec donc potentiellement des coûts de transaction importants et un risque élevé pour les contractants, etc. ».

En fin, dans plusieurs régions d'Algérie, le marché foncier a connu une dynamique remarquable qui nécessite des études approfondies pour comprendre son fonctionnement, son impact sur la dynamique agricole et aussi ses effets négatifs en termes d'efficacité et d'équité d'accès à la terre pour les différentes catégories d'acteurs. La sécurité des transactions

foncières est une variable relative qui doit être caractérisée de manière empirique. L'analyse empirique des fondements institutionnels du fonctionnement du marché foncier permet de préciser la nature et les limites de la relation entre formalisation et sécurisation des transactions et aussi le développement des transactions dans l'informel et le problème d'insécurité des ces transactions.

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

Références bibliographique

- **Abas A, Bedrani S, Bourbouze A, Chiche J, 1995.** Les politiques agricoles et la dynamique des systèmes agropastoraux au Maghreb. In : Allaya M. (ed.). Les agricultures maghrébines à l'aube de l'an 2000. Montpellier : CIHEAM. Options Méditerranéennes : Série B. Etudes et Recherches; n °1 4. pp 139 -165.
- **Abecassis C, 1997.** Les coûts de transaction : état de la théorie. In : Réseaux volume15 n°84.Pp9-19.
- **Ahmed Ali A, 2011.** La législation foncière agricole en Algérie et les formes d'accès à la terre in Options Méditerranéennes, B 66, 2011
- **Aït Amara H, 1992.** La terre et ses enjeux en Algérie. In : Revue du monde musulman et de la Méditerranée, N°65, 1992. pp. 186-196.
- **ANRAH, 2012.** Données statistiques sur les inventaires de forage dans la wilaya de Biskra.
- **Amichi F, Bouarfa S, Hartani T, Lejars C, Belhamra M, Daoudi A, Amichi H et Kuper M, 2013.** Un modèle d'exploitation agricole à la puissance 2 : Combinaison du maraîchage sous serre et de la phoeniciculture dans le Sahara algérien. In acte de séminaire sur la gouvernance des eaux souterraines au Maghreb. Biskra.
- **Amichi F, 2011.** Modes de faire valoir des exploitations maraîchères irriguées à Biskra (Algérie). Mémoire de master IDTR, IAMM, 71p.
- **Amichi H, Bazin G, Chehat F, Ducourtieux O, Fusillier J-L, Hartani T et Kuper M, 2011.** Enjeux de la recomposition des exploitations agricoles collectives des grands périmètres irrigués en Algérie : le cas du Bas-Cheliff. In Cahiers Agricultures. pp 150-156.
- **Amichi H, 2013.** Quand tenanciers et attributaires s'arrangent pour exploiter les terres publiques irriguées : du déni à l'émergence d'une configuration de tenure inversée. Cas de la commune d'Ouarizane dans le Bas-Chélif, Algérie. Thèse de Doctorat, spécialité Agriculture Comparée. L'Institut des Sciences et Industries du Vivant et de l'Environnement (AgroParisTech), France.
- **Aouidane L, 2008.** Étude de la dynamique agricole dans la région des Ziban : cas d'étude d'El Ghrous. Mémoire de magister en agronomie saharienne –gestion des agro systèmes sahariens. Université Kasdi Merbah Ouargla. pp
- **Aouidane L, 2012.** Développement agricole dans les régions arides et la mutation vers des nouveaux systèmes de production agricole et sa durabilité ; cas d'étude, la zone d'El Ghrous (Biskra). In acte du colloque Échanges Méditerranéens « développement durable des territoires et zones arides ou semi-arides dans le bassin méditerranéen », Khenchela.
- **Aouidane L, Bouammar B et Cheloufi H, 2012.** Les mutations de l'agriculture productiviste et sa durabilité dans les régions arides ; cas d'étude la zone d'El Ghrouss (Biskra). In Séminaire national sur la sécurité alimentaire, Ouargla.
- **Assassi, 2013.** La volatilité des prix des produits agricoles frais en Algérie. Cas de la filière tomate primeur de la commune d'El Ghrous, wilaya de Biskra. Mémoire de Master. ENSA- El Harrach, Alger.
- **Atwood, 1990.** Land Registration in Africa: The Impact on Agricultural Production". WorldDevelopment. pp 659-671.

- **Azib S, 2010.** Gestion des périmètres agricoles au niveau de la zone de mise en valeur de Hassi Ben Abdallah. Mémoire de magister en Ecologie Saharienne et Environnement. Université Kasdi Merbah Ouargla.
- **Boujellal A, Bekkar Y, Kuper M, Errahj M, Hammani A et Hartani T, 2011.** Analyse des arrangements informels pour l'accès à l'eau souterraine sur les périmètres irrigués de la Mitidja (Algérie) et du Tadla (Maroc). In Cahiers Agricultures.
- **Banque Mondiale, 2008.** Marchés fonciers pour la croissance économique au Maroc. Volume 1- Héritages et structures foncières au Maroc. Les contraintes structurelles et institutionnelles à l'émergence d'un marché efficient du foncier au Maroc. Banque Mondiale, Maroc.
- **Baci L, 1999.** Les réformes agraires en Algérie. in Cahiers Options Méditerranéennes. pp 36.
- **Baroud K, 2014.** Les effets de l'APFA sur l'intensification agricole. Cas de la wilaya de Laghouat. Mémoire de Magister. ENSA-El Harrach, Alger. pp 150.
- **Bedrani S, 1981.** L'agriculture algérienne depuis 1966. Etatisation ou privatisation?. Alger, OPU.
- **Bedrani S, 1987.** Algérie : Une nouvelle politique envers la paysannerie?. Revue de l'Occident musulman et de la Méditerranée, 45, 1, 55-66.
- **Bedrani S, 1992.** Notes d'enquêtes à El Guedid et Deldoul. CREAD, Alger.
- **Benaissa A, 2003.** L'évolution de la propriété foncière à travers les textes et les différents modes d'accès à la propriété foncière. 2nd FIG Regional Conference. Marrakech, Morocco.
- **Ben Hounet Y, Casciarri B, Dupret B, Ireton F et Wilson A, 2011.** Pratiques de l'appropriation foncière en contexte musulman, Transcontinentales. URL : <http://transcontinentales.revues.org/1275>
- **Benouniche M, Imache A et Kuper M, 2010.** Les locataires : des acteurs à part entière et entièrement à part. In Imach A et al., La Mitidja 20 ans après. Réalités agricoles aux portes d'Alger. Ed. Alpha, Alger.
- **Bertrand J-P, Cadier C et Gasquès J-G, 2005.** Le crédit : un des facteurs clés de l'expansion de la filière soja dans le Mato Grosso. Cahiers Agricultures vol. 14, n° 1, janvier-février.
- **Bessaoud O, 1999.** L'Algérie agricole : de la construction du territoire à l'impossible émergence de la paysannerie. *Insaniyat / إنسانيات*, 7 |. URL : <http://insaniyat.revues.org/12124>
- **Bessaoud O, 2005.** La sécurisation foncière en Algérie. Rencontre internationale sur le financement de l'économie algérienne Ministère des finances- 1 au 4 avril 2005.
- **Bessaoud O, 2013.** La question foncière au Maghreb : la longue marche vers la privatisation. Les Cahiers du CREAD, n°103 "Agriculture, Alimentation et développement"
- **Bouammar B, 2010.** Le développement agricole dans les régions sahariennes. Étude de cas de la région de Ouargla et de Biskra. Thèse de Doctorat en Sciences économiques. Université de Ouargla, Alger. pp 293.
- **Bouammar B, Heloufi H et Aouidane L, 2011.** La dynamique agricole dans la zone d'El Ghrous (Biskra) : entre le boom maraîcher et la lente généralisation des systèmes de production phoenicicoles. Annales des Sciences et Technologie Vol. 3, N° 2. pp141-148.

- **Bouchaib F, Donguey M-D et 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, Régulation foncière et protection des terres agricoles en Méditerranée. pp 104-114.
- **Bouchaib F et Jouve A-M, 2010.** Le morcellement informel du foncier en Algérie. In Cahier Agriculture, vol. 19, N° 6.
- **Boudjellal A, Bekkar Y, Kuper M, Errahj M, Hammani A, Hartani T, 2011.** Analyse des arrangements informels pour l'accès à l'eau souterraine sur les périmètres irrigués de la Mitidja (Algérie) et du Tadla (Maroc) ".In Cahiers Agriculture, vol. 20, n. 1-2, janvier-avril 2011, p. 85-91.
- **Boué C et Zombre U, 2012.** Le marché foncier de l'achat/vente à Madagascar (Faratsiho et lac Alaotra) : formalisation des droits et sécurisation des transactions. Communication aux 6èmes Journées de recherches en sciences sociales, Toulouse.
- **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. EDEG, Montpellier: Montpellier SupAgro.
- **Bouquet E, 1999.** Asymétries informationnelles, processus d'apprentissage et dynamiques contractuelles (la Soledad, Tlaxcal). Paris, Orstom. pp 66.
- **Brousseau E, 1993.** L'économie des contrats. Technologies d'information et coordination interentreprises. PUF, Paris.
- **Brousseau E, 2000.** Confiance ou contrat, confiance et contrat. In Aubert F. et Sylvestre J.-P., Confiance et Rationalité. INRA Edition.
- **Bruce J et Migot-Adholla S, 1994 (eds.).** Searching For Land Tenure Security in Africa. Dubuque : Kendall/Hunt Publishing Company.
- **Burnod P et Colin J-P, 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 foncières : enchâssement social des droits et des politiques publiques" Montpellier.
- **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.
- **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.
- **Cheung S, 1969.** Transaction costs, risk aversion, and the choice of contractual arrangements in The theory of Share tenancy. University of Chicago Press, pp188.
- **Colin J-Ph, 1995.** De Turgot à la nouvelle économie institutionnelle : brève revue des théories économiques du métayage. *Economie Rurale*. pp 28-34.
- **Colin J-Ph, 2003.** Les contrats agraires comme objet de recherche. In **Colin J-P, 2003** (Ed). Figures du métayage : Étude comparée de contrats agraires au Mexique. Edition IRD. pp 19-35.

