



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

Ecole Nationale Supérieure Agronomique

Département : Economie rurale

Spécialité : Economie rurale et agricole

المدرسة الوطنية العليا للفلاحة

القسم: الاقتصاد الريفي

التخصص: الاقتصاد الفلاحي و الريفي

Mémoire de Fin d'Etudes

Pour L'obtention du Diplôme de Master

***THEME***

**Les contrats d'association entre concessionnaires sur des terres privés de l'Etat et investisseurs privés.**

Présenté Par : CHABIRA Maroua

Soutenu le 28/12/2020

Devant le jury composé de :

Mémoire dirigé par :

M. BEDRANI Slimane

Professeur Agrégé, ENSA, Alger

Président :

M. KACI Ahcène

Maître de Conférences Classe A, ENSA, Alger

Examineur :

M.AITAMEUR Chérif

Maître-assistant classe A, ENSA, Alger

Promotion : 2015 – 2020

## Table des matières

Remerciement	
Dédicace	
Table des matières	
Liste des tableaux	
Liste des figures	
Liste des abréviations	
Introduction.....	2

### **Chapitre 01 : Présentation des concepts théoriques liés au foncier et à l'investissement**

#### **Introduction**

1.1 Clarification des concepts relatifs au foncier agricole :.....	7
1.1.1 Le foncier agricole : .....	7
a) Le système foncier :.....	8
b) Les différents modes d'accès au foncier agricole : .....	8
1.1.2 Le foncier dans la revue littérature : Théories .....	11
a) La théorie des droits de propriété :.....	11
b) La théorie de l'agence : .....	13
d) La théorie de la rente foncière : .....	16
1.2 L'exploitation agricole : .....	18
1.2 Evolution des politiques et les reformes du foncier agricole en Algérie .....	20
1.3 Concepts relatifs à l'investissement agricole :.....	24
1.3.1 L'investissement agricole :.....	24
1.3.2 Classification d'investissements agricoles : .....	25
1.4. Relation existante entre la propriété foncière privée et l'investissement :.....	26
<b>Conclusion</b> .....	27

### **Chapitre 02 : L'investissement dans le secteur agricole par voie de contrat de partenariat**

#### **Introduction**

2. Définition du terme « Partenariat ».....	29
2.1 Facteurs conditionnant le partenariat.....	30
2.2 Opportunités du partenariat .....	32
2.3 Les différentes phases de processus du partenariat .....	33
3. L'introduction de la notion « partenariat entre concessionnaire et investisseur privé » dans le secteur agricole algérien.....	34

3.1 Le partenariat entre concessionnaires et investisseurs.....	34
3.2 Les modalités de partenariat pour l'exploitation des terres concédées .....	34
3.2.1 Les contrat de partenariat .....	34
3.3 Partage des bénéfices et les taux de participation .....	36
3.4 Les droits et devoirs des parties au contrat .....	37
3.5 Le Contrôle par l'office National des Terres Agricoles.....	38
3.6 La résiliation de contrat de partenariat .....	38
4. Présentation de la situation actuelle du partenariat .....	39
<b>Conclusion</b> .....	41

### **Chapitre 03 : Présentation de la zone d'étude**

#### **introduction**

3. Présentation de la zone d'étude.....	44
3.1. Présentation générale .....	44
3.1.1. Situation géographique .....	44
3.1.2. Le climat :.....	45
3.1.3 Population démographique :.....	46
3.1.4 Reliefs :.....	47
3.1.5 Les vents : .....	47
3.2 L'agriculture de Benchecao : .....	47
3.2.1 Répartition des terres agricoles :.....	47
3.2.2 Nature juridique du foncier agricole :.....	48
3.2.3 Les ressources hydriques mobilisées pour l'irrigation : .....	48
3.2.4 La production agricole de la région :.....	49
4. Méthodologie de travail :.....	51
4.1 La recherche bibliographique : .....	52
4.2 Présentation de l'enquête :.....	52
4.2.1 L'échantillonnage :.....	53
4.2.2. Réalisation du questionnaire d'enquête : .....	54
4.2.3 L'enquête approfondie :.....	55
4.2.4 L'analyse des données :.....	56
<b>Conclusion</b> .....	57

