

Comité technique

« Foncier et Développement »

# Marchés fonciers et mise en valeur des terres arides à Doucen (Algérie)

Une dynamique inclusive,  
une dynamique conflictuelle ?

MOHAMED LAMINE OUENDENO,  
JEAN-PHILIPPE COLIN, ALI DAUDI



# Avertissement

Ce rapport de recherche a bénéficié du soutien financier du Comité technique « Foncier & développement » de la coopération française (CTFD), sur le guichet « Production de connaissances et d'informations » du projet multi-pays « Appui à l'élaboration des politiques foncières » financé par l'Agence française de développement (AFD).

Réunissant experts, chercheurs, opérateurs et responsables de la coopération française, le Comité technique « Foncier & développement » est un groupe de réflexion qui apporte, depuis 1996, un appui à la coopération française en termes de stratégie et de supervision d'actions sur le foncier, en réseau avec de nombreux acteurs français et internationaux. Depuis 2006, il met en œuvre le projet « Appui à l'élaboration des politiques foncières » qui vise à :

- favoriser la production et la diffusion de connaissances pour faciliter les débats et une meilleure compréhension des problématiques foncières par les acteurs des politiques foncières dans leur diversité ;
- alimenter les choix de politiques dans les pays et contribuer aux débats internationaux par la production de cadres d'analyse et de références partagées (supports pédagogiques, fiches pays, notes de synthèse, etc.) ;
- soutenir les acteurs stratégiques des réformes à différentes échelles et appuyer la construction de références à différents niveaux dans plusieurs pays.

Pour répondre au besoin de production de connaissances opérationnelles, le guichet « Production de connaissances et d'informations » a été mis en place pour financer des études réalisées par des étudiants encadrés par des institutions ayant une expertise reconnue en matière de foncier et étant en mesure de leur apporter l'encadrement nécessaire pour assurer une bonne qualité du travail produit.

Les meilleurs rapports issus de ces études sont disponibles sur le portail « Foncier et développement » à l'adresse suivante :

<http://www.foncier-developpement.fr/collection/rapports-de-recherche/>

Les analyses et conclusions présentées dans ce rapport n'engagent que leurs auteurs, leur contenu ne représente pas nécessairement la vision et les positionnements de l'AFD ou de ses organisations partenaires.

Auteur :

- ▷ Mohamed Lamine Ouendeno, IRD-UMR GRED en partenariat avec l'ENSA, Marchés fonciers et mise en valeur des terres arides à Doucen (Algérie), Une dynamique inclusive, une dynamique conflictuelle ? Contact : [ouendeno.ml@yahoo.com](mailto:ouendeno.ml@yahoo.com)

Co-auteurs :

- ▷ Jean-Philippe Colin (IRD UMR GRED - Pôle foncier de Montpellier) & Ali Daoudi (ENSA d'Alger)

Référence pour citation :

OUENDENO M.L., COLIN JP., DAOUDI A., (2019). Marchés fonciers et mise en valeur des terres arides à Doucen (Algérie), Une dynamique inclusive, une dynamique conflictuelle ? Collection Recherche. Paris, Comité Technique Foncier et Développement (AFD-MEAE).

*Cette étude a été réalisée en 2017 et publiée en septembre 2019.*



Ce travail est sous licence Creative Commons CC-BY-ND

Pour voir une copie de cette licence visitez le site : <http://creativecommons.org/licenses/by-nd/2.0/>

Maquettage : Philippe Laura et Hélène Gay (Gret)

## TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	2
<hr/>	
II. CADRE DE L'ÉTUDE	3
<hr/>	
1. Problématique	3
2. Méthodologie	4
3. Les politiques de mise en valeur agricole dans les régions arides en Algérie : bref rappel	8
III. LE CONTEXTE FONCIER À DOUCEN : ENTRE CATÉGORIES JURIDIQUES ET ÉMIQUES	10
IV. MARCHANDISATION DE L'ACCÈS À LA TERRE : UN PROCESSUS HISTORIQUEMENT DIFFÉRENCIÉ	14
<hr/>	
1. Individualisation et marchandisation des « anciennes terres de culture »	15
2. Individualisation et marchandisation de terres dans les nouvelles zones de mise en valeur	22
3. La marchandisation de l'accès à la terre à El Ghrous et Doucen : mise en perspective	23
V. DES MARCHÉS INCLUSIFS ?	26
<hr/>	
1. Des marchés fonciers fermés aux allogènes ?	26
2. Les marchés fonciers à Doucen : quelle place pour les petits exploitants ?	28
3. Une dynamique d' <i>agricultural ladder</i> ?	31
4. Caractère inclusif des marchés fonciers à El Ghrous et Doucen : une comparaison	34
VI. DES MARCHÉS FONCIERS DE L'ACHAT-VENTE ET DU FAIRE-VALOIR INDIRECT SANS CONFLITS MAJEURS	34
<hr/>	
1. Formalisation des transactions et prévention des conflits	35
2. Une logique de concertation dans la gestion des tensions foncières	36
3. Prévention des litiges dans les transactions de FVI : le rôle des arrangements contractuels	37
4. Mise en perspective El Ghrous vs Doucen	37
CONCLUSION	37
<hr/>	
RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES	40
<hr/>	

## INTRODUCTION

La question des marchés fonciers est généralement abordée à travers l'analyse de l'incidence de ces derniers sur l'efficacité productive et sur l'équité, et la sécurisation des transactions (et donc la réduction des conflits) par la formalisation des droits et des transactions (transferts de droits).

Le registre de l'équité conduit à questionner le caractère inclusif ou non du fonctionnement des marchés fonciers (Deininger, 2003 ; Otsuka, 2007). Cette question se pose pour le marché de l'achat-vente, avec une concentration possible de la propriété à la suite, en particulier, de ventes de détresse (Deininger et Feder, 2001). Elle se pose également (mais cela est moins souvent envisagé dans la littérature) pour le marché du faire-valoir indirect (FVI), avec une possible concentration du foncier d'exploitation lorsque les transactions s'inscrivent dans des configurations de « tenure inversée », c'est-à-dire lorsque de grands propriétaires ou des entrepreneurs agricoles prennent en FVI les terres de petits possédants (Colin, 2014). À l'inverse, le marché du FVI est susceptible d'être le vecteur de dynamiques inclusives, en permettant un accès à la terre plus aisé que l'achat pour des producteurs qui en sont dépourvus, ou encore lorsque les pratiques contractuelles (prise en métayage et en location) correspondent à des étapes dans une trajectoire d'accumulation (*agricultural ladder*) (Wehrwein, 1958 ; Colin, 2003).

La présente étude contribue à ce champ de réflexion et de débats à travers le cas algérien. Depuis les années 1980, les dynamiques foncières et agricoles en Algérie ont moins touché le nord du pays (où sont localisées les meilleures terres agricoles), que les zones arides. Dans ces régions auparavant exploitées avec un agro-pastoralisme extensif (steppe), l'agriculture oasisienne ou qui n'étaient pas exploitées (Sahara hors oasis), une « néo-agriculture » s'est développée dans une dynamique de frontière agricole.

La mise en valeur par la réalisation de forages profonds a été initialement impulsée par la loi d'accession à la propriété foncière agricole par la mise en valeur (APFA, 1983). Cette loi organise l'appropriation privative (au dinar symbolique) des terres de parcours ou inutilisées relevant du domaine privé de l'État (dont les terres pastorales antérieurement contrôlées par les tribus, nationalisées en 1975). Cette mise en valeur intervient à travers deux voies possibles : l'aménagement de périmètres irrigués par les pouvoirs publics, puis l'installation de bénéficiaires qui doivent finaliser l'aménagement au niveau de la parcelle, ou à l'initiative de candidats qui s'engagent à mettre en valeur, par leurs propres moyens, des terres situées hors périmètres. Depuis la promulgation de la loi d'orientation agricole de 2008, le régime de concession de quarante ans renouvelable est privilégié comme mode d'attribution foncière dans les régions arides.

## I. CADRE DE L'ÉTUDE

### 1. PROBLÉMATIQUE

Des investigations conduites récemment dans la commune d'El Ghrous (*wilaya* de Biskra) ont apporté un éclairage sur l'émergence et le jeu des marchés fonciers dans ce contexte de mise en valeur avec une production maraîchère intensive sous serres (Daoudi et *al.*, 2015 ; Daoudi et Colin, 2017 ; Ouendeno et *al.*, 2015).