- **Colin J-Ph, 2003.** Arrangement institutionnels et logiques d'acteurs dans l'agriculture mexicaine. In **Colin J-P, 2003** (Ed). Figures du métayage : Étude comparée de contrats agraires au Mexique. Edition IRD. pp 239-286.
- **Colin J-Ph, 2004a.** Le marché du faire-valoir indirect dans un contexte africain. Éléments d'analyse. In : Économie rurale. N° 282. pp 19-39.
- **Colin J-Ph, 2004b.** Droits fonciers, pratiques foncières et relations intrafamiliales : les bases conceptuelles et méthodologiques d'une approche compréhensive. Land Reform, Land Settlement and Cooperatives.
- **Colin J-Ph, 2004c.** Transactions et marchés fonciers en Afrique de l'Ouest. Cours d'enseignement par visioconférence Politiques foncières et réduction de la pauvreté en Afrique de l'Ouest. Montpellier, World Bank institute. pp 1-11.
- **Colin J-Ph, 2005.** Le développement d'un marché foncier ? » Une perspective ivoirienne, Afrique contemporaine, n° 213. pp 179-196.
- **Colin J-Ph et Ayouz M, 2005.** Émergence, enchâssement social et involution du marché foncier. Perspectives ivoiriennes. In Document de travail de l'Unité de Recherche 095, N° 12. pp 34.
- **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, Bignebat C, Kouamé G, 2009.** Le marché des contrats agraires en basse Côte d'Ivoire. Rapport de l'étude réalisée dans le cadre du volet "Recherche" du FSP Foncier & Développement, Thème "Dynamiques de transactions foncières". <http://www.foncier-developpement.fr/travaux-recherche/le-marche-1067-des-contrats-agraires-en-basse-cote-divoire/>.
- **Colin J-P, Le Meur P-Y, et Léonard E, 2009a.** Identifier les droits et dicter le droit. La politique des programmes de formalisation des droits fonciers. In Les politiques d'enregistrement des droits fonciers. Du cadre légal aux pratiques locales. , ed. by J-P. Colin, Le Meur, P.-Y., and Léonard, E. Paris : Karthala. pp 5-67.
- **Colin J-Ph, Le Meur, P.-Y., Léonard, E. (Eds.), 2009.** Les politiques d'enregistrement des droits fonciers : du cadre légal aux pratiques locales. Karthala, Paris. pp 538.
- **Colin, J-Ph, 2012.** "Securing rural land transactions in Africa. An Ivorian perspective". Land use policy <http://dx.doi.org/10.1016/j.landusepol.2012.08.006>.
- **Colin J-Ph, 2013.** Marchés fonciers et concentration foncière. La configuration de "tenure inversée" (reverse tenancy). In Les Cahiers du Pôle Foncier N°3.
- **Côte M, 2002.** Des oasis aux zones de mise en valeur : l'étonnant renouveau de l'agriculture saharienne. Méditerranée 99, 3-4. Le Sahara, cette « autre Méditerranée ». pp 5-14.
- **Coulibaly Y-M, Bélières J-F et Koné Y, 2006.** Les exploitations agricoles familiales du périmètre irrigué de l'Office du Niger au Mali : évolutions et perspectives. In Cahiers Agricultures vol. 15, n° 6.
- **Courleux F, 2011.** Augmentation de la part des terres agricoles en location : échec ou réussite de la politique foncière ? In Économie et statistique N° 444-445. pp 39-53.

- **Daoudi A, 2010.** Les mécanismes de gestion des risques de défaillance dans les transactions de financement informel dans le secteur agricole en Algérie : entre contrat et convention. Thèse de Doctorat ès agronomie. ENSA, Alger. pp 282.
- **Daoudi A et Wampfler B, 2010.** Le financement informel dans l'agriculture algérienne : les principales pratiques et leurs déterminants. In Cahiers Agricultures 19, pp 4-6.
- **Deininger K et Kirk M, 2003.** Politique foncière, lutte contre la pauvreté et développement rural durable. *Agriculture et développement rural*, 10(2). pp 44.
- **Demsetz H, 1967.** Toward a theory of property rights. In *American Economic Review*. pp 347-359.
- **Derderi A, 2014.** Développement des cultures maraîchères en steppe, le rôle déterminant des agriculteurs itinérants dans la région d'Aflou, wilaya de Laghouat. Mémoire de Magister. ENSA-El Harrach, Alger.
- **Direction de service agricole de Biskra, 2012.** Statistiques sur l'état de la mise en valeur dans la wilaya de Biskra.
- **Drouiche A, Rezeg A, Bougherira N, Hamzaoui W et Djabri L., 2011.** Mise en évidence d'une pollution des eaux par les nitrates au niveau de la nappe du mio-pliocène d'el ghrous (Biskra). In 1^{er} séminaire international d'étude sur l'Agriculture biologique et Développement durable, Oran.
- **Dubost D, 1986.** Nouvelles perspectives agricoles au Sahara algérien. In Désert et montagne au Maghreb. *Revue de l'Occident Musulman Méditerranéenne.*, (ROMM). pp 339-356.
- **Dubost D, 2002.** Écologie, aménagement et développement agricole des oasis algériennes, 423p. Biskra (Algérie) : éditions du CRSTRA.
- **Dubois P, 1999.** Aléa moral, Fertilité de la Terre et Choix de Contrats aux Philippines. In *Revue Economique*. pp 621-632.
- **Errahj M, Kuper M, Faysse N, Djebbara M, 2009.** Finding a way to legality, local coordination modes and public policies in large-scale irrigation schemes in Algeria and Morocco. *Irrig Drain*. pp 358-69.
- **Fafchamps M, 2005.** Les institutions de marché en Afrique subsaharienne ». In *L'Actualité économique, Revue d'analyse économique*, vol. 81, n° 4. pp 595-616.
- **Feder Get Feeny, 1991.** Land Tenure and Property Rights: Theory and Implications for Development Policy," *The World Bank Economic Review*, 5. pp135-153.
- **Feder G et Noronha R, 1987.** Land Rights Systems and Agricultural Development in Sub-Saharan Africa, *Research Observer* 2(2). pp 143-169.
- **Filipski M, Colin J-Phet Seignobos C, 2007.** Émergence et évolution des droits de propriété dans un contexte d'abondance foncière. Le cas du pays yambassa (Cameroun). In *Cahiers Agricultures* vol. 16, n° 5.
- **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.
- **Ghertman M, 1998.** Application pratique de la théorie des coûts de transaction. In *Cahiers de Recherche*, HEC Paris. http://www.hec.fr/hec/fr/professeurs_recherche/upload/cahiers/6361998.pdf.

- **Guerrad C, 2004.** La question foncière Algérien. Entre discours et actions. Cas de vallée du Saf-saf (Wilaya de Skikda). Mémoire de Magister en Aménagement du Territoire. Université de Constantine.
- **Guillermou Y, 1994.** Marchés, Etat et logiques paysannes en Algérie. In Cahier Science Humaine, 30 (1-2). pp 179-196.
- **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.). pp239-265.
- **Grellet G, Grellet N, 1999.** Développement des marchés et coûts de transaction. Une critique des politiques économiques libérales. In : Tiers-Monde. Tome 40 n° 157. pp 37-49.
- **Hayami Y et Ruttan V, 1994.** Agriculture et développement, une approche internationale. Edition INRA, Paris, pp 600. Cet ouvrage a été publié en anglais sous le titre : Agricultural développement – An international perspective.
- **Holden S, Otsuka K, Place F et Resources for the future, W., DC 2009.** The emergence of land markets in Africa: assessing the impacts on poverty, equity, and efficiency.
- **Holden S, Deininger Ket Ghebru H-H, 2007.** Impact of Land Certification on Land Rental Market Participation in Tigray Region, Northern Ethiopia." Norwegian University of Life Sciences, In MPRA Paper.
- **Jouve P, 2007.** Le jeu croisé des dynamiques agraires et foncières en Afrique subsaharienne. Cahiers Agricultures vol. 16, n° 5.
- **Imache A, 2008.** Construction de la demande en eau agricole au niveau régional en intégrant le comportement des agriculteurs : application aux exploitations agricoles collectives de la Mitidja ouest (Algérie). Thèse, AgroParisTech, Paris.
- **Imache A, Hartani T, Bouarfa S et Kuper M, 2011.** La Mitidja 20 ans après :réalités agricoles aux portes d'Alger., Alger, Editions Alfa.
- **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.
- **Isnard H, 1968.** Les structures de l'autogestion agricole en Algérie. Méditerranée, N°2. http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/medit_0025-8296_1968_num_9_2_1274
- **Isnard H, 1960.** Structures de l'agriculture musulmane en Algérie à la veille de l'insurrection. In Méditerranée, n° 4. http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/medit_0025-8296_1960_num_1_4_994.
- **Kebibèche D, 2013.** Dynamique des systèmes de production agricoles dans la commune d'El Ghrous, wilaya de Biskra. Mémoire d'ingénieur. ENSA- El-Harrach. Alger.
- **Khiari A, 2002.** Une région pionnière dans le Sahara algérien : El Ghrouss. In : Méditerranée, Tome 99, 3-4. Le Sahara, cette « autre Méditerranée » (Fernand Braudel).