## Chapitre 04 : caractéristiques socio-économiques des enquêtes

### Introduction

4. Méthodologie du travail .....	59
5. L'analyse descriptive .....	60
5.1 Identification et caractérisation des acteurs de partenariat .....	60
5.1.1 Caractérisation des concessionnaires de la zone d'étude .....	60
5.1.2 Caractérisation des investisseurs privés enquêtés .....	64
5.2 Identification et caractérisation des exploitations agricoles enquêtées .....	66
5.2.1 Le statut juridique des exploitations.....	66
5.2.2 Superficie des exploitations.....	67
5.3 Caractérisation du partenariat entre concessionnaires et investisseurs privés.....	68
5.3.1 Liens entre agriculteur et investisseur.....	68
5.3.2 Dates de contrats de partenariat .....	70
5.3.3 Durée des contrats de partenariat .....	70
5.3.4 Nature des contrats de partenariat .....	70
5.3.5 Apports des partenaires .....	71
5.3.6 Travaux réalisés par les investisseurs .....	72
5.3.7 Les taux de participation .....	73
5.3.8Partage des bénéfices.....	74
6.L'étude comparative avant et après l'introduction du partenariat au niveau des exploitations enquêtées .....	75
6.1 Rendements .....	76
6.2 Chiffre d'affaire .....	78
6.3 Rentabilité nette .....	80
<b>Conclusion</b> .....	82
Conclusion générale.....	83
Références bibliographiques.....	87
Annexe.....	92
Résumé .....	104

## Résumé :

L'Algérie a connu, depuis son indépendance, plusieurs types de politiques agricoles, qui ont engendré de profondes transformations dans le secteur agricole, notamment dans la gestion du foncier agricole. L'objectif de notre étude est d'analyser l'impact de recours des agriculteurs (concessionnaires) au partenariat avec des propriétaires de capitaux (investisseurs privés) sur le développement, la modernisation et l'augmentation de la productivité des terres agricole du domaine privé de l'ETAT. Ce qui va nous permettre d'avoir une idée générale sur le niveau d'efficacité et d'efficience de l'introduction du partenariat au sein de ces exploitations agricoles. Nos résultats dans la commune de Benchecao montrent que les exploitations agricoles individuelles (EAI) et les exploitations agricoles collectives (EAC) qui ont recours au partenariat engendrent des impacts économiques positifs sur le développement agricole par l'introduction de capitaux et des savoirs faire permettant l'investissement et l'intensification des systèmes de production.

Mots clés : partenariat, investissement, contrat, foncier, domaine privé de l'ETAT, Benchecao.

## Abstract:

Algeria has experienced, since its independence, several types of agricultural policies, which have led to profound transformations in the agricultural sector, particularly in the management of agricultural land. The objective of our study is to analyze the impact of recourse by farmers (concessionaires) to partnership with owners of capital (private investors) on the development, modernization and increase in the productivity of agricultural land in the private domain of State. This will allow us to have a general idea of the level of effectiveness and efficiency of the introduction of the partnership within these farms. Our results in the municipality of Benchecao show that individual agricultural holdings (EAI) and collective agricultural holdings (EAC) that use partnerships generate positive economic impacts on agricultural development through the introduction of capital and know-how allowing investments and intensification of production systems.

Keywords: partnership, investment, contract, land, private domain of the STATE, Benchecao.

## ملخص :

شهدت الجزائر منذ استقلالها عدة أنواع من السياسات الزراعية أدت إلى تحولات عميقة في القطاع الزراعي، لا سيما في إدارة الأراضي الزراعية. الهدف من دراستنا هو تحليل تأثير لجوء المزارعين (أصحاب الامتياز) إلى الشراكة مع مالكي رأس المال (مستثمري القطاع الخاص) على تطوير وتحديث وزيادة إنتاجية الأراضي الزراعية في القطاع الخاص. سيمكن لنا ذلك أن بالحصول على فكرة عامة عن مستوى فعالية وكفاءة إدخال الشراكة داخل هذه المزارع. تظهر نتائجنا في بلدية بنشكاو الزراعية الفردية والمستثمرات الزراعية الجماعية التي تستخدم الشراكات تولد آثاراً اقتصادية إيجابية على التنمية المستثمرات الزراعية من خلال إدخال رأس المال والمعرفة مما يسمح بالاستثمار وتكثيف أنظمة الإنتاج.

الكلمات المفتاحية: شراكة، استثمار، عقد، أرض، ملكية خاصة للدولة، بنشكاو