



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
République Algérienne Démocratique et Populaire  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

École Nationale Supérieure Agronomique

Département : Economie Rurale

Spécialité : Economie agricole et rural

المدرسة الوطنية العليا للفلاحة

القسم: الاقتصاد الريفي

التخصص: الاقتصاد الفلاحي و الريفي

**Mémoire de Fin d'Etude**

Pour l'obtention du Diplôme Master

## Thème

**Les logiques productives des propriétaires fonciers dans  
une nouvelle dynamique agricole :cas de l'agriculture  
contractuelle dans la filière tomate industrielle à Guelma**

Présenté par : Melle. GUESMIA Nesrine

Soutenu publiquement le : 31/01/2021

Devant le jury composé de :

**Mémoire dirigé par :**

**M. ASSASSI sami**

Maître Conférence B, ENSA

**Président :**

**M. KACI Ahcen**

Maître Conférences A, ENSA

**Examineurs :**

**Mme AKLI Samia**

Maître Conférences A, ENSA

2015/2020

## Table des matières

Dédicace

Remerciement

Liste des tableaux

Liste des figures

Liste des abréviations

Introduction et problématique

### Chapitre I : Contextualisation de l'objet de recherché et grille d'analyse

|   |           |
|---|-----------|
| Introduction .....  | 03        |
| <b>1 Histoire du foncier.....</b>   | <b>03</b> |
| <b>2 Concepts théoriques mobilisés : définitions et cadre d'analyse.....</b>          | <b>04</b> |
| 2.1 Foncier agricole.....   | 04        |
| 2.2 Logique productive, un vaste concept à délimiter.....                             | 04        |
| 2.3 Transaction foncière.....   | 05        |
| 2.4 Droit de propriété foncière.....  | 05        |
| 2.5 Accès à la terre.....   | 06        |
| 2.6 Agriculture contractuelle : approches théoriques et conceptuelle.....             | 10        |
| <b>3 Innovation et évolution de la gestion des droits fonciers.....</b>               | <b>20</b> |
| 3.1 Programmes de titres de propriété individuels et d'enregistrement des terres..... | 21        |
| 3.2 Les programmes de redistribution des terres.....                                  | 21        |
| 3.3 Sécuriser les ressources communes.....  | 21        |
| <b>4 Le marché foncier comme alternatif aux réformes agraires.....</b>                | <b>21</b> |
| <b>5 Grille d'analyse.....</b>  | <b>22</b> |
| 5.1 Les logiques de participation des acteurs au marché de FVI (location).....        | 23        |
| 5.2 Conditions d'émergence de transactions foncières marchandes.....                  | 23        |
| 5.3 Les espaces concernés par les transactions foncières marchandes.....              | 25        |
| Conclusion .....  | 25        |

### Chapitre II : contexte et méthodologie

|  |           |
|--|-----------|
| Introduction .....   | 26        |
| <b>1 L'évolution du foncier agricole en Algérie à travers les réformes.....</b>  | <b>26</b> |
| 1.1 Les réformes d'inspiration socialiste des années 1960/1970.....  | 26        |
| 1.2 Les réformes libérales des trente dernières années.....  | 27        |
| <b>2 Evolution de la configuration foncière des terres traditionnellement consacrées à la tomate industrielle.....</b> | <b>29</b> |
| <b>3 L'agriculture contractuelle dans la filière tomate industrielle.....</b>  | <b>29</b> |
| <b>4 Région d'étude : focus sur la configuration foncière.....</b>   | <b>31</b> |
| 4.1 Présentation générale de la wilaya de Guelma.....  | 31        |
| 4.2 Présentation des communes d'étude.....   | 33        |
| 4.3 Chronologie foncière à Guelma.....   | 35        |
| <b>5 Méthodologie de recherche.....</b>  | <b>36</b> |
| 5.1 Argumentaire.....  | 36        |
| 5.2 Documentation.....   | 37        |

|     |                        |    |
|-----|------------------------|----|
| 5.3 | Travail empirique..... | 37 |
|     | Conclusion .....       | 39 |