- **Kuper M, Errahj M, Faysse N, Caron P, Djebbara M et Kemmoun H, 2009.** Autonomie et dépendance des irrigants en grande hydraulique : observations de l'action organisée au Maroc et en Algérie. In *Natures Sciences Sociétés*, 17. pp 248-256.
- **Lambert S et Sindzingere A, 1995.** Droits de propriété et modes d'accès à la terre en Afrique. *Cahiers d'économie et de sociologie rurale*. pp 36.
- **Laouar N, 2014.** Le système d'innovation technique dans la plasticulture : acteurs et fonctionnement. Cas de la commune d'El Ghrous, wilaya de Biskra. Mémoire de Magister. ENSA-El Harrach, Alger.
- **Lapidus A, 2002.** Le profit ou la domination : La figure de l'esclave dans l'économie d'Adam Smith. In Fred Célimène et André Le gris (éds), *L'Économie de l'Esclavage Colonial*, Paris : CNRS Editions, 2002. pp 47-72
- **Lavigne-Delville P, 2002.** Les pratiques populaires de recours à l'écrit dans les transactions foncières en Afrique rurale : Eclairages sur des dynamiques d'innovation institutionnelle. Document de travail de l'Unité de Recherche 095, N° 7, IRD - UR Régulations Foncières.
- **Lavigne-Delville P, 2010.** Sécurisation foncière, formalisation des droits, institutions de régulation foncières et investissement. Pour un cadre conceptuel élargi. *Revue des questions foncières* 1 (10). pp 5-33.
- **Lavigne Delville Ph, Toulmin C, Colin J-Ph et Chauveau J-P, 2001.** L'accès à la terre par les procédures de délégation foncière (Afrique de l'ouest rurale) : modalités, dynamiques et enjeux; rapport final de la recherche « droits délégués d'accès à la terre et aux ressources », GRET/IRD/IIED. pp 207.
- **Le Bris E, Le Roy E et Leimdorfer F, 1991.** Enjeux fonciers en Afrique Noire, Karthala, 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, Orstom. pp 455-72.
- **Le Roy E, Karsenty A et Bertrand A, 1996.** La sécurisation foncière en Afrique, pour une gestion viable des ressources renouvelables. Paris, Karthala.
- **Louis M et 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.
- **Matallah et Cherikh, 2005.** Les terres agricoles : Recueil de textes et législatifs et réglementations. Editions Houma, Alger. pp 267.
- **Meguelati H, 2012.** Nouvelles dynamiques agricoles dans la steppe. Cas du Maadher de Boussaâda. Mémoire de Master. ENSA-El Harrach, Alger. pp 74.
- **Ménard C, 2003.** L'approche néo-institutionnelle : des concepts, une méthode, des résultats, *Cahiers d'économie Politique/Papers in Political Economy* 1. pp 103-118.
- **Ménard C, 2004.** L'économie des organisations. Edition la découverte, Paris.
- **Merabet A, 2011.** Effet des politiques agricoles sur l'offre et les revenus des agriculteurs. Cas de Sud de Khenchela. Mémoire d'Ingénieur d'Etat. ENSA-El Harrach, Alger. pp 134.
- **Mesli M, 2006.** L'agronome et la terre, Edition Alpha. pp 280.

- **Milliot L, 1911.** L'association agricole chez les musulmans du Maghreb. Editions Arthur Rousseau, Paris.
- **Ministère de l'Agriculture et de Développement Rural, 2012.** Rapport sur l'Accession à la propriété Foncière agricole par la mise en valeur.
- **Ministère de l'Agriculture et de Développement Rural, 2011.** Statistiques agricoles, série A.
- **Nemouchi H, 2011.** Pratiques sociales et problèmes fonciers en Algérie. In Options Méditerranéennes, B 66. Régulation foncière et protection des terres agricoles en Méditerranée.
- **Noronha R, 1985.** A review of the literature on land tenure systems in Sub-Saharan Africa. Agriculture and Rural Development Department, World Bank.
- **North D-C, 1990.** Institutions, Institutional Change, and Economic Performance, Cambridge University Press, Cambridge.
- **Otsuka K, Chuma H et Hayami Y, 1992.** Land and labor contracts in agrarian economies: Theories and facts, Journal of Economic Literature.
- **Ouendeno M-A, Daoudi A et Colin J-Ph, 2013.** Le marché du foncier agricole et le boom du maraîchage au Sahara Algérien : cas de la commune d'El Ghrous (Biskra). In acte de séminaire euro-méditerranéen sur la gouvernance des eaux souterraines au Maghreb, Biskra.
- **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.
- **Polanyi K, 1983 [1944].** La Grande Transformation. Aux origines politiques et économiques de notre temps. Paris : Gallimard.
- **Fort F et Ramasawmy B, European Association of Agricultural Economists et al, 2010.** Effets d'un changement institutionnel, la réforme du protocole sucre (ACP-UE), sur la filière légumes frais à l'île Maurice. paper prepared for the 116th eae seminar "spatial dynamics in agrifood systems: implications for sustainability and consumer welfare".
- **Revue algérienne des sciences juridiques économiques et politiques, 1968.** Document, Avant-projet de révolution agraire (d'Août 1966). Volume V.N° 2. pp 505-532.
- **Reyes H, 2009.** La tierra se mueve : les transformations de la propriété agricole dans une zone aride, la province du Limarí (Région de Coquimbo, Chili). Thèse de Doctorat en Géographie, université d'Orléans, France. pp 26-27.
- **Saïd M, 1999.** Formalisation des transactions et contrats fonciers à Anjouan (Comores). In Lavigne Delville, P. et P. Mathieu (coordination), pp. 99-118
- **Senoussi A, 2012.** Systèmes de Production Sahariens et Sécurité Alimentaire en Algérie. In Séminaire national sur la sécurité alimentaire, Ouargla.
- **Sifer K, 2013.** Le marché foncier locatif des terres rurales en Algérie. Cas de la Wilaya de Tizi-Ouzou. Communication des journées FONCIMED à Montpellier, France.
- **Simonin J-P, 2010a.** La défense du métayage par les agronomes économistes français au XIXe siècle, Colloque Charles Gide, Paris. pp 17.
- **Simonin J-P, 2010b.** Le fractionnement des domaines, remède à l'inefficience du métayage.

- **Sougnabé P, GONNE B et NGANA F, 2009.**Évolution des pratiques foncières dans les zones de savane en Afrique centrale. In Actes du colloque « Savanes africaines en développement : innover pour durer », Cameroun.
- **Sougnabé P, GONNE B et NGANA F, 2011.** Dynamiques des transactions foncières dans les savanes d’Afrique centrale. Le cas du Cameroun, de la Centrafrique et du Tchad. Étude réalisée dans le cadre du volet recherche du projet mobilisateur « Appui à l’élaboration des politiques foncières » financé par l’agence française de développement.
- **Stiglitz J-E, 1974.** Incentives and Risk Sharing in Sharecropping. *The Review of Economic Studies*. pp 219-255.
- **Tria M, 2009.** Analyse de la compétitivité de la filière pomme de terre en Algérie. Cas de la région d’Ain Defla. Mémoire de Magister. ENSA- El Harrach, Alger. pp 74-154.
- **Spillman W, 1919.** The Agricultural Ladder, *American Economic Review*. pp 170-179.
- **Udry, 1990.**Credit Markets in Northern Nigeria: Credit as Insurance in a Rural Economy. *The World Bank Economic Review*. pp 251-269
- **Williamson O, 1994.** Les institutions de l’économie. Traduction française de livre Williamson, O. (1985). *The Economic Institutions of Capitalism*. New York, The Free Press.
- **Zombre U, 2013.**Les marchés du crédit et de la terre au lac Alaotra (Madagascar) : interactions et déterminants de la participation des ménages. Doctorat – Économie et Gestion du Développement Agricole. CIRAD, Université Montpellier 1. pp 335.

LES ANNEXES

Annexe 1

« Questionnaire d'enquête »

QUESTIONNAIRE D'ENQUETE SUR LE MARCHE DU FONCIER AGRCIOLE A EL GHROUS (BISKRA)

Date :..... Code de passage :.....

I. Localisation de l'exploitation

Commune :..... Localité :.....
Zone :..... Secteur :.....
Les coordonnées géographiques de l'exploitation :.....

II. Caractérisation sociodémographique de l'exploitant.

1. Nom et prénom

2. L'Âge

3. Statut de l'enquêté : Propriétaire Locataire

4. Tribu :

5. Situation familiale :

6. Niveau d'instruction :

7. **Originaire de** : Localité..... Commune Wilaya.....

a. Si étranger à la commune, raisons de

déplacement :.....
.....

b. Lieu de résidence actuel

Exploitation village proche de l'exploitation

Chef-lieu autre

c. L'enquêté est installé avec sa famille ? Oui Non

d. Si oui, a-t-il acheté une maison dans la commune? Oui Non

e. A-t-il loué une maison ? Oui Non

8. **Etes-vous membre d'une association ?** Oui Non

Si oui, laquelle ?.....

9. Trajectoire professionnelle de l'enquêté

a. Est-ce que vous avez exercé d'autres professions avant l'agriculture : Oui Non

- Si oui, lesquelles (années si possibles)?.....
.....

b. Est-ce que vous continuez à les pratiquer, sinon pourquoi ?.....
.....

c. Différents statuts dans l'agriculture (Nombre d'années) :

Ouvrier---.....

Métayer---.....

Locataire---.....

Propriétaire :.....

Caractéristiques des exploitations

Variable	Parcelle N°1		Parcelle N°2		Parcelle N°3	
Distance (km) (1)						
Superficie (hectare)						
Nombre de parcelles						
Nombre de serres						
Distance /à la parcelle principale						
Statut juridique (2)						
Origine du droit (3)						
Pour les parcelles achetées (année et prix d'achat)						
Type contrat ; relation avec vendeur						
Pour les parcelles louées (année et prix)						
Qualité de la piste (4)						
Distance du point d'eau (km)						
Droits sur l'eau (5)						
Mode de faire valoir (6)						
Type d'exploitation						
Accès à l'eau (Forage)	Forage 1	Forage 2	Forage 1	Forage	Forage 1	Forage 2
Profondeur						
Année de réalisation						
Avec ou sans autorisation						
Source de financement						
Source d'énergie						

(1) : 1. Route ; 2. Marché ; 3. Chef-lieu. (2) : 1.Privé ; 2. APFA ; 3.Concession ; 4.Indivision. (3) :1. Héritage ; 2.Achat ; 3.Attribution ; 4. Autre.
 (4) :1. Difficile ; 2. Moyenne ; 3. Facile. (5) :1. Propriété Individuelle ; 2. Propriété Collective ; 3. Achat d'eau. (6) :1. Association ; 2. Location ;
 3. FVD ; 4. FVD avec métayers.

Caractérisation du système de culture						
	Parcelle 1			Parcelle 2		
	Culture sous serre	Culture de plein champ	Palmier dattier	Culture sous serre	Culture de plein champ	Palmier dattier
Gamme de cultures pratiquées/variétés dattes						
Cultures pratiquées pendant cette campagne						
Superficie mise en culture (cette campagne)						
Système d'irrigation						
Caractérisation du système d'élevage						
	Parcelle 1			Parcelle 2		
	Ovin	Bovin	Caprin	Ovin	Bovin	Caprin
Type d'élevage						
Effectifs pour cette année						
Année d'introduction						

(7) : 1. Engraissement ; 2. Naisseur ; 3. Bovin Laitier ; 4. Bovin viande

Matériel et bâtiments

Désignation	Oui:1 non:0	Nombre	Type	Année d'acquisition	Source de financement
Matériel & bâtiments					
Camionnette					
Camion					
Tracteur <=65cv					
Tracteur > 65cv					
Bassin d'accumulation					
Groupe moto-pompe					
Kit irrigation goutte à goutte					
Tête de station					
Charpente de serre					
Chambre froide (m3)					
Caisses					
Hangar de stockage (m ²)					

III) Accès au crédit

subvention pour les intrants	1 / 0	si oui, préciser :
Subvention pour les équipements agricoles	1/0	Si oui, préciser :

IV) Crédit de campagne, facilités des paiements (dernière campagne)

Avez-vous bénéficié d'un crédit campagne (bancaire) pour cette année ?	Oui:1 non:0
--	-------------

Avez-vous bénéficié de Facilités de paiements pour cette campagne ?	Rien:0 Prestations mécanisées:4	Semences:1 Location des serres : 6 autres :.....	Engrais:2	pdts phyto/véto:3
Pour quelle culture ?				
Sources (fournisseur, coop...)				
Avez-vous bénéficié de prêt auprès de particuliers	Oui		Non	
Si oui, auprès de qui	Amis, famille, partenaire économiques, autres (préciser) :			
Pour financer quelles activités (quels besoins)	Semences:1 Prestations mécanisées: 4	engrais:2 location des serres : 6 autres :	pdts phyto/véto:3	
V) Revenu du CE/proprio hors exploitation ?				
Pension	Oui:1	Non:2	si oui :	
VI) Aide financière de la famille				
Aide financière famille ?	Non:0	Oui, irrégulière:1	Oui, régulière:2	
Source	devises:1	migration nationale: 2	autre :	

Questionnaire Propriétaire

1. Faire valoir direct

Propriétaire produit en FVD seul ? Oui Non

➤ Si oui, pourquoi produire en FVD plutôt que cédé en location ?

➤ Actuellement difficile de trouver un locataire ? Oui Non

➤ Autres raisons :

.....

➤ Si oui, pourquoi produire en FVD plutôt que cédé en association ?

➤ Actuellement difficile de trouver un associé ? Oui Non

➤ Autres raisons :

.....

Propriétaire produit en FVD avec métayer ? Oui Non

Si oui, pourquoi ?

Si propriétaire cède en FVI ?

➤ Date de première cession :

Pourquoi ne pas vendre plutôt que céder en FVI ?

Pourquoi céder en FVI plutôt que produire en FVD ?

Pourquoi cédé en FVI ?

🚧 je ne peux pas produire (tout) en FVD - Oui - Non

- Faute capacité de W personnel - Manque main d'œuvre familiale

- Il faut surveiller les manœuvres et je ne veux/ peux pas- Difficile trouver manœuvres

- Manque d'équipement - On ne trouve pas à louer l'équipement

- Difficultés d'accès aux intrants (engrais) - Manque de moyens financiers pour payer

- MO, acheter ou louer équipement, etc.- Pas d'accès au crédit

- Produire est trop risqué - Insécurité

🚧 je préfère faire autre chose que produire en FVD : - Oui - Non

➤ Je gagne plus en cédant en FVI qu'en FVD : - Oui - Non

➤ J'ai une autre activité (principale, plus rémunératrice...) - Oui - Non

🚧 Façon de gérer le problème de l'indivision (expliquer) - Oui Non

Contrat de location

Logique

- Date première prise en FVI :
- Difficile de trouver terre en location ?
- Difficile de trouver terre en métayage ?

✓ Pourquoi prendre en location ?

- Logique d'expansion - Pour amortir équipements - Car semences disponibles-
- Pour rentabiliser la MO - Eau disponible - Impératif de rotation/jachère
- Accès à l'eau (pas sur mes parcelles) - Accessibilité parcelles (par rapport aux miennes)

✓ Pourquoi vous n'achetez pas ?

- Trop cher (donner les prix) (=même si j'ai l'argent je n'achète pas)
- Je n'ai pas l'argent (=on peut trouver si on a l'argent)
- On ne trouve pas à acheter (=même si on a l'argent)
- C'est interdit (Concession)
- Je préfère louer (logique minière, rotation...; préciser)

1.1.1. Identification du contrat concerné

- Nature de contrat : écrit verbal
- Si écrit, contrat notarié ? Oui Non
- Présence de témoins Oui Non
- Confiance Oui Non
- Réputation Oui Non

➤ Contrat lié

- Terre-Eau ? Oui Non
- Si achat de l'eau (nombre d'heures) :
- Adoption de GaG : Oui Non
- Location de charpente : Oui Non
- Fumure organique : Oui Non
- Autres (Alimentation, Logement ; Achat de récolte) :
- a. Depuis quand, le contrat a été fait ? :
- b. Durée de location (et pourquoi ?) :
- c. Modalités de paiement (Nature /Espèce) :

- d. Versement de la rente : Ex ante Au milieu Ex post Autre :.....
 e. Pourquoi ?.....

➤ **Contrat lié foncier / travail du cédant**

- Preneur propose travail ? Oui Non
- Si oui, lui-même ou un membre de famille ? Oui Non
- Rémunération :
- Origine des serres? location La tienne
 - Si location : qui est le propriétaire ?
 - Relation :.....
 - Sexe :.....
 - Son poids dans le marché :.....
 - Son ancienneté :

1.1.2. Investissements et pratiques durables réalisés par le preneur sur la parcelle en FVI

- a. Forage ? Oui Non
 b. Si oui, type d'arrangement ?.....
 c. Fumure organique : Oui Non

1.1.3. Tensions, litiges passés lors FVI :

- Par le passé, problème sur parcelle en FVI ? Oui Non
 Si oui, décrire :.....

1.1.4. Future projet

- Avez-vous l'intension de continuer avec ce propriétaire ? Oui non
 Si non, pourquoi ?.....
 Avez-vous l'intension de devenir propriétaire ? Oui Non
 Si non, pourquoi ?.....

Contrat de Métayage

- Origine de métayer
 Age :
 Situation familiale :
 Si facile de trouver un partenaire ? Oui Non
 Nombre de serres prise :.....
 Durée de contrat :.....
 Contrat sur cette terre depuis quand ?.....

Contrat lié : Alimentation Logement Achat de récolte

Modalités de partage

Pourcentage pour chacun ? Enquêté : % Partenaire : %
 Partage (produit ou valeur) Produit Valeur
 Partage : si valeur, brut/net Brut Net

Contribution des acteurs au contrat

Terre	EqDd	EqPasDd	PtDd	PtPasDd
Façons culturales motorisées	EqDd	EqPasDd	PtDd	PtPasDd
Semences	EqDd	EqPasDd	PtDd	PtPasDd
Engrais	EqDd	EqPasDd	PtDd	PtPasDd
Produits phytosanitaires	EqDd	EqPasDd	PtDd	PtPasDd
Groupe motopompe	EqDd	EqPasDd	PtDd	PtPasDd
Matériel d'irrigation	EqDd	EqPasDd	PtDd	PtPasDd
Travail manuel cycle de production	EqDd	EqPasDd	PtDd	PtPasDd
Travail manuel de récolte	EqDd	EqPasDd	PtDd	PtPasDd
frais de commercialisation	EqDd	EqPasDd	PtDd	PtPasDd
Matériel acheté en commun	oui non préciser :			

Eq= enquêté; Pt=partenaire; Dd : coût déduit avant partage, PasDd= coût non déduit avant partage

Processus de décision

Qui décide de l'itinéraire technique ?	Enquêté	Partenaire	Les deux
Qui décide du moment de la récolte ?	Enquêté	Partenaire	Les deux
Qui discute le prix avec l'acheteur (vend sur le marché) ?	E	P	les deux

Tensions, litiges passés lors de contrat (actuel et ancien) :

Par le passé, problème avec le propriétaire ? Oui Non

Si oui, lesquelles (décrire)?.....

Future projet :

Avez-vous l'intention de continuer avec le partenaire ? Oui non

Si non, pourquoi ?.....

Avez-vous l'intention de devenir Locataire ? Oui Non

Si non, pourquoi ?.....

Annexe 2

Les tableaux et schémas

Tableau 01 : Les modes d'acquisition du patrimoine foncier par les enquêtés (nombre de parcelles)

Mode d'acquisition	Nombre de parcelles		Superficie possédée	
	Effective	%	Hectare	%
Achat	73	57	511	66
Attribution Etat (périmètres APFA et concession)	23	17.97	120	14
Héritage	29	22.7	128.7	15
Mise en valeur hors périmètre	3	2.3	14	1.6
Total	128	100	773.8	100

Source : Nos enquêtes, 2013

1- Caractéristiques des exploitants et des exploitants enquêtés

Tableau 02 : Statut juridique des exploitations enquêtées

Statut	Concession	APFA*	APFA**	Total
Effectif	26	51	52	129
Fréquence (%)	20.2	39.5	40.3	100

* Exploitation qui se trouve dans les périmètres d'APFA Source : Nos enquêtes 2013

** Cas de fait accompli (hors périmètres)

Tableau 03 : Typologie des exploitations enquêtées selon leurs superficies

	< 3 ha	3 à 5 ha	5 à 10 ha	> 10 ha	Total*
Nombre d'exploitations	54	47	20	8	129
Pourcentage (%)	41.9	36.4	15.5	6.2	100
Somme des superficies	120.25	223	137.1	170	650.4
Fréquence	18.5	34.3	21.1	26.2	100

* Superficie totale des patrimoines fonciers enquêtés Source : Nos enquêtes 2013

Tableau 04 : Système de production dans les exploitations enquêtées

SysProduct ^o	Plasticulture	Phoeniciculture	Mixte *	Total
Nombre d'exploitations	89	17	23	129
Fréquence	69	13.2	17.8	100

* Phoeniciculture + Plasticulture

Source : Nos enquêtes 2013

Tableau 05 : Origine des exploitants enquêtés

Origine	Local		Wilaya		Étranger commune	
	P	L	P	L	P	L
Statut						
Nombre d'exploitants	28	27	3	6	7	29
%	73.9	43.6	7.9	9.7	18.4	46.8
Total	55 (55 %)		9 (9 %)		36 (36 %)	

P : Propriétaire ; L : Locataire Source : Nos enquêtes 2013

Tableau 06 : Les tranches d'âge des exploitants

Age	20-30		31-40		41-50		51-60	
	P	L	P	L	P	L	P	L
Nbre d'exploitants	10	26	17	28	7	7	4	1
%	26.3	41.9	44.7	45.2	18.4	11.3	10.5	1.6
Total	36 (36 %)		45 (45 %)		14 (14 %)		5 (5 %)	

P : Propriétaire ; L : Locataire Source : Nos enquêtes 2013

Tableau 2 : Typologie des acteurs par rapport à l'ancienneté dans la plasticulture

Ancienneté	< 10		11 à 20		21 à 30	
	P	L	P	L	P	L
Nombre d'exploitants	15	40	16	21	7	1
Pourcentage %	39.5	64.5	42.1	33.9	18.4	1.6
Total	55 (55 %)		37 (37 %)		08 (08 %)	

Source : nos enquêtes 2013

Tableau 3: Répartition des plasticulteurs en fonction de niveau d'éducation

Age	Analphabète		Primaire		Moyen		Secondaire		Supérieur	
	P	L	P	L	P	L	P	L	P	L
Nombre d'exploitants	7	5	2	16	17	28	7	11	6	3
%	18.4	8.1	5.3	25.8	44.7	45.2	18.4	17.7	15.8	4.8
Total	12 (12 %)		18 (18 %)		45 (45 %)		18 (18 %)		9 (9 %)	

P : Propriétaire ; L : Locataire Source : nos enquêtes 2013

2. Caractéristiques de transactions dans le marché achat/vente

Tableau 09 : Typologie des parcelles achetées selon la superficie (ha)

Superficie	≤ 3] 3 à 5]] 5 à 10]	≥ 10	Total
Nombre de parcelles	31	22	13	7	73
%	42.5	30.1	17.8	9.6	100

Source : nos enquêtes 2013

Tableau 10 : Lien entre les vendeurs et les acheteurs

	Famille	Voisin de l'exploitation	Personne connue - dans la commune -	Aucune relation	Sans réponse	Total
Nombre de transactions de vente	5	15	17	32	3	72
Pourcentage (%)	6.9	20.8	23.6	44.4	4.2	100

Source : nos enquêtes 2013

2- Évolution de prix d'achat des terres dans la commune d'El Ghrous

Tableau 11 : Évolution de prix d'un ha pour les terres de statut Concession

Année	2007	2009	2010	2011	2013
Prix à l'hectare	200	300	350	700	1000
Nombre de transactions	1	1	1	2	1

Source : nos enquêtes 2013

Tableau 12 : Évolution de prix d'un ha pour les terres de statut APFA (périmètre) (10^3 DA)

Année	1993	1998	2002	2013
Prix à l'hectare	40	100	340	1200
Nombre de transaction	1	2	2	1
Dotation en forage	sans	sans	sans	sans

Source : nos enquêtes 2013

Tableau 13 : Évolution de prix d'un ha pour les terres de statut APFA (hors périmètre) (10^3 DA)

Année	1993	2000	2001	2002	2005	2008	2009	2012	2012
Prix à l'hectare	26	200	100	200	200	410	600	400	1000
Nombre de transaction	3	1	1	1	1	3	2	1	1
Dotation en forage	sans	sans	sans	Sans	sans	sans	sans	sans	Avec

2.1. Variation de prix selon la localisation des parcelles (zones)

Tableau 14 : Évolution de prix d'un ha dans la zone El Bour (10^3 DA)

Année	1993	2009
Prix à l'hectare	40	790
Nombre de transaction	1	1
Dotation en forage	sans	sans

Source : nos enquêtes 2013

Tableau 15 : Évolution de prix d'un ha dans la zone Belbessibis (10³DA)

Année	1993	2006	2008
Prix à l'hectare	30	100	400
Nombre de transaction	1	1	1
Dotation en forage	sans	sans	Sans

Source : nos enquêtes 2013

Tableau 16 : Évolution de prix d'un ha dans la zone Draa Amri (10³DA)

Année	1987	1993	2002	2004	2005	2009	2012
Prix à l'hectare	2	2.5	20	14	20	36	100
Nombre de transaction	1	2	1	1	1	2	1
Dotation en forage	sans	sans	sans	sans	sans	sans	Avec

Tableau 17 : Évolution de prix d'un ha dans la zone Marhoum (10³DA)

Année	2007	2008	2009	2012	2013
Prix à l'hectare	20	60	60	70	120
Nombre de transaction	1	2	2	2	1
Dotation en forage	sans	sans	sans	sans	Sans

Source : nos enquêtes 2013

3. La rentabilité de cession en location d'un hectare

Tableau 18 : Structure des coûts de la location d'un hectare

	Prix (da)	Durée de vie (ans)	Amortissement (DA)
Coûts d'électricité	25000	1	25000
Canalisation + installation	70000	10	7000
La pompe	13000	2	6500
Tube	20000	7	2857
Câble	60000	15	4000
Compteur d'électricité	30000	15	2000
Labour	20000	1	20000
Total	238000	51	67357

Source : Nos enquêtes, 2014

Tableau : Les bénéfices net par hectare sur la base d'un calcul pour 25 serres/ha

Prix de location d'une serre (terre + eau)	Bénéfice Brute pour 25 Serres	Coût totale	Bénéfices net
LOCATION à 25000 DA	625000	67357	557642
LOCATION à 30000 DA	750000	67357	682642
LOCATION à 35000 DA	875000	67357	807642

Exemple d'un acte de reconnaissance de dettes de la même opération de vente ci-dessus

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

عقد عرفي يتضمن إقرار بدين

المسيد: أنا الممضي أسفله [REDACTED] المولود في 1966/10/10 بفوغالة، الساكن بشارع الطاهر بديري لغروس، صاحب بطاقة التعريف من دائرة فوغالة صادرة في: 1996/11/20 رقم: 980268

أشهد على نفسي وأصرح بشرفي وأقر وأنا أتمتع بكامل قواي العقلية والإرادية ومتحملا لمسؤوليتي الشخصية والقانونية في مثل هذا الشأن ما يلي:

أن السيد [REDACTED] المولود في خلال 1953 بطولقة، الساكن حاليا بشارع قيصران محمد طولقة، صاحب بطاقة التعريف الوطنية من دائرة طولقة في: 2000/03/13 رقم: 290271.

وأنة بقي له عندي مبلغا ماليا قدره / 100.000.00 د.ج مائة ألف دينار جزائري والخ

ببيع قطعة ارض فلاحية * بيضاء * كاتنة بالمكان المسمى والمعروف * البور - العامري - لغروس * تراب وإقليم بلدية لغروس، دائرة فوغالة، ولاية بسكرة تتربع على مساحة إجمالية قدرها بطول: 324 متر من الشرق نحو الغرب - ويعرض: 126 متر من الشمال نحو الجنوب أي بمساحة إجمالية قدرها (40824 م²) اربعة (04) هكتارات وثماتمانه واربعة وعشرون مترا مربعا - معلومة بالحدود والجهات التالية: **جمالا**: ملك ورثة بن صالح عباس * جنوبا: ملك خلافة أحمد **شوقا**: الشارع - **تروبا**: الشارع أيضا.

وقد التزمت من جهتي * مزغيش محمد * التزاما شخصيا وقطعيا بأنني سأسدد هذا الدين السالف الذكر للسيد/ [REDACTED] في أجله أقصاه اربعة (04) أشهر فقط - ابتداءها من تاريخ اليوم (أي تاريخ العقد) وهو آخر أجل للتسديد وإن تيسر له فإنه سيددها قبل هذا الاجل ان شاء الله تعالى. -

تم هذا الإقرار بالدين بمحضر وأمام الشهود المعرفين وهم السادة:

الشاهد الأول/ غباش جمال بن عبد القادر المولود في 1969/03/25 بفوغالة، الساكن بحي أحمد الوافي لغروس صاحب رخصة السياقة من دائرة لغروس في 2002/03/31 رقم: 07/08/2220.

الشاهد الثاني / بودوح عز الدين المولود في 1973/05/20 بمنعة - باتنة، الساكن بشارع قيصران محمد طولقة، صاحب رخصة السياقة من دائرة طولقة صادرة في: 2009/02/11 رقم: 07/05/016355.

تم هذا العقد المتضمن إقرار بالدين وسلم بطلب من المعني لاستعمالها عند الطلب والحاجة وفي حدود ما يسمح به القانون

حرر في: 2009/08/06

التوقيعات

توقيع المصروح له [REDACTED]

توقيع المصروح [REDACTED]

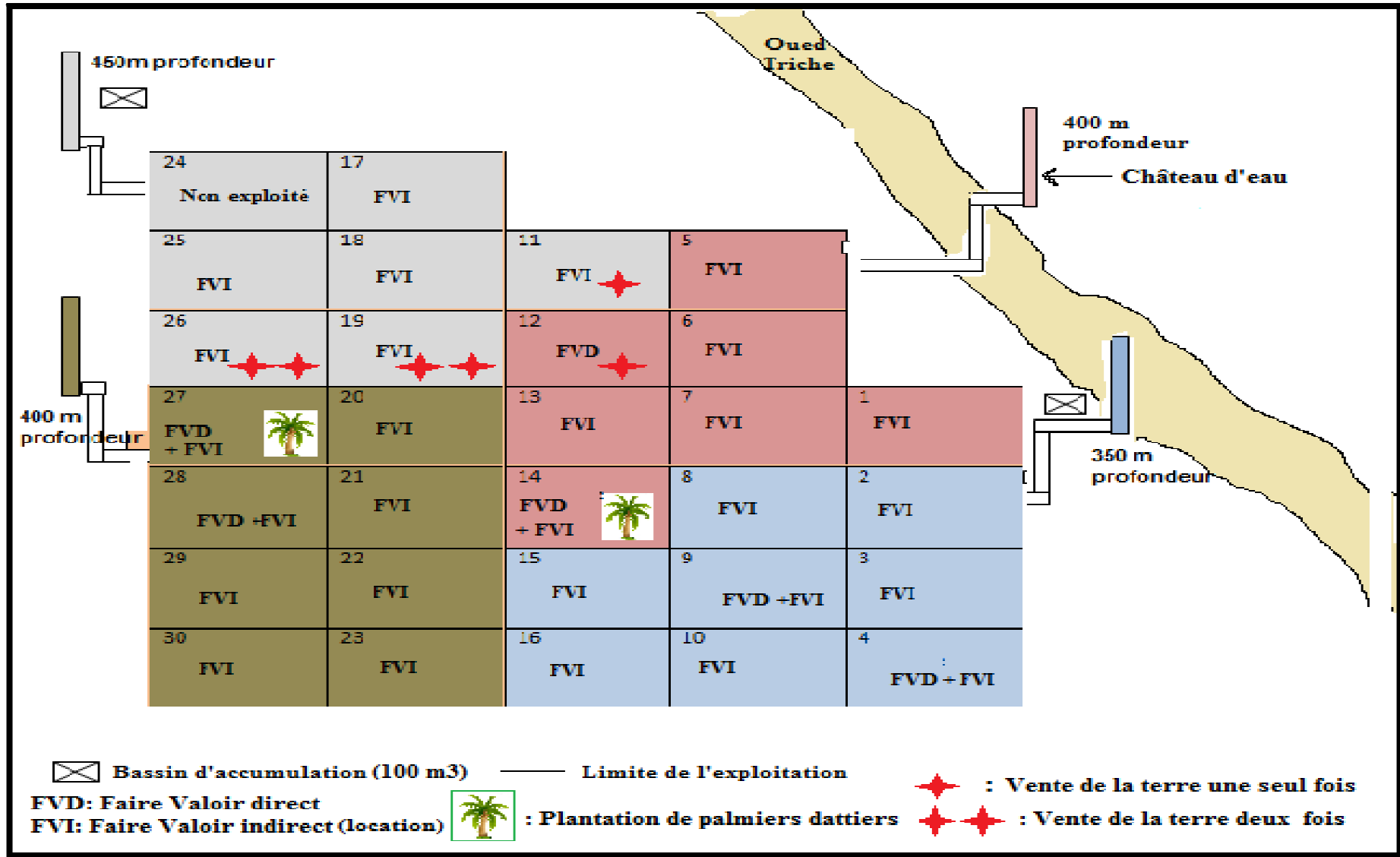
توقيع الشاهد 1 [REDACTED]

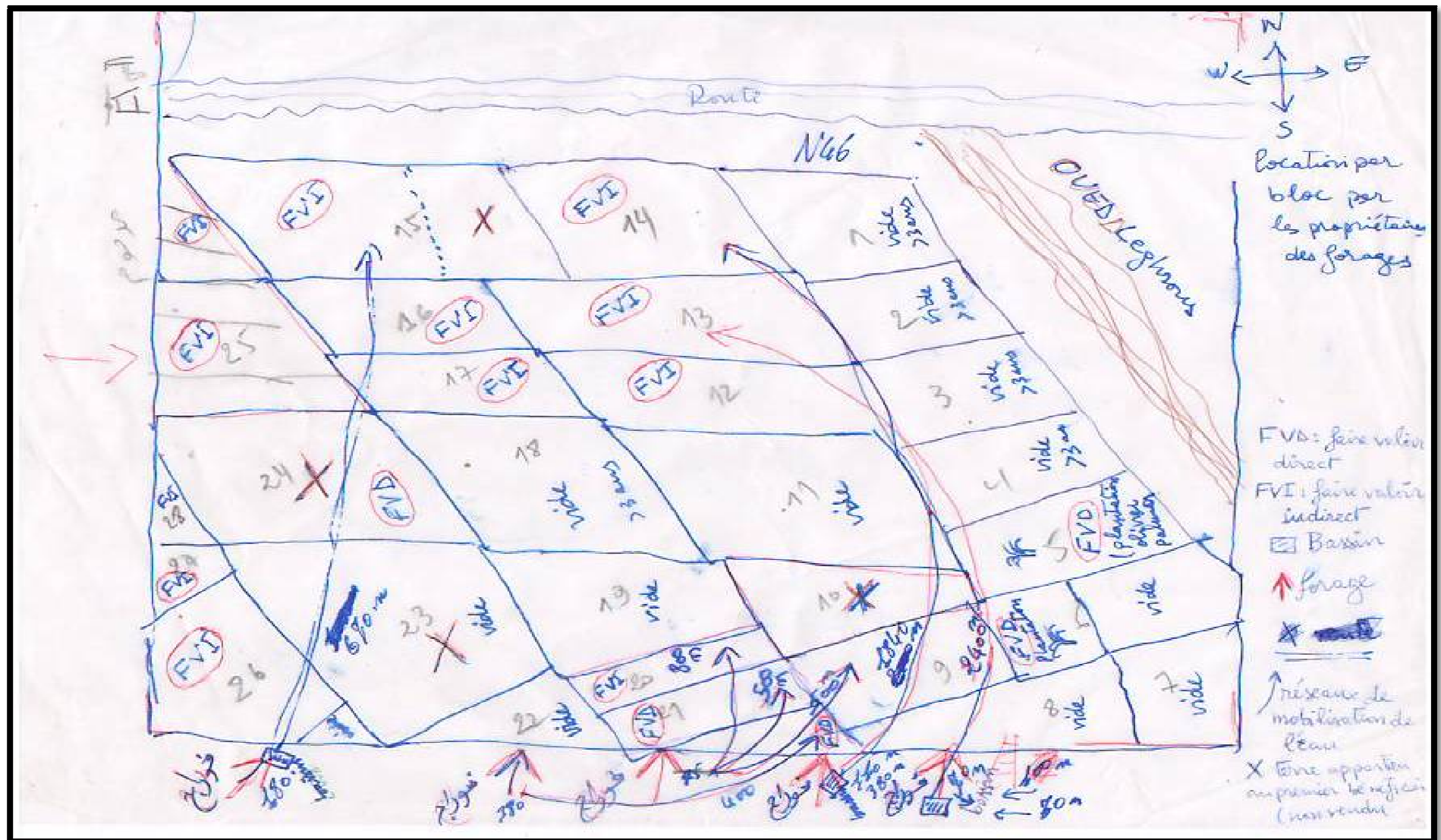
توقيع الشاهد 2 [REDACTED]

توقيع محرر الرسم [REDACTED]

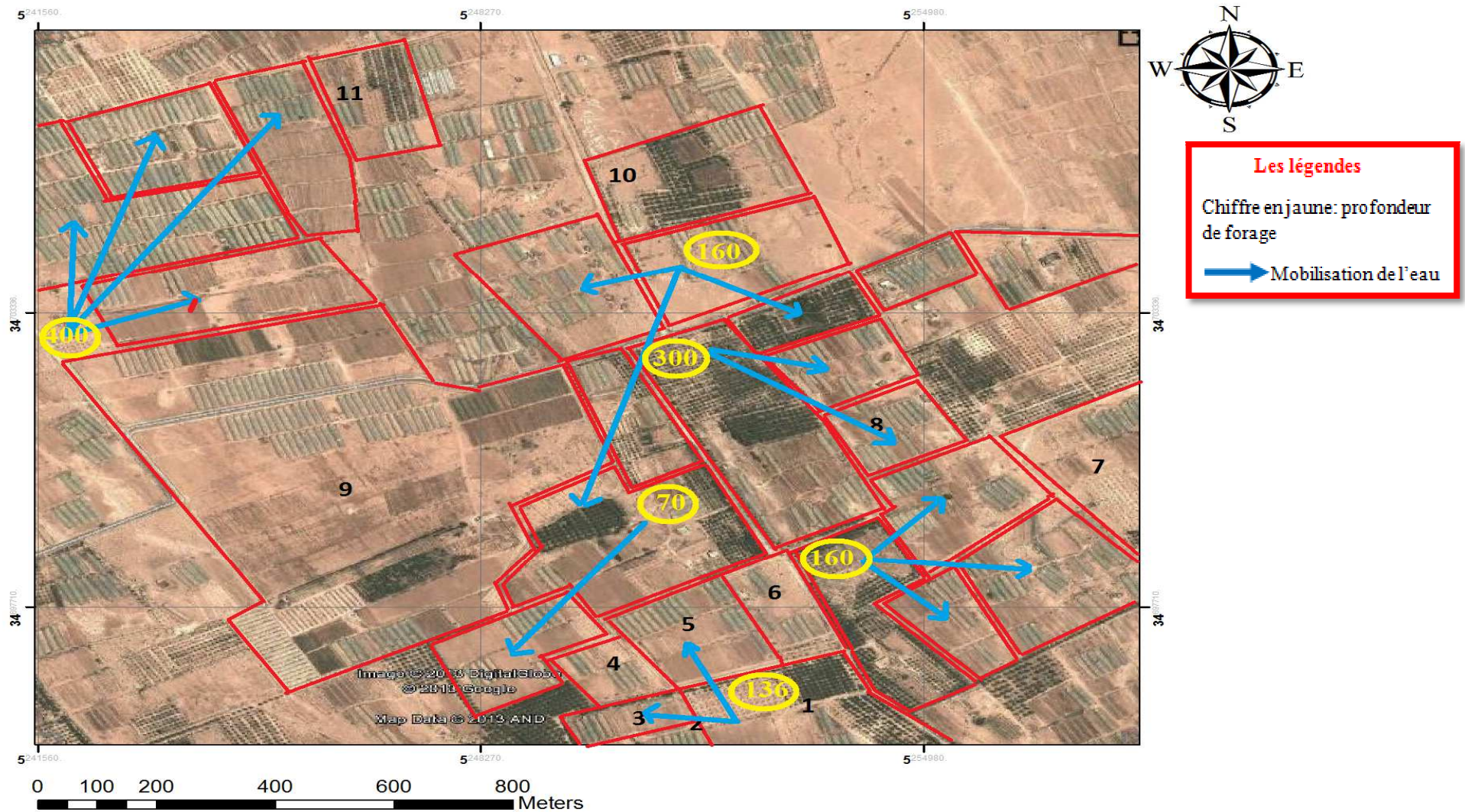
مدي مطلي

Importance des pratiques foncières dans le marché foncier à El Ghrous, cas de périmètre de Concession





Schématisation participative de l'importance des pratiques foncières et de la mobilisation de l'eau dans le secteur (2-2)



Importance de la mobilisation de l'eau dans le secteur (3-2)

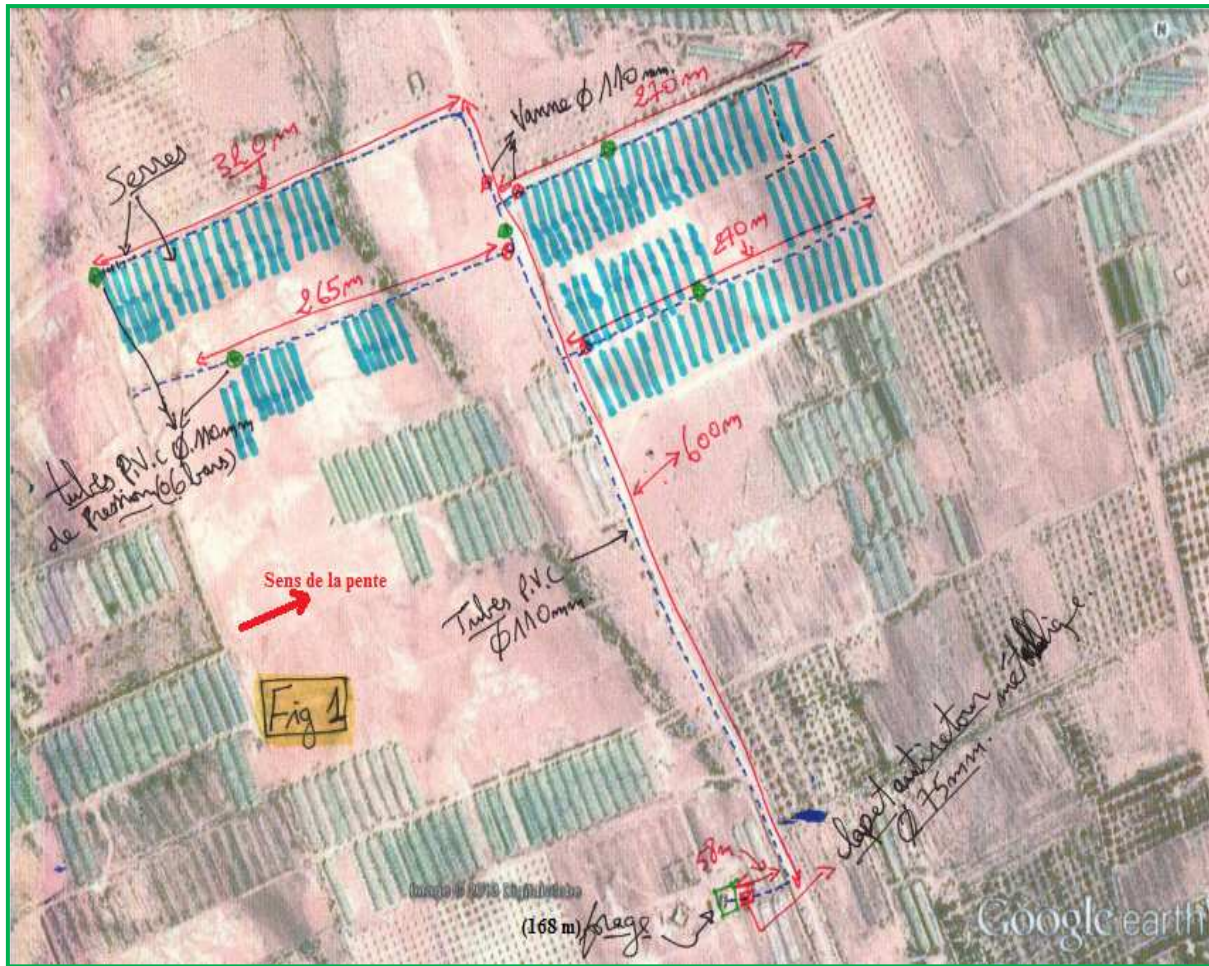


Schéma détaillé de mobilisation d'eau à partir d'un forage d'eau dans le secteur 2-1, schématisé par son inventeur.

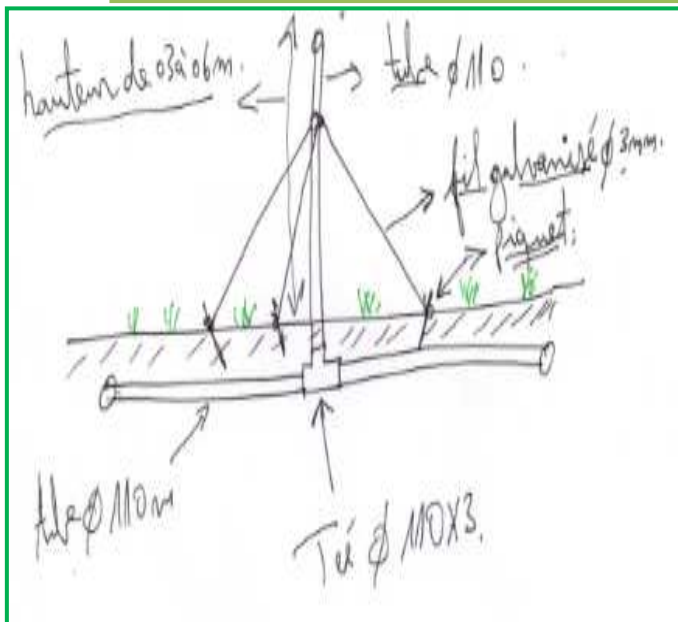


Schéma d'un purgeur dite château en plastique (en arabe نفاث)

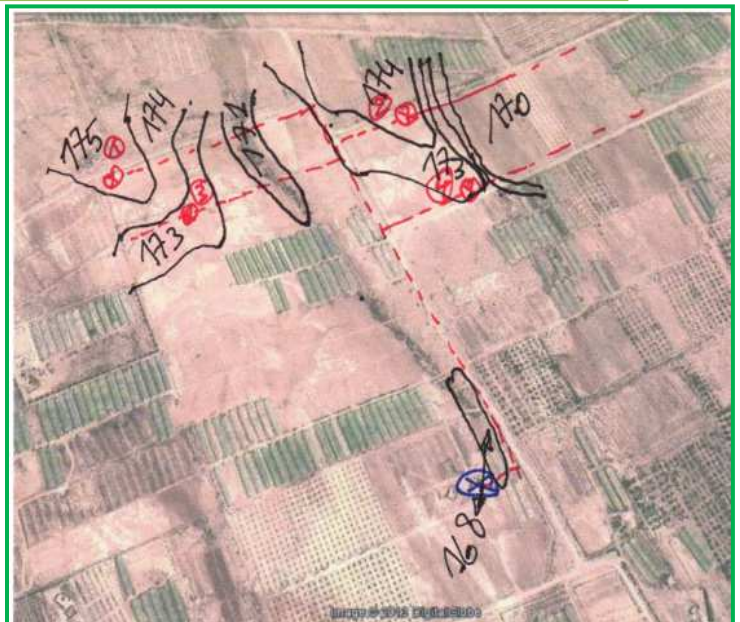


Schéma de positionnement des purgeurs en fonction des courbes topographiques

*Les chiffres dans le premier schéma désignent la distance en mètres

Résumé :

L'objectif de cette recherche est de discuter le fonctionnement des marchés de l'eau et de la terre dans zones de mises en valeur au Sahara. Ces marchés sont tout d'abord étudiés d'un point de vue théorique, pour identifier les conditions nécessaires et suffisantes à leur fonctionnement (partie 1). En référence au cadre théorique, les recherches empiriques sur certains aspects de fonctionnement des marchés fonciers en Algérie, ce travail propose une analyse de l'émergence et de la dynamique des marchés fonciers à l'achat-vente et du faire-valoir indirect (FVI), en faisant apparaître en particulier le rôle joué (i) par l'Etat dans l'émergence du marché à travers la loi de l'APFA, (ii) par la demande émanant de producteurs venant d'autres régions dans la dynamisation du marché foncier et dans le changement des systèmes techniques de production, (iii) de souligner le rôle des dispositifs institutionnels informels (système de crédits fournisseurs informels pour l'accès aux intrants, contrats liés, plasticité de contrat de location, paiement par tranche de montant de l'achat de la terre,...) qui pallie le manque d'accès des agriculteurs au système de crédit formel, ce qui a permis d'activer la participation à ces marchés fonciers, (iv) et en fin de mettre l'accent sur l'adaptation des agriculteurs à l'imperfection des marchés des facteurs de production (terre, travail, capital) par le recours aux arrangements contractuels « informels » pour pallier l'imperfection de ces marchés. L'analyse de ces arrangements contractuels « informels » autour des marchés fonciers, dans les périmètres de mise en valeur, indiquent une importante innovation de la part des agriculteurs sur le plan institutionnel afin de contourner les cadres légaux, 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-économiques.

Mots clés : Marchés fonciers, mise en valeur, arrangement contractuel, économie néo-institutionnelle, transactions foncières, El Ghrous, Biskra.

ملخص :

الهدف من هذا البحث هو لمناقشة تشغيل أسواق المياه والأراضي في مناطق استصلاح الأراضي في الصحراء. يتم دراسة هذه الأسواق أول من الناحية النظرية، لتحديد الشروط الضرورية والكافية لتشغيلها (جزء 1). مشيراً إلى الإطار النظري والبحوث التجريبية على جوانب أداء أسواق الأراضي في الجزائر، وتحلل هذه الورقة ظهور وديناميكيات أسواق البيع والشراء للأراضي و أيضاً الكراء وعقود الزراعة (FVI). الدراسة تبين على وجه الخصوص الدور الذي لعبته (i) الدولة في ظهور السوق من خلال قانون APFA، (ii) الطلب من المنتجين من مناطق أخرى في تعزيز في سوق الأراضي وتغيير نظم الإنتاج الفني في زراعة البيوت البلاستيكية، (iii) التأكيد على دور الترتيبات المؤسسية غير الرسمية (نظام القرض غير الرسمي من أجل الحصول على لوازم الإنتاج، العقود ذات الصلة، المرونة في دفع مبلغ الإيجار و أيضاً في شراء الأراضي، ...) التي سمحت للمزارعين على التغلب على نقص الوصول إلى نظام القرض الرسمي (د)، وأخيراً التركيز على تكيف المزارعين مع النقص في سوق عوامل الإنتاج (الأرض والعمل ورأس المال) من خلال استخدام ترتيبات تعاقدية "غير رسمية" للتغلب على النقص من هذه الأسواق. تحليل هذه الترتيبات التعاقدية "غير رسمية" حول أسواق الأراضي في محيط التنمية، تظهر ابتكاراً هاماً من قبل المزارعين على المستوى المؤسسي من أجل الالتفاف على الأطر القانونية وتنظيم الوصول هؤلاء المزارعين للأسواق بتكاليف معاملات مقبولة، والتكيف مع التغيرات في البيئة الاجتماعية والاقتصادية.

الكلمات الرئيسية: أسواق الأراضي، استصلاح الأراضي، والترتيبات التعاقدية، الاقتصاد المؤسسي الجديد، المعاملات العقارية، الغروس، بسكرة.

Abstract

The objective of this research is to discuss operation of the markets of water and the ground in zones of developments in the Sahara. These markets are first of all studied from a theoretical point of view, to identify the conditions necessary and sufficient with their operation (left 1). In reference to the theoretical framework, empirical research on certain aspects of operation of the land markets in Algeria, this work proposes an analysis of emergence and dynamics of the land markets to the purchase-sale and farming by the tenant (FVI), while revealing in particular the role played (i) by the State in the emergence of the market through the law of the APFA, (ii) by the request emanating of producers coming from other areas in the dynamization of the land market and the change of the technical systems of production, (iii) to underline the role of the abstract institutional devices (system of abstract supplier credits for the access to the intrants, contracts dependent, payment by section of amount of the purchase of the ground...) which mitigates the lack of access of the farmers the system of formal credit, which A makes it possible to activate the participation in these land markets, (iv) and at the end of stress the adaptation of the farmers to the imperfection of the markets of the factors of production (ground, work, capital) by the recourse to contractual arrangements "abstract" to mitigate the imperfection of these markets. The analysis of these contractual arrangements "abstract" around the land markets, in the perimeters of development, indicate a significant innovation on behalf of the farmers on the institutional level in order to circumvent the legal executives, to organize the access of the farmers to these markets to costs of acceptable transactions, and to adapt to the change of the environment socio-economic.