- ▷ La terre n'est pas toujours exploitée par les bénéficiaires initiaux des périmètres ou par les demandeurs de titre APFA hors périmètres : elle est souvent vendue ou cédée en FVI, *via* des transactions informelles, à des acteurs locaux ou venant du nord du pays, souvent avant même la délivrance du titre de propriété. Cette dynamique est à mettre en rapport, du point de vue de l'offre, avec un choix initial des bénéficiaires par les autorités publiques locales au regard de la légitimité sociale de ces derniers (membres de la tribu exploitant antérieurement extensivement les terres en question, anciens combattants de la guerre de libération nationale, jeunes chômeurs) plus qu'au regard d'un projet productif agricole. Elle s'explique, du point de vue de la demande, par l'arrivée d'exploitants venus du nord du pays, attirés sur cette nouvelle frontière agricole par la disponibilité en terre et en eau.
- ▷ Le jeu du marché foncier contribue à dynamiser ainsi la production agricole, avec l'introduction, par ces nouveaux acteurs accédant à la terre *via* les marchés de l'achat-vente et surtout du FVI, de cultures irriguées à haute valeur ajoutée (maraîchage sous serres).
- ▷ Le caractère informel des transactions, et plus largement l'émergence et la forte dynamique des marchés fonciers, n'ont pas d'implications conflictuelles notables.
- ▷ L'un des résultats les plus marquants des investigations à El Ghrous est la mise en évidence d'une dynamique d'*agricultural ladder* (trajectoire socioprofessionnelle permettant l'accumulation de savoir-faire, de capital d'exploitation, de capital financier et de capital social), conduisant à un passage d'un statut d'aide familial et/ou de manœuvre, à un statut d'exploitant en FVI, voire de propriétaire foncier *via* un achat. Cette dynamique, où l'on retrouve des acteurs locaux comme des allogènes, s'explique par l'émergence des marchés fonciers, par l'existence d'une palette de contrats assurant une grande plasticité dans les dispositifs de coordination entre les acteurs, et par une forte « divisibilité technique » du procès de production (peu de contraintes de capital fixe) et « divisibilité institutionnelle » (facteurs accessibles en unités élémentaires réduites : possibilité de ne louer que l'emplacement de deux serres, etc.).

La présente recherche visait à mettre à l'épreuve cette lecture optimiste en conduisant une investigation dans la commune de Doucen, limitrophe d'El Ghrous (également localisée dans la *wilaya* de Biskra). De premières explorations sur le terrain à Doucen montraient que l'on y retrouve le même type de dynamiques productives qu'à El Ghrous, avec le développement du maraîchage sous serre. Les marchés fonciers ne semblaient cependant pas aussi ouverts et inclusifs qu'à El Ghrous, les allogènes semblant être exclus de l'accès à certains types de terres.

Les questions de recherche suivantes ont guidé la recherche.

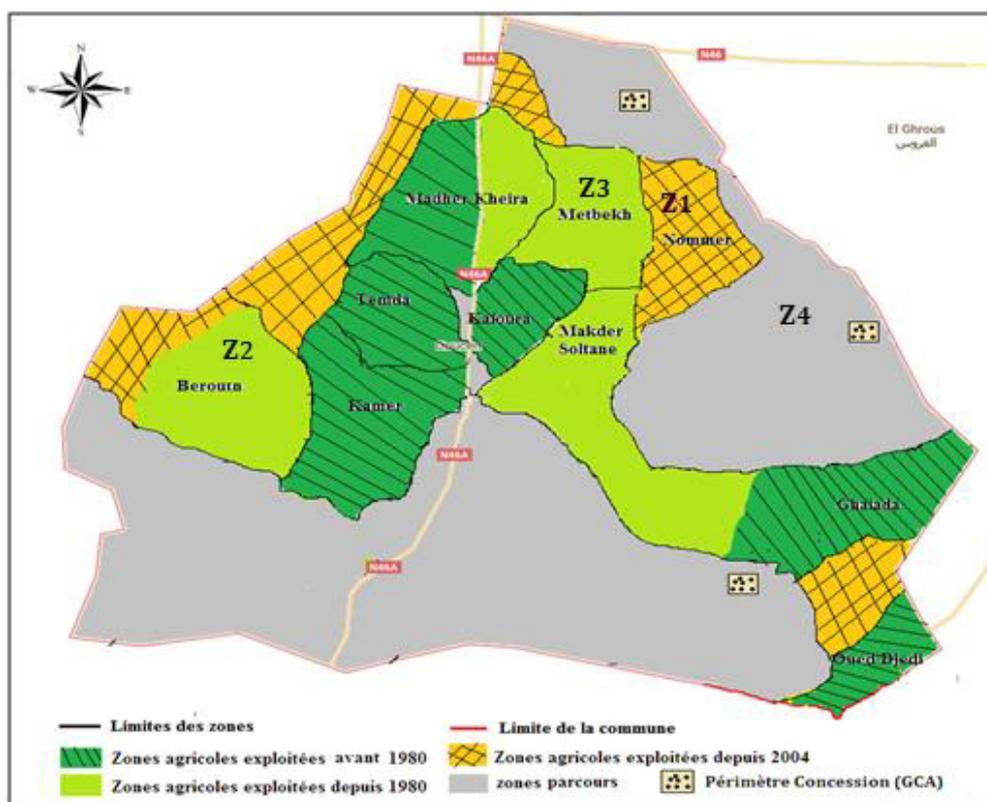
- ▷ Retrouve-t-on à Doucen les mêmes facteurs de marchandisation de la terre qu'à El Ghrous ?
- ▷ Si les marchés fonciers s'avèrent fermés aux allogènes, comment expliquer cette différence majeure avec la situation voisine d'El Ghrous ?
- ▷ Les marchés fonciers conduisent-ils à une concentration foncière ?
- ▷ Peut-on y documenter une dynamique similaire d'*agricultural ladder*, qui témoignerait ici également du caractère relativement inclusif du marché du FVI ?
- ▷ Des problèmes de sécurisation des transactions se posent-ils et dans l'affirmative, sous quelles formes et comment expliquer cette différence avec le cas d'El Ghrous ?

La mise en perspective comparative entre Doucen et El Ghrous portera essentiellement sur les terres nouvellement mises en valeur, après 1980, puisque notre étude à El Ghrous portait sur le maraîchage sous serres (« plasticulture ») et non sur les terres mises en culture avant 1980, plantées en palmiers dattiers.

## 2. MÉTHODOLOGIE

Devant l'absence de données fiables et actualisées sur les exploitants agricoles et/ou sur les propriétaires ou possesseurs fonciers, l'échantillonnage, pour l'enquête, a été réalisé selon une approche spatiale, basée sur un zonage raisonné. Elle a consisté à réaliser une cartographie élémentaire de l'ensemble des dix zones irriguées de Doucen, y compris les périmètres de concessions et APFA, sur la base d'images de Google Earth traitées avec le logiciel Arc-Gis, puis une validation par recours à la cartographie participative avec des personnes ressources (figure 1).

Figure 1. Identification des zones agricoles à Doucen



Établi sur la base d'échanges avec les personnes ressource.

Après validation, nous avons reconstitué l'histoire agraire et foncière de chaque zone et estimé le nombre et le volume des transactions foncières de ces dix dernières années dans les dix zones<sup>1</sup> – les achats-ventes (A/V) ont concerné 1 200 hectares pour 230 parcelles vendues<sup>2</sup>. Nous avons également recensé exhaustivement tous les acteurs allogènes présents actuellement à Doucen (acheteurs, locataires et métayers)<sup>3</sup>, voir tableau 1.

<sup>1</sup> Les études portant ensuite sur les quatre zones retenues ne se sont pas limitées à ce pas de temps de dix ans.

<sup>2</sup> Parcelles telles qu'obtenues *via* l'APFA ou concédée, ou fragments de parcelles APFA. Dans le cas des parcelles APFA possédées hors périmètres, il peut y avoir eu morcellement de la parcelle initiale, puis vente d'une partie seulement. Les parcelles allouées *via* la concession (exclusivement situées dans les périmètres) se vendent dans leur intégralité.

<sup>3</sup> Allogène au sens de non originaire des communes de Doucen ou d'El Ghrous (nous verrons qu'historiquement il s'agit du même *arch* (tribu) et que des habitants d'El Ghrous possèdent des terres à Doucen), et de non-membre du *arch*.

Tableau 1. Recensement des acteurs dans les dix zones

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

<sup>4</sup> Parcelles attribuées dans le cadre de l'APFA ou de la concession. Parcelles APFA hors périmètres : il peut y avoir eu morcellement et vente d'une partie.

<sup>5</sup> Nous utilisons le terme de « propriétaire » par commodité, y compris pour désigner des acteurs qui n'ont formellement qu'un droit d'usage (terres dites *arch* appropriées privativement, bénéficiaires de concessions sur des terres du domaine privé de l'État).

**Tableau 2. Caractéristiques des quatre zones enquêtées**

	Importance de la mise en valeur	Ancienneté de la mise en valeur	Importance des marchés fonciers		Statuts fonciers*	Degré d'ouverture de l'accès à la terre aux allogènes
			A/V	FVI		
<b>Zone 1</b>	+++	Depuis 2009	+++	+++	Nouvelles terres de culture (hors APFA) relevant formellement du domaine privé de l'État et terres inscrites dans procédure APFA mais non encore titrées.	Ouvert
<b>Zone 2</b>	++	Une partie avant 1980, une partie depuis les années 1990	++	+	Terres individuelles ou familiales (non inscrites dans l'APFA) relevant formellement du domaine privé de l'État. Terres privées (APFA titrées ou <i>melk</i> ). Terres inscrites dans procédure APFA mais non encore titrées.	En partie fermé
<b>Zone 3</b>	+++	Une partie avant 1980, une partie au début des années 2000	+++	+	Terres privées (APFA titrées). Terres individuelles ou familiales (non inscrites dans l'APFA). Terres inscrites dans procédure APFA mais non encore titrées.	En partie fermé
<b>Zone 4</b>	++	Périmètre créé en 2004, effectivement mis en valeur à partir de 2011	+++	+	Concession (GCA).	Ouvert

\* APFA titrées : terres titrées ou en cours de procédure de titrage.

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

Sur cette base nous avons choisi quatre zones (tableau 2), en fonction :

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

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

Les données mobilisées pour caractériser le marché de l'A/V et du FVI sont issues de notre enquête auprès de 75 exploitants propriétaires, 15 exploitants locataires (outre des informations partielles sur les 37 autres), 15 propriétaires non-exploitants cédant en location, 10 vendeurs. Notre projet était d'enquêter de façon exhaustive tous les propriétaires et/ou exploitants de chaque zone. Dans les faits, cela n'a pas été possible, du fait de refus, d'absence ou de contrainte de temps (en particulier pour la zone 2). Sept études de cas ont par ailleurs été réalisées après l'enquête, pour traiter plus en détail la question de l'*agricultural ladder* : un locataire (et grenetier, c'est-à-dire vendeur de semences et de produits phytosanitaires) de Doucen qui possède plus de soixante serres installées sur une terre familiale ; un propriétaire de Doucen (également propriétaire d'une petite entreprise de réalisation de forages) qui cède en FVI et qui a « suivi » toute la trajectoire ; un ancien métayer et un ancien locataire allogènes ; un propriétaire allogène ; un propriétaire d'El Ghrous qui a suivi toute la trajectoire ; et enfin un vendeur qui est sorti de l'agriculture.

### **3. LES POLITIQUES DE MISE EN VALEUR AGRICOLE DANS LES RÉGIONS ARIDES EN ALGÉRIE : BREF RAPPEL<sup>6</sup>**

La première réforme foncière de l'Algérie indépendante a concerné les terres du secteur colonial (essentiellement situées dans le nord du pays), nationalisées en 1963 et donnant lieu à la constitution de domaines dits autogérés. En 1971 est engagée une deuxième réforme, la Révolution agraire, qui nationalise les terres des propriétaires privés absentéistes et intègre également au domaine privé de l'État les terres *arch* (terres tribales collectives, en particulier en steppe) à vocation agricole, ainsi que les terres communales. En 1982, les terres des domaines autogérés et des coopératives agricoles de la révolution agraire sont intégrées dans des domaines agricoles socialistes (DAS), avant d'être cédées à titre individuel (exploitations agricoles individuelles, EAI) ou à des groupes d'individus (exploitations agricoles collectives, EAC) dans le cadre de la loi 87-19, confirmée par la loi 10-03, avec une reconnaissance de la cession sous forme de concession de quarante ans (Daoudi et *al.*, 2015).

L'infléchissement de la politique foncière est en fait amorcé dès les années 1980, dans la perspective de la mise en valeur agricole des zones arides. L'objectif principal de cette politique est d'augmenter la production agricole par la valorisation des ressources hydriques et en sol des régions arides. La loi 83-18 du 13 août 1983 relative à l'accession à la propriété foncière par la mise en valeur (loi de l'APFA) constituait, jusqu'en 2008, la principale assise juridique à toute la politique de mise en valeur agricole en zones arides. Si le principal objectif de cette politique n'a pas changé depuis 1983, des objectifs secondaires, souvent conjoncturels, lui ont été greffés, dont la lutte contre le chômage et/ou l'amélioration des conditions d'existence des populations rurales et le développement économique des territoires ruraux. La loi de l'APFA organise le transfert de la propriété des terres publiques à ceux qui engagent et réussissent leur mise en valeur. Ce transfert de propriété était l'un des principaux instruments d'incitation en faveur de la mise en valeur (Baroud et *al.*, 2018).

<sup>6</sup> Section reprise de Daoudi et Colin (2017).

À la fin des années 1990, l'État engage un autre programme foncier en steppe et dans le Sahara (décret n° 97-483 du 15/12/1997), dont l'originalité est d'être réalisé par la Générale des concessions agricoles (GCA). Cette entreprise publique à caractère économique réalise les investissements lourds en infrastructures, sur fonds publics, les terres aménagées étant distribuées à des exploitants privés (petits agriculteurs déjà installés ou jeunes chômeurs), non pas avec un droit de propriété privée, mais avec un droit de concession, convertible en droit de propriété dans le cadre de l'APFA dans le cas de la réussite de la mise en valeur. L'option de la concession a été généralisée dans le cadre de la loi d'orientation agricole votée en 2008 (loi 08-16 du 3 août 2008), qui a fixé sa durée à quarante ans. Cette loi préconise la concession comme seul mode d'accès aux terres publiques en steppe ; au Sahara la concession est appliquée aux terres qui bénéficient d'aménagement de la part de l'État. L'APFA est depuis lors exclusivement limitée, au Sahara, à la mise en valeur totalement financée sur fonds propres des candidats.

À la différence du droit de propriété privée acquis dans le cadre de l'APFA, les bénéficiaires d'un droit de concession ne sont pas autorisés à céder en location la terre concédée. Ils sont censés pouvoir vendre le droit de concession, mais les textes d'application encadrant ce type de transactions ne sont pas encore promulgués.

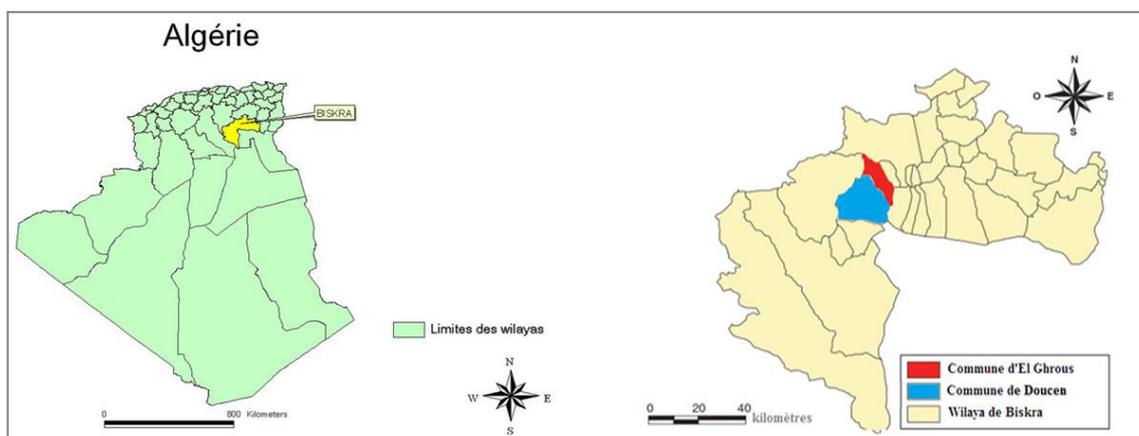
La politique de mise en valeur s'est également appuyée sur l'ensemble des autres instruments des différentes politiques agricoles depuis les années 1980. Elle a particulièrement bénéficié du Plan national de développement agricole et rural (PNDAR) mis en œuvre entre 2000 et 2007, qui a mobilisé d'importantes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

Initialement, l'accès à la terre dans le cadre de la mise en valeur était ouvert à tous les citoyens algériens détenteurs d'un projet de mise en valeur et disposant des moyens pour sa concrétisation. L'accès a toutefois été conditionné, dans le cas des terres destinées à la mise en valeur mais préalablement aménagées et partiellement équipées sur fonds publics. Pour ces terres, généralement loties en petites parcelles (1 à 5 ha) dans le cadre de programmes de développement spécifiques, la priorité a été donnée à des bénéficiaires résidants dans les localités limitrophes (Baroud et *al.*, 2018). Parallèlement à ces petites attributions foncières, l'État avait fait le choix, à la fin des années 1980, de consacrer une partie des terres destinées à la mise en valeur aux grands investisseurs nationaux, dans l'objectif de favoriser l'émergence de grandes exploitations modernes et performantes. Ce choix est réaffirmé avec force depuis 2011 (circulaire interministérielle 108 du 23 février 2011), dans le cadre du plan quinquennal 2014-2019 qui vise la mise en valeur d'une superficie supplémentaire de plus d'un million d'hectares en zones arides, notamment au Sahara.

## II. LE CONTEXTE FONCIER À DOUCEN : ENTRE CATÉGORIES JURIDIQUES ET ÉMIQUES

Doucen est une commune de la *wilaya* de Biskra située entre Tolga au nord et Ouled Djellal au sud, à une trentaine de kilomètres de l'Atlas saharien.

Figure 2. Localisation des zones d'étude



L'agriculture à Doucen était anciennement dominée par la céréaliculture et l'élevage ovin pastoral. L'important réseau hydrographique qui émaille la partie centrale du territoire de la commune a permis la constitution de larges zones inondables par les crues, qui les enrichissent en éléments fertilisants. Ces zones d'épandage de crues, dites localement *maadher*, ont depuis très longtemps été cultivées en céréales (blé dur et orge).

Sur ces anciennes terres de culture et sur d'autres, gagnées sur les parcours et mises en culture grâce aux eaux souterraines mobilisées par les forages, une nouvelle agriculture plus orientée vers le marché s'est développée depuis les années 1970. Aujourd'hui, l'agriculture à Doucen est principalement dominée par la phœniciculture (culture du palmier dattier, 1 847 ha), les cultures maraîchères (sous serres et/ou de plein champ, 2 791 ha), la céréaliculture (orge et blé dur, 1 925 ha). L'élevage ovin est encore largement pratiqué dans la commune.

Plus de 74 % de la superficie totale de la commune est affecté au secteur agricole (46 339 ha), dont 37 664 hectares (81 %) sont constitués de parcours pastoraux ; la superficie agricole utile (SAU) est de 8 475 hectares, dont 7 019 irrigués par l'eau souterraine. Ces terres agricoles relèvent aujourd'hui de deux statuts juridiques<sup>7</sup> différents : privé et public (tableau 3).

<sup>7</sup> Nous ne traitons pas ici du domaine public de l'État : domaine forestier et domaine alfatier (terres couvertes par l'alfa, espèce végétale pastorale pérenne).

Tableau 3. Répartition des terres de la commune de Doucen, par statut juridique (ha)

Terres privées		Terres du domaine privé de l'État				
Melk titrées ou non	APFA titrées*	APFA non encore titrées**	Terres appropriées privativement non inscrites dans l'APFA	Concessions		
				EAC/ EAI	Décret 97-483	Circulaire 108
200	972	3 330	2 800	244	200	1 380

Sources : Direction des services agricoles (DSA) de Biskra (2017).

\* Terres pour lesquelles un acte de propriété ou la levée de la condition résolutoire ont été délivrés<sup>8</sup>.

\*\* Terres engagées dans l'APFA mais non encore titrées, le bénéficiaire disposant d'un simple arrêté de cession.

Les **terres privées** se répartissent entre anciennes terres privées (*melk*), toutes situées dans l'ancienne palmeraie, et les terres privatisées dans le cadre de la loi d'accession à la propriété foncière (APFA). Ces terres titrées dans le cadre de l'APFA sont appropriées par les nouveaux acquéreurs (acheteurs) ou par des individus qui détenaient des droits d'usage antérieurs sur ces terres (héritées) et qui les ont donc transformés en droit de propriété privée grâce à cette loi.

À Doucen, seul un périmètre APFA de 156 hectares a été aménagé et loti par les pouvoirs publics, sur des terres de parcours, et affecté à 52 bénéficiaires habitant la commune. À titre comparatif, à El Ghrous, les superficies aménagées et redistribuées par l'État, dans le cadre de l'APFA, totalisent 1 160 hectares, sur quatre périmètres.

<sup>8</sup> Le candidat à la mise en valeur reçoit initialement un arrêté de cession justifiant la possession provisoire de la terre. Une fois la mise en valeur constatée, le *wali* (préfet) procède à la mainlevée de la condition résolutoire, qui ouvre automatiquement la voie à l'émission du titre de propriété. L'administration des Domaines réalise le transfert de la propriété (au dinar symbolique) au bénéficiaire, par l'établissement d'un titre de propriété privée (voir Baroud et al., 2018).

Les **terres du domaine privé de l'État** relèvent de trois catégories distinctes.

- ▷ Terres cédées en concession (tableau 4) :
  - terres attribuées dans le cadre de la loi 10-03 à titre individuel (EAI) ou collectif (EAC). Ces terres viennent de la nationalisation d'une partie de terres *arch*<sup>9</sup>. La grande majorité de ces terres est exploitable en irrigué ;
  - terres cédées en concession dans le cadre du décret exécutif 97-483. La commune compte trois périmètres créés à partir de 2004 par la Générale des concessions agricoles, d'une superficie totale de 200 hectares (de 2 à 5 ha par bénéficiaire) ;
  - terres en cours de cession en concession dans le cadre de la circulaire interministérielle 108. En 2014, dix sites, d'une superficie totale de 9 700 hectares, ont été proposés par les autorités communales pour la création de périmètres de concession qui devaient bénéficier à 2 375 concessionnaires (lots de 4 à 5 hectares). Les études préalables ont montré des disponibilités insuffisantes en eau, pour beaucoup de ces sites. En décembre 2016, seuls six périmètres avaient été validés par le ministère de l'Agriculture, pour une superficie de 1 380 hectares et 345 bénéficiaires. Les procédures administratives pour la création de ces périmètres sont en cours ; les listes des bénéficiaires, tous des locaux, sont d'ores et déjà établies.

**Tableau 4. Situation de la mise en valeur par la concession à Doucen (2015)**

	Périmètres de concession GCA (décret n° 97-483)			Périmètres de concession (circulaire 108 de 2011)
	Adjrem	Louzen	Rahaïte	
Nombres de bénéficiaires	40	50	20	345
Superficie (ha)	160	200	40	1 380 (en cours)

Sources : DSA Biskra, 2016

- ▷ Terres relevant encore du domaine privé de l'État mais en voie de privatisation *via* l'APFA, le processus de titrage n'étant pas finalisé. La plupart des parcelles loties ont d'ores et déjà été vendues, et ce sont les acheteurs qui demandent le titre de propriété.
- ▷ Terres du domaine de l'État appropriées privativement, qui couvrent 2 800 hectares (33 % de la SAU de la commune).

Cette typologie des statuts fonciers légaux ou de fait demande à être croisée avec les conditions de la mise en valeur des terres, dont nous verrons le caractère structurant pour notre analyse ; intervient ici l'ancienneté de cette mise en culture des terres qui relevaient du *arch*, antérieurement aux interventions de la colonisation et de l'État algérien, et avant leur éventuelle individualisation.

<sup>9</sup> Les quelques exploitations coloniales de la commune sont devenues des fermes pilotes. Une partie des terres communales et des terres *arch* nationalisées durant la révolution agraire a été utilisée lors de la création des EAI et EAC.

Nous distinguerons ainsi :

- ▷ les « anciennes terres de culture », mises en valeur avant les années 1980, titrées ou pas dans le cadre de l'APFA. Il s'agit de terres anciennement exploitées par les familles étendues, possédées et exploitées aujourd'hui par les familles restreintes :
  - terres irriguées par les crues (proches des lits des oueds), fertiles. Elles sont réservées aux céréales lorsque l'irrigation ne se fait que par épandage de crues ; récemment, la généralisation des forages sur ces terres a favorisé le développement des cultures maraîchères et du palmier dattier. Elles ont également une vocation résidentielle (installation du logement sur la terre de l'exploitation), exclusivement réservée à la famille qui les possède. Nous qualifions ces terres, dans la suite de ce texte, de « terres à vocation résidentielle » ;
  - terres situées en périphérie des précédentes, moins bien irriguées par les crues. La généralisation des puits et/ou des forages a permis leur irrigation et leur contrôle par les familles restreintes. Ce sont des terres où l'on ne trouve pas d'habitat. Nous qualifions ces terres, dans la suite de ce texte, de « terres non résidentielle » ;
- ▷ terres nouvellement cultivées, qui étaient encore récemment des terres de parcours, appropriées et exploitées par les familles restreintes depuis les années 1980, avec l'introduction des forages. Certaines relèvent de l'APFA ou de la concession, d'autres non. Nous qualifions ces terres de « nouvelles zones de mise en valeur » ;
- ▷ terres non cultivées, à usage de parcours collectifs, contrôlées jusqu'à présent par les grandes familles ou les sous-fractions<sup>10</sup> du *arch* ; nous qualifions ces terres de « terres de parcours ».

Un aspect important relatif à la configuration foncière à Doucen est la détention, par les fractions de la tribu des Bouazid installées à El Ghrous, de droits sur une partie du territoire de la commune de Doucen – les quatre fractions de la tribu contrôlaient l'ensemble de ce qui est aujourd'hui le territoire des communes d'El Ghrous et de Doucen. Ces terres, généralement des terres de parcours, dont une partie a été mise en valeur, sont situées sur la partie Est de la commune.

Nos enquêtes n'ont concerné que les terres irriguées (tableau 5).

---

<sup>10</sup> Bourdieu (1958, p. 107) définit la fraction, comme étant « *fondée sur la consanguinité masculine et comprend essentiellement les agnats. Elle comporte plusieurs familles étendues dont les membres mâles se considèrent comme cousins. Elle a son chef (chaykh), qui décide les déplacements, et son nom qui la distingue des autres unités composant la tribu* ». Cette définition fait toujours sens à Doucen. Chaque fraction est divisée en sous-fractions qui rassemblent des familles de même ancêtre.

**Tableau 5. Caractérisation des terres relevant des exploitations enquêtées, par zone de mise en valeur**

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

\* Terres titrées ou en cours de procédure de titrage.

### III. MARCHANDISATION DE L'ACCÈS À LA TERRE : UN PROCESSUS HISTORIQUEMENT DIFFÉRENCIÉ

À Doucen, le marché foncier de l'achat-vente a été très actif ces dernières années, 78% des terres des exploitants enquêtés ayant été achetées. La vente concerne tous types de terres : *melk*, APFA (titrée ou non), de concession, anciennes terres de culture et terres nouvellement mises en culture (tableau 6).

**Tableau 6. Répartition des terres achetées selon le type de terre**

	Anciennes terres de culture					Nouvelles terres de culture			Total
	Terres privées <i>melk</i>	Terres «résidentielles»		Terres «non résidentielles»		Hors APFA	APFA	Concession (GCA)	
		APFA*	Non APFA	APFA	Non APFA				
Nombre de parcelles achetées	2	3	5	6	9	26	14	6	70
Superficie totale achetée (ha)	7	10	15	75	125	280	231	24	771
Superficie achetée / superficie possédée	35 % (7/20)	21 % (10/48)	43 % (15/35)	81,5 % (75/92)	91 % (125/138)	84 % (280/330)	90 % (231/265)	45 % (24/56)	74 % (771/994)

L'individualisation et la marchandisation des terres agricoles anciennement et nouvellement mises en culture ont eu lieu à travers des processus différenciés.

## 1. INDIVIDUALISATION ET MARCHANDISATION DES « ANCIENNES TERRES DE CULTURE »

Avant la colonisation, Doucen avait une vocation agro-pastorale, avec la pratique d'un élevage transhumant, d'une céréaliculture d'hiver dans les *maadher*, et des cultures maraîchères irriguées sur de petites superficies (Direction des territoires du Sud, 1932 ; Chebli, 2009 ; Hasnaoui, 2013). Les productions céréalière et maraîchère étaient principalement destinées à l'autoconsommation. L'activité agricole se faisait six mois dans l'année (automne et hiver). Pendant les cinq mois de la période estivale, les habitants, pour la plupart, se déplaçaient avec leurs troupeaux vers les zones céréalières du nord du pays (Chebli, 2009 ; Hasnaoui, 2013).

Une petite palmeraie existait également dans la partie du territoire où l'oued Doucen coulait d'une manière pérenne, grâce aux sources artésiennes qui l'alimentaient (Balland, 1894 ; Marcassin, 1897 ; Direction des territoires du Sud, 1932). Ce cours d'eau était capté pour l'irrigation de très petits jardins individuels (20 à 30 palmiers) conduits selon le modèle oasien en trois étages de cultures (palmier, arboriculture fruitière et cultures herbacées). Une partie de ces terres était possédée par les agropasteurs nomades qui les confiaient à des membres de leur famille ou à des *khemmès*<sup>11</sup>. Par la suite, cette palmeraie s'est progressivement étendue au fur et à mesure que les techniques de mobilisation de l'eau souterraine (puits et motopompe, forage) se développèrent. Dans la palmeraie, la propriété foncière privée (titrée ou pas) est la règle.

Les terres de culture, localisées dans les zones d'épandage de crues des oueds (*maadher*) et dans les cuvettes (*dayet*<sup>12</sup>), constituaient la véritable assise vivrière de la population de Doucen. Ces terres étaient la propriété de la tribu des Bouazid qui contrôlait l'ensemble du territoire de ce qui correspond aujourd'hui aux territoires des communes d'El Ghrous et de Doucen. Ces terres ont été collectives jusqu'à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, en étant contrôlées par la tribu et ses sous-fractions (figure 3). La tribu, à travers son assemblée, la *djemâa*, contrôlait et gérant les terres de culture, divisées en quatre blocs égaux, dans chaque site (correspondant à un ensemble de petits *maadher*). Chacune des quatre fractions occupait un bloc de façon alternée et chaque bloc était réparti entre les différentes familles qui composaient la fraction, de manière égale. Le lot revenant à chaque famille (*hbel*) était fonction de ses capacités – nombre d'hommes en âge de travailler et nombre de bêtes de labour. Le *hbel* était défini par sa largeur, sa longueur n'ayant pas de limite, parce que variable avec l'étendue de la crue. L'exploitation effective de la terre s'organisait autour de la famille restreinte<sup>13</sup>.

Les terres de culture étaient inaliénables, à l'exception des terres *melk* située dans l'oasis, et transmissibles seulement aux hommes (Hasnaoui, 2013).

Après l'insurrection d'El Amri (dénomination du ksar d'El Ghrous) en 1876, la tribu des Bouazid subit diverses sanctions de l'administration coloniale, avec le séquestre de la palmeraie d'El Amri (située aujourd'hui dans la commune d'El Ghrous), de toutes les terres de culture (sauf exceptions) et de biens (dromadaires, tentes). La palmeraie d'El Amri est alors vendue aux enchères publiques à des colons. Les membres des quatre fractions qui composaient la tribu

<sup>11</sup> Métayer payé au cinquième de la production.

<sup>12</sup> Doucen compte vingt-et-un *madher* et trois *dayete*. Elle était nommée « région de Madher » (Direction des territoires du Sud, 1914, p. 91). Ces terres étaient considérées comme très fertiles (Godefroy, 1916), et le restent aujourd'hui.

<sup>13</sup> Cette histoire a été reconstituée à partir de dires d'acteurs.

subirent des déplacements forcés vers différents endroits du pays ; ne restaient à El Ghrous et Doucen que quelques familles n'ayant pas été impliquées dans la révolte (Chebli, 2009).

En 1890, la tribu bénéficie d'une grâce du gouverneur général d'Algérie et revient à Doucen. Les familles d'El Ghrous reçoivent alors des terres de labour à Doucen, en contrepartie de leur oasis d'El Amri (Harzella, 2013). On trouve là l'origine du fait que des terres de Doucen sont possédées par des résidents d'El Ghrous.

À Doucen, il y eut restitution des terres *melk* et d'une partie des terres *arch* de culture. La structure foncière qui en résulte fait apparaître :

- ▷ des terres du domaine privé de l'État résultant du séquestre non restitué (antérieurement terres *arch* de parcours) ;
- ▷ des terres communales correspondant aux terres de parcours et à une partie de terres de culture séquestrées (antérieurement terres *arch*) ;
- ▷ des terres *arch*, propriété collective de la tribu, composées de terres de parcours et de culture ;
- ▷ des terres privées (*melk*) dans l'oasis de Doucen, d'une superficie réduite.

Le processus d'individualisation des terres de culture collectives hors oasis ainsi restituées a commencé dès le début du xx<sup>e</sup> siècle, lorsque l'administration coloniale a procédé à la fixation des familles en abrogeant le principe du partage périodique de ces terres. Sur le territoire restitué à la tribu, chaque famille étendue a été installée sur une partie précise, dont elle est devenue l'unique propriétaire (terres de culture et parcours qui leur sont attachés). Au sein de la famille élargie, la répartition des terres de culture entre les familles restreintes se faisait en fonction de leur capacité de travail (figure 4).

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

Dès les années 1970, le contrôle des terres de culture passe des grandes familles aux familles restreintes. La marchandisation de la production agricole, avec le développement des cultures maraîchères destinées à la vente (melon surtout, mais aussi pastèque, tomate, citrouille, piment et poivron), a été le principal facteur de l'individualisation des anciennes terres de culture contrôlées par les familles étendues.

Le développement de ces cultures maraîchères de plein-champ destinées au marché a été rendu possible par la généralisation des puits et l'introduction de motopompes par des exploitants privés. Ce changement technique a permis l'individualisation et la pérennisation de

l'accès à l'eau souterraine, et a rendu désuètes les règles de partage périodique des terres irrigables par les crues. Toutes les anciennes terres de culture où l'accès à l'eau souterraine par le fonçage d'un puits était possible ont été partagées entre les membres des grandes familles, laissant place à des exploitations individuelles fortement orientées vers le marché. Lorsque l'eau était accessible, l'individualisation a également concerné les terres de parcours contrôlées par les familles mais non cultivées auparavant. Ainsi, l'aire des cultures irriguées par l'eau souterraine s'est progressivement étendue et avec elle l'individualisation des terres du patrimoine familial.

Figure 3. Évolution de droits fonciers d'administration dans les terres anciennement mises en culture

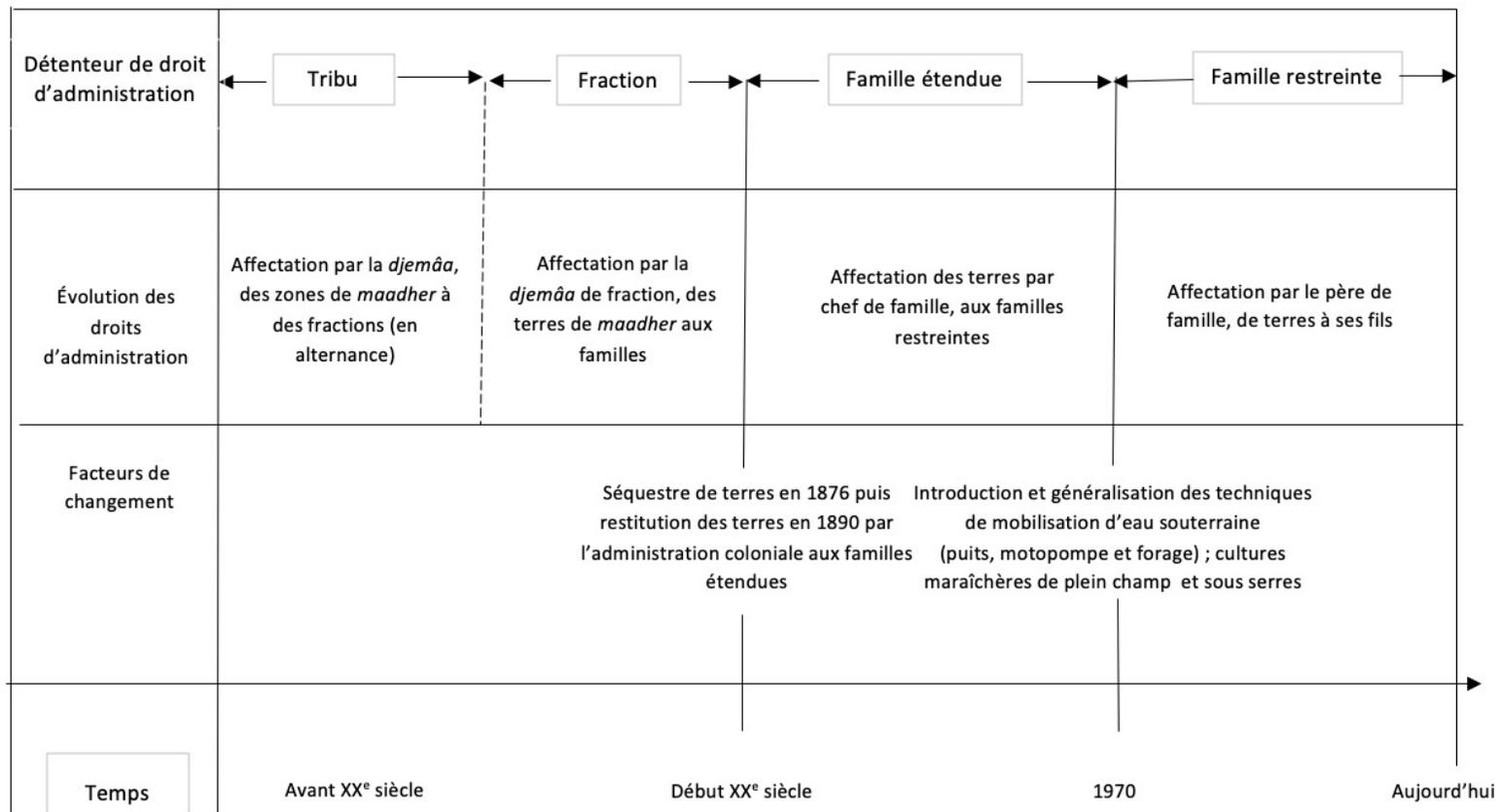
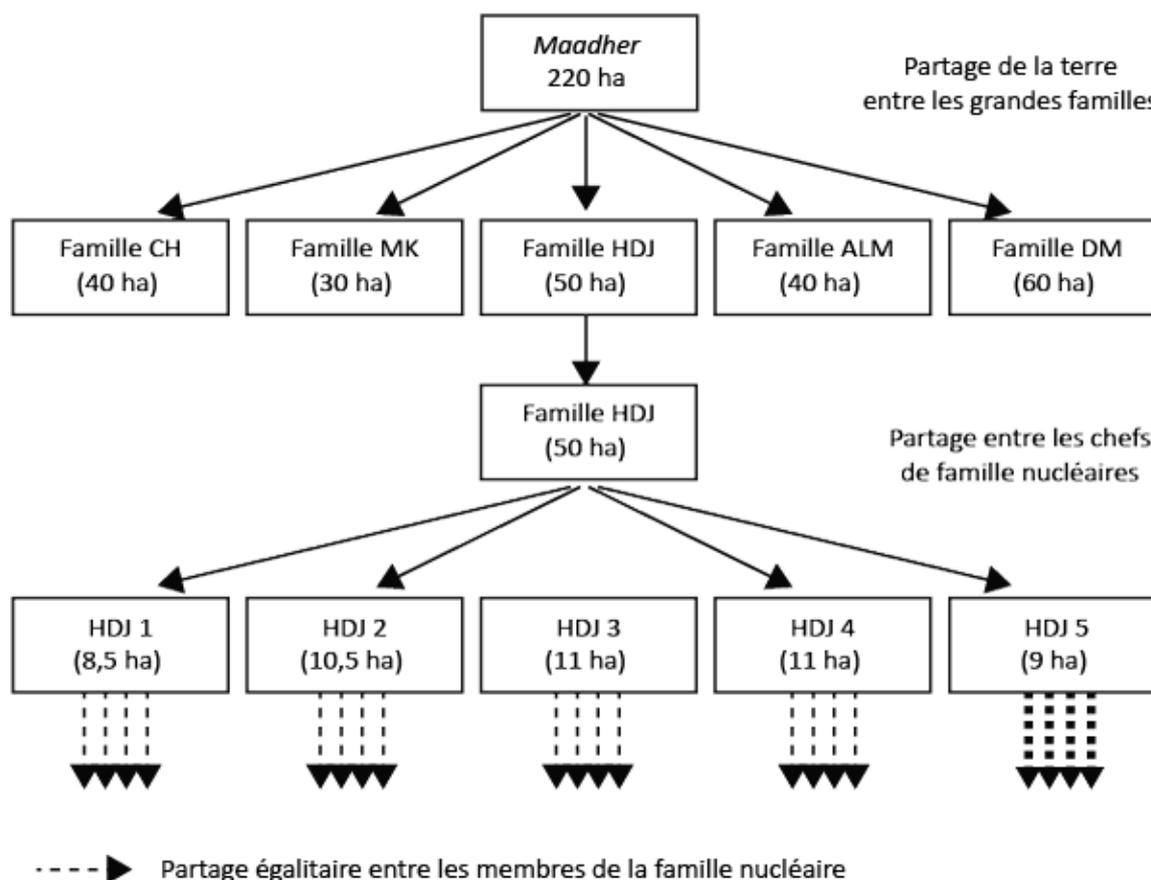


Figure 4. Individualisation des terres familiales, cas d'un *maadher*

La maîtrise de la technique de fonçage de puits a progressé et laissé place à une technique de forage qui peut atteindre des profondeurs plus importantes (entre 40 et 100 m). Dès le début des années 1980, Doucen a vu émerger les premiers entrepreneurs<sup>14</sup> de forage dans la région, qui ont contribué à la diffusion des forages dans toute la steppe et le nord du Sahara.

<sup>14</sup> Doucen est réputée au niveau national pour le développement de l'activité de fabrication des machines de forage, filière développée par des artisans locaux spécialisés dans la mécanique. La commune compte aujourd'hui six ateliers de fabrication artisanale de machines de forage, qui produisent au total une moyenne de trente machines par an. Les pièces utilisées dans la fabrication proviennent de matériaux déclassés (camionnette, moteurs, tubes pétroliers, etc.).

Les cultures maraîchères de plein champ ont atteint en 1980 la superficie de 500 hectares, alors même que la superficie totale de la palmeraie atteignait tout juste 100 hectares (Bord, 1981). Dans le sillage de cette dynamique maraîchère, une gamme de contrats d'association a émergé, notamment sur les terres agricoles ne portant pas d'habitation (« non résidentielles ») :

- ▷ contrat au demi (*chourka benoçe*) : le propriétaire apporte la terre, l'eau et la moitié des charges en intrants ; l'associé fournit la main-d'œuvre, le travail du sol et la moitié des coûts des intrants ;
- ▷ contrat au tiers (*chourka betholeth*), le propriétaire apporte la terre et l'eau (puits aménagés), l'associé apporte la motopompe, tous les intrants et la main-d'œuvre. Le propriétaire reçoit le tiers du résultat net, après déduction des frais d'intrants ;
- ▷ contrat au sixième (*chourka belsoudes*) : l'un apporte la terre et l'accès à l'eau (mais puits non aménagés), l'autre, tous les facteurs de production (travail, produits phytosanitaires, semences et motopompe avec aménagement du puits). L'associé réalise lui-même le puits pour une durée du contrat de deux à trois ans. Le propriétaire de la terre reçoit le sixième de la récolte.

La diversité de ces contrats assurait une grande plasticité dans les dispositifs de coordination entre les acteurs. Elle permettait de s'adapter au changement de l'environnement socio-économique en palliant l'interdiction des achats-ventes par la politique de la Révolution agraire, et en organisant l'accès des agriculteurs aux différents marchés (terre, travail, capital). Les acteurs du marché du FVI étaient principalement des natifs de la commune. Les contrats *chourka benoçe* et *chourka betholeth* restent en usage aujourd'hui, avec une certaine évolution dans les termes des contrats<sup>15</sup>.

Cependant, s'il y a eu individualisation des droits sur la terre et développement des pratiques de FVI, le marché de l'achat-vente ne s'est pas développé à cette époque. Les personnes ressources mettent ce constat en rapport avec l'abondance relative des terres de culture, par rapport à la demande locale, et avec l'effet inhibiteur du cadre légal de l'époque : la Révolution agraire prohibait toute transaction foncière, avec alors un État particulièrement fort et dont les décisions étaient globalement respectées.

Sur ces anciennes terres de culture, les achats-ventes n'ont émergé que dans les années 2000 et restent moins importants que sur les nouvelles terres de culture (30 % des superficies possédées, tableau 6). Les transactions sur les terres « résidentielles » portent sur de petites superficies (moins de 4 ha), du fait du morcellement de terres entre les ayants droit, et sur des superficies un peu plus importantes sur les terres non résidentielles (avec un maximum de 13 ha dans nos enquêtes) du fait de l'intégration dans la transaction de terres de parcours situées sur les marges des terres de culture cédées. Le marché du FVI reste limité et n'implique, sur les terres résidentielles, que les membres de la famille étendue (nous y reviendrons).

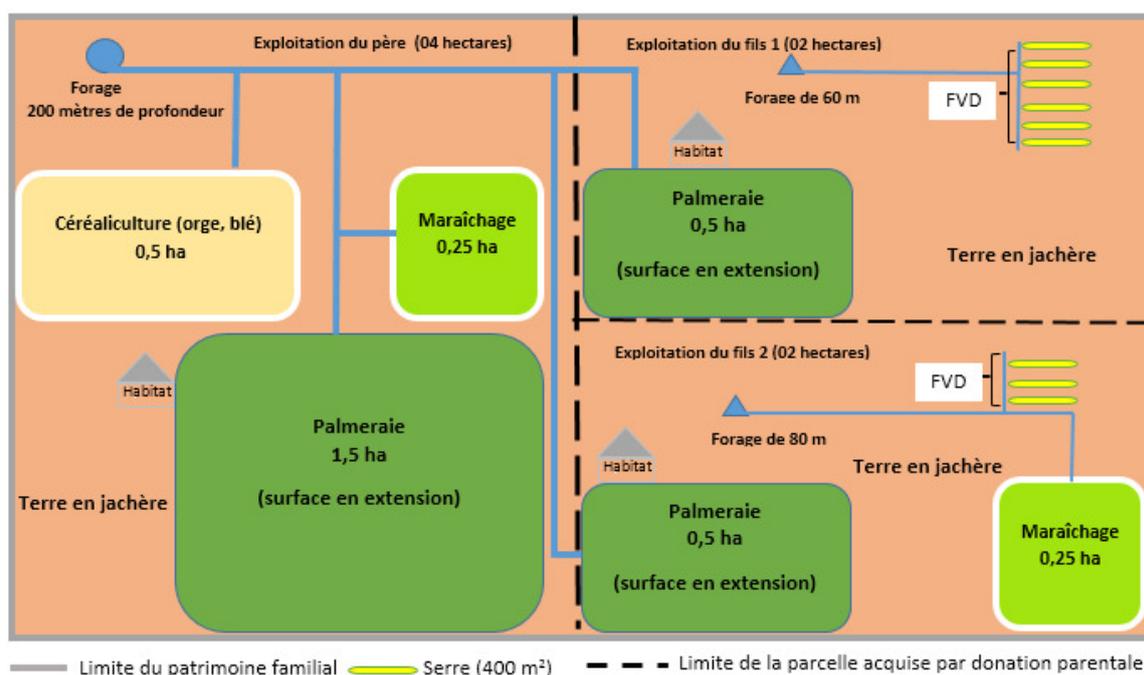
La faiblesse des transferts marchands sur les terres résidentielles peut s'expliquer précisément par la fonction résidentielle de ces terres, qui décourage leur cession à des étrangers à la (grande) famille, et même l'emploi de métayers. Les transactions foncières (A/V et FVI) sont donc très limitées et n'impliquent que les membres d'une même famille (nous y reviendrons).

<sup>15</sup> *Chourka benoçe* : le propriétaire apporte la terre et l'eau, l'associé fournit les serres. Les coûts des autres facteurs de production (main-d'œuvre, semences, engrais, produits phytosanitaires, etc.) sont partagés entre les deux. *Chourka betholth* : le propriétaire apporte la terre et l'eau et l'associé fournit les facteurs de production et le travail de la terre. Le propriétaire de la terre reçoit le tiers de résultats après déduction de coûts d'intrants.

Par ailleurs, relativement au FVI, les terres disponibles ont déjà été travaillées plusieurs années et n'attirent pas les locataires qui cherchent des « terres vierges »<sup>16</sup>.

La figure 5 présente la configuration-type d'une exploitation familiale sur les terres résidentielles.

Figure 5. Organisation d'une exploitation familiale sur les terres résidentielles



Sur les terres non résidentielles, les achats-ventes sont très fréquents (87 % de terres achetées). Les cessions sont toujours expliquées par le manque de force de travail familiale et/ou de financement. Quelques cas d'exercice du droit de *chefâa* (droit de préemption) par les membres de la grande famille sur les ventes de ce type de terres ont été identifiés.

Le marché du FVI n'est pas très développé sur les anciennes terres de culture, comparativement aux nouvelles terres de culture (dix cessions, pour l'équivalent de quatre-vingt-trois serres au total, avec quinze contrats), les terres « vierges » étant rares (cf. *infra*). Le FVI concerne la location pour la plasticulture, et l'association pour la plasticulture et le maraîchage de plein champ.

L'élément clé à retenir de la marchandisation de la terre sur les terres anciennement mises en valeur est que sur les terres à composante résidentielle, le marché de l'achat-vente est peu dynamique et reste limité à l'intrafamilial (endo-aliénation, preneurs et cédants appartenant à la même famille étendue). Il n'y a aucune cession en location à un étranger à la famille (l'intrafamilial, dans la perception locale, intégrant frères et cousins germains jusqu'au troisième degré). Sur les terres non résidentielles, on ne constate pas de barrières sociales à l'entrée des allogènes sur les marchés de l'achat-vente et du FVI.

<sup>16</sup> Au sens de terre non travaillée intensivement auparavant, ou mise en jachère pendant une certaine période après son exploitation.

## 2. INDIVIDUALISATION ET MARCHANDISATION DE TERRES DANS LES NOUVELLES ZONES DE MISE EN VALEUR

L'individualisation des terres de parcours a d'abord concerné les terres de parcours contigües aux anciennes terres de culture, comme on l'a noté, dans les années 1970. Par la suite, l'individualisation des terres de parcours s'est étendue vers les parcours éloignés des anciennes terres de culture.

L'individualisation des terres de parcours ouvre souvent la voie à deux processus, le titrage dans le cadre de l'APFA et la marchandisation. La majorité des bénéficiaires de ces terres engage la procédure de titrage dans le cadre de l'APFA. Une partie de ces terres sont vendues, avant ou après l'aboutissement du processus de titrage (tableau 6).

L'individualisation puis la marchandisation des terres de parcours sont liées au développement de l'irrigation, l'introduction puis la généralisation de la technique de forage<sup>17</sup> permettant l'accès aux ressources hydriques souterraines de plus en plus profondes. Les acteurs pionniers de la mise en valeur des terres de parcours ont été les phœniculteurs et les commerçants qui cherchaient à investir dans de grandes palmeraies modernes, loin de l'exigüité des anciennes terres de culture.

La plasticulture n'a été introduite sur ces terres qu'au milieu des années 2000, essentiellement stimulée par la politique de soutien publique engagée à cette époque dans le cadre du PNDAR. L'introduction et la diffusion de la plasticulture se sont faites de façon concomitante avec le développement du marché locatif. L'offre sur ce marché locatif émane de certains bénéficiaires des partages des terres de parcours antérieurement contrôlées par les grandes familles qui, pour diverses raisons – non disponibilité de main-d'œuvre familiale, difficultés d'accès au crédit (et plus largement de financement), faible maîtrise technique – ne pouvaient pas les mettre en valeur. La demande provient de preneurs locaux et allogènes. Le nombre total des contrats de location dans notre échantillon est de 52, pour un total de 580 serres.

Les ventes portent essentiellement sur la terre nue : sur les quatre-vingt-dix parcelles vendues, seules six étaient plantées au moment de la transaction. Les superficies vendues dans ces zones sont importantes (jusqu'à cinquante hectares par transaction). Les cessions sont principalement justifiées par l'absence de moyens financiers pour la réalisation de forage (la vente de détresse n'apparaît pas comme motif de cession).

---

<sup>17</sup> Actuellement, Doucen comprendrait environ 1 300 forages et 58 puits (*Recensement ABHS Biskra*, 2015).

- ▷ Certains propriétaires vendent une partie de leur terre pour investir dans la réalisation d'un forage et la plantation de palmiers sur la partie restante.
- ▷ La vente de terre sur des périmètres de mise en valeur créés par l'État (APFA, GCA) est faite par des bénéficiaires initiaux de ces périmètres, souvent des chômeurs sans expérience dans l'agriculture et surtout sans moyens financiers (les aménagements prévus sur fonds publics – forage, pistes électricité, nivellement – n'ont souvent pas été réalisés ou l'ont été partiellement). Dans deux des périmètres, la qualité des eaux des forages réalisés par l'État n'était pas appropriée pour les cultures maraîchères, ce qui a poussé les bénéficiaires qui avaient les moyens à réaliser leur forage individuel, et les autres (la majorité des bénéficiaires) à vendre la parcelle qui leur avait été allouée. De plus, ces périmètres de mise en valeur sont généralement excentrés (de 20 à 30 kilomètres) par rapport aux agglomérations rurales où résident les bénéficiaires. Les pistes rurales et agricoles les reliant à ces centres, initialement prévues dans les plans d'aménagement, ont été réalisées des années après la création des périmètres. Dans certains périmètres, les pistes ont été financées par les acheteurs sur fonds propre.
- ▷ Certains propriétaires vendent une partie de leur terre pour investir dans la réalisation d'un forage et la plantation de palmiers sur la partie restante, ou dans des projets non agricoles.
- ▷ La localisation de la terre est également un motif de vente : certains propriétaires habitant El Ghrous ont vendu leur parcelle à Doucen pour acheter de la terre plus proche de leur lieu de résidence. Interviennent les caractéristiques de la parcelle, présentant des contraintes techniques à la mise en valeur (fertilité, salinité, faiblesse des ressources hydriques).
- ▷ On trouve parmi les vendeurs des personnes âgées qui ne disposent pas de main-d'œuvre familiale.
- ▷ Enfin, sur un tout autre registre, certains originaires d'El Ghrous détenant des terres à Doucen ont vendu par crainte de dépossession de leur terre de statut domanial par les autorités locales. Dans le cadre des programmes de mise en valeur, ces autorités créaient, et créent encore, des périmètres de mise en valeur sur les terres de parcours relevant du domaine privé de l'État.

### **3. LA MARCHANDISATION DE L'ACCÈS À LA TERRE À EL GHROUS ET DOUCEN : MISE EN PERSPECTIVE**

L'accès à l'eau et la maîtrise des techniques de sa mobilisation et l'intensification agricole qu'elle permet ont été les marqueurs de l'évolution du processus d'individualisation et de marchandisation à Doucen. Les terres irrigables à partir des crues ont été les premières à être individualisées, suivies par celles où l'eau était accessible par de simples puits peu profonds, puis par les terres de parcours dont l'irrigation a été rendue possible par la mobilisation, par forages, de l'eau des nappes profondes. La présence d'une source d'eau permanente et les perspectives d'intensification agricole qu'elle permet valorisent le foncier et rendent sa marchandisation (vente ou cession en FVI) une option intéressante pour les propriétaires qui n'ont pas les moyens de le mettre en valeur directement. L'option de la marchandisation est rendue effective par l'existence d'une demande émanant d'acteurs détenteurs de projet agricole et de moyens de production appropriés. À Doucen, nous avons ainsi pu reconstituer un processus d'individualisation/marchandisation endogène, avant le lancement des politiques de mise en valeur agricole des années 1980. Ces politiques ont eu un effet d'accélérateur sur le

processus d'individualisation/marchandisation des terres de parcours destinées à la mise en valeur. Nous n'avons pas documenté cette diversité des processus à El Ghrous, car notre recherche avait ciblé, dans cette commune, les terres mises en valeur à partir des années 1980. De ce fait, nous ne pouvons comparer que les facteurs d'individualisation et de marchandisation des terres de parcours récemment mises en valeur.

Sur ces terres, les mêmes conditions d'individualisation et de marchandisation sont globalement documentées à El Ghrous et à Doucen. Le processus d'individualisation n'a commencé dans les deux communes que dans les années 1980, avec l'avènement de l'APFA et un accès aux eaux souterraines rendu possible par les forages. À Doucen, la mise en valeur des terres de parcours, entamée les années 1980, s'est faite en continuité de celle des anciennes terres de culture. C'est le développement des cultures maraîchères de plein champ, à partir des années 1970<sup>18</sup>, qui a permis l'essor d'une agriculture intensive et la constitution des bases productives d'une grande partie des agriculteurs locaux qui se sont ensuite lancés dans la mise en valeur de terres de parcours, en privilégiant la plantation du palmier dattier.

À El Ghrous par contre, la dynamique agricole dans les zones de mise en valeur a été dynamisée par la plasticulture qui s'est développée dans les années 1990. C'est elle qui a permis le développement agricole et l'extension de la superficie mise en valeur. L'arrivée des agriculteurs allogènes venant du nord du pays a fortement influé sur la pratique de la plasticulture, ainsi que sur la dynamique de mise en valeur, en augmentant la demande de terre. Pour les propriétaires, la plasticulture constitue une activité transitoire, qui permet l'accumulation rapide des fonds nécessaires pour le financement de la plantation de palmiers.

Comme à El Ghrous, le marché de l'achat-vente à Doucen peut être qualifié d'actif au regard de l'importance de l'offre et de la demande, certaines parcelles ayant par ailleurs changé plusieurs fois de mains. La dynamique du marché de l'achat-vente est à mettre en rapport, on l'a vu, avec l'absence de fonction résidentielle des parcelles et avec le processus de mise en valeur de nouvelles terres engagé depuis les années 1980. Les achats ont porté sur 77 % des superficies possédées dans les zones de mise en valeur récente, et 70 % dans les anciennes zones de culture (avec la différence notée entre terres résidentielles ou non résidentielles, tableau 6).

Pour le marché du FVI, des différences relativement importantes sont constatées entre les deux communes.

- ▷ À El Ghrous, ce marché est très actif (78 % des parcelles enquêtées étaient cédées en FVI) et représente le mode d'accès le plus utilisé par les agriculteurs dans cette commune, notamment par les allogènes. À Doucen, le marché du FVI est moins actif : 29 % (20/70) des parcelles de notre échantillon étaient cédées en FVI, sur les nouvelles terres de cultures (tableau 2). La location à Doucen concerne principalement la plasticulture. La relative faiblesse de l'offre sur le marché du FVI peut être mise en rapport avec la faible importance de la plasticulture (un tiers des superficies cultivées). Par ailleurs, la majorité des agriculteurs en zones de mise en valeur récente sont des exploitants relativement aisés (15 phœniciculteurs, 20 commerçants ou entrepreneurs, sur 48 acquéreurs) qui ont les moyens de concrétiser leur projet de réalisation de

<sup>18</sup> Les années 1970 sont marquées par le passage d'une agriculture de subsistance à une agriculture marchande, induit par la pratique de cultures maraîchères de plein champ (melon surtout, mais aussi pastèque, tomate, citrouille, piment et poivron). On estime que 500 hectares étaient alors travaillés en maraîchage de plein champ (Bord, 1983). Ce maraîchage a pris son essor avec le développement de l'activité de fonçage de puits et l'introduction de motopompe par des agriculteurs privés, avant même l'introduction de la technique du forage profond.

plantation de palmier dattier sans phase intermédiaire de location dans une logique de capitalisation. La cession en FVI reste limitée aux propriétaires en manque de moyens financiers pour réaliser les investissements agricoles (forage, plantation de palmiers dattiers).

- ▷ Pour les agriculteurs allogènes, la location est le mode privilégié pour accéder à la terre et à l'eau. Il leur permet d'exploiter des terres sur quelques campagnes et de les abandonner une fois la rente de fertilité épuisée et les maladies installées.

Une autre différence dans les pratiques de FVI tient dans les termes contractuels.

- ▷ A El Ghrous et dans les nouvelles terres de culture à Doucen, les termes du contrat de location ne diffèrent pas selon l'origine des acteurs (allogènes ou locaux) et sont « conventionnalisés » (durée, montant et modalité de paiement de la rente) : contractualisation de date à date pour la durée de location et le tour d'eau (le contrat de location débute le 1er septembre et se termine à la mi-juin), pour une durée de trois ans ; en cas d'impossibilité de poursuivre la production jusqu'au terme prévu, le preneur est obligé de payer la location qui reste à devoir ou de chercher un autre locataire ; le paiement de la rente locative se fait par échéance, une moitié au milieu et l'autre moitié en fin de campagne agricole. La détermination du calendrier de paiement en fonction des périodes des ventes de récoltes correspond à une stratégie d'attraction des locataires et à une clause minimisant le risque de retard ou le non-paiement de la rente. La durée de trois ans assure une certaine stabilité du contrat, réduisant les coûts de déplacement des serres pour le preneur et les coûts de recherche d'un nouveau locataire pour le cédant.

Le fait qu'on trouve les mêmes termes contractuels à El Ghrous et sur les nouvelles terres de cultures de Doucen possédées par des allogènes ou des cédants résidant à El Ghrous, vient d'une « migration » des termes du contrat d'El Ghrous à Doucen, les cédants possédant des terres à Doucen appliquant les termes contractuels d'El Ghrous.

- ▷ À Doucen, sur les anciennes terres de cultures, on constate plus de souplesse dans les termes des contrats : le preneur peut louer la terre à n'importe quel moment de l'année, la location peut se faire le cas échéant pour une seule année, le locataire peut interrompre le contrat à la suite d'un mauvais résultat ou d'un changement d'activité sans être tenu de payer le montant de la location qui reste ou de chercher un autre locataire pour le remplacer ; le paiement de la rente locative peut être échelonné en trois tranches, voire intervenir seulement en fin de campagne. Cette souplesse peut en particulier s'expliquer par la moindre demande pour ces terres, souvent « fatiguées ».

À Doucen comme à El Ghrous, les cédants sur le marché du FVI ne sont pas dans une pure logique de rente. La cession en location intervient plutôt conjoncturellement, pour satisfaire un besoin en numéraire, amortir l'achat de la terre et la réalisation du forage, répondre à une contrainte de travail, ou se préparer pour la plantation de palmiers dattiers. La cession structurelle en location est difficilement envisageable, surtout pour les terres nouvellement mises en culture<sup>19</sup>, puisque la limite agro-pédologique (épuisement du sol) contraint à une reconversion vers d'autres systèmes de production (arboriculture) ou à la mise en jachère.

<sup>19</sup> Ces terres sont peu fertiles, alors que les anciennes terres, situées dans les zones d'épandage de crue, sont de bonnes qualités, très fertiles.

#### IV. DES MARCHÉS INCLUSIFS ?

De l'analyse du fonctionnement des marchés fonciers à El Ghrous s'est dégagé le constat de leur caractère inclusif vis-à-vis tant des acteurs allogènes que des petits exploitants. C'est par rapport à ces deux critères que les marchés fonciers à Doucen sont ici évalués.

##### 1. DES MARCHÉS FONCIERS FERMÉS AUX ALLOGÈNES ?

Pour le marché de l'achat-vente, les acheteurs sont de différentes origines (tableau 8), avec toutefois une prédominance des originaires de Doucen et d'El Ghrous ; seuls dix parmi les soixante-dix acheteurs sont des allogènes. Les vendeurs sont évidemment majoritairement originaires de Doucen (54 % des cédants, pour 556 ha, soit 72 % des superficies vendues) et d'El Ghrous (43 % des vendeurs, pour 200 ha, soit 26 % des superficies).

**Tableau 8. Origine des acteurs des achats-ventes**

Vendeurs				Acheteurs			
Locaux		Allogènes	Total	Locaux		Allogènes	Total
Habitant à Doucen	Habitant à El Ghrous			Habitant à Doucen	Habitant à El Ghrous		
54	34	2	90	35	25	10	70

L'offre sur le marché du FVI (location) émane, sauf exceptions, d'acteurs originaires de Doucen ou d'El Ghrous (tableau 9). La demande est portée à la fois par les locaux et les allogènes, avec une nette dominante de ces derniers.

**Tableau 9. Origine des acteurs du marché locatif dans notre échantillon**

		Cédants	Preneurs		
			PF	EST*	Total
Locaux	De la commune de Doucen	13	5	10	18
	De la commune d'El Ghrous	16	0	3	
Allogènes		1	0	34	34
Total		30	5	49	52

\* PF : propriétaires fonciers qui prennent en FVI ; EST : exploitants ne possédant pas de terre.

Une divergence dans le degré d'ouverture des marchés (A/V et FVI) aux acteurs allogènes est constatée à