### Chapitre III: Résultats et discussion

|     |   |    |
|-----|---|----|
|     | Introduction.....   | 40 |
| 1   | Présentation des différents groupes d'acteurs.....  | 40 |
| 1.1 | Caractéristiques des propriétaires.....   | 40 |
| 1.2 | Caractéristiques des locataires.....  | 41 |
| 2   | Configuration de filière tomate industrielle : une filière plus rentable ?.....                       | 42 |
| 2.1 | Caractérisation des producteurs de tomate industrielle.....   | 43 |
| 2.2 | Caractérisation de la production de la tomate industrielle.....                                       | 44 |
| 2.3 | Caractérisation de la commercialisation de tomate industrielle.....                                   | 47 |
| 2.4 | Goulots d'étranglement de la filière : entre passé et présent.....                                    | 50 |
| 2.5 | Performances de la filière tomate industrielle locale : une culture relativement plus rentable ?..... | 50 |
| 3   | Logiques productives des propriétaires fonciers.....  | 52 |
| 3.1 | Cession en location : pratiques et nature.....  | 52 |
| 3.2 | Essai d'interprétation de la pratique de la location.....   | 55 |
| 3.3 | Validation des résultats : commune témoin.....  | 58 |
|     | Conclusion .....  | 60 |

|  |                           |    |
|--|---------------------------|----|
|  | Conclusion générale ..... | 61 |
|--|---------------------------|----|

### Références bibliographiques

### Annexes

**Résumé:** L'objectif de notre étude est de déterminer les déterminants de l'émergence de la location des terres agricoles dans la wilaya de Guelma. Guelma est classée parmi les premières wilayas productrices de tomate industrielle au niveau nationale, la filière de tomate industrielle a connu depuis 2009 la généralisation du dispositif de l'agriculture contractuelle. A travers notre étude qui a concernée deux communes de cette wilaya (une commune d'étude caractérisée par la production de la tomate industrielle et la disponibilité de l'irrigation et une commune qui sert comme témoin pour l'ensemble de nos analyses qui ne dispose ni d'irrigation ni la production de la tomate industrielle), nous avons réalisés des enquêtes auprès des acteurs concernés (propriétaires fonciers et locataires). Nos résultats montre que l'émergence du marché foncier locatif dans la wilaya de Guelma est le résultat du jeu pression-sélection, décrit par Colin (2013 ; 2017). Ce dernier est alimenté par l'intervention de deux facteurs chronologiquement éloignés qui sont (i) l'irrigation en premier lieux et puis (ii) la généralisation de l'agriculture contractuelle au sein de la filière TI, dominante à Guelma. Ces éléments ont favorisé l'arrivée des acteurs mieux doté en ressources mais qui ne possèdent pas de terres agricoles.

**Mots clés :** location, marché foncier, l'agriculture contractuelle, filière tomate industrielle, propriétaires fonciers.

**Abstract :** The objective of our study is to determine the determinants of the emergence of the location of agricultural land in the wilaya of Guelma. Guelma is classified among the first wilayas producing industrial tomatoes at the national level, since 2009 the industrial tomato sector has seen the generalization of the contract farming system. Through our study which concerned two municipalities of this wilaya (a study municipality characterized by the production of industrial tomatoes and the availability of irrigation and a municipality which serves as a witness for all of our analyzes which does not have neither irrigation nor industrial tomato production), we carried out surveys with the stakeholders concerned (landowners and tenants). Our results show that the emergence of the rental land market in the wilaya of Guelma is the result of the pressure-selection game, described by Colin (2013; 2017). The latter is fueled by the intervention of two chronologically distant factors which are (i) irrigation in the first place and then (ii) the generalization of contract farming within the IT sector, dominant in Guelma. These elements favored the arrival of actors who are better endowed with resources but who do not own agricultural land.

**Keywords:** rental, land market, contract farming, industrial tomato sector, landowners.

**ملخص :** الهدف من دراستنا هو تحديد محددات نشوء موقع الأرض الزراعية في ولاية قالمة. تم تصنيف قالمة من بين الولايات الأولى المنتجة للطماطم الصناعية على المستوى الوطني ، منذ عام 2009 شهد قطاع الطماطم الصناعي تعميم نظام الزراعة التعاقدية. من خلال دراستنا التي تخص بلديتين من هذه الولاية (بلدية دراسة تتميز بإنتاج الطماطم الصناعية وتوفر الري وبلدية شاهدة على جميع تحليلاتنا التي لا تحتوي على ري ولا إنتاج صناعي للطماطم) ، قمنا بإجراء مسوحات بين أصحاب المصلحة المعنيين (ملاك الأراضي والمستأجرين). تظهر نتائجنا أن ظهور سوق تأجير الأراضي في ولاية قالمة هو نتيجة لعبة اختيار الضغط ، التي وصفها كولن (2013 ؛ 2017). ويتغذى هذا الأخير من خلال تدخل عاملين متباعيين زمنيا وهما (1) الري في المقام الأول ثم (2) تعميم الزراعة التعاقدية في قطاع تكنولوجيا المعلومات ، السائد في قالمة. فضلت هذه العناصر وصول الجهات الفاعلة التي تتمتع بموارد أفضل ولكن لا تملك أراضي زراعية.

**الكلمات المفتاحية:** الإيجار ، سوق الأراضي ، الزراعة التعاقدية ، قطاع الطماطم الصناعي ، ملك الأراضي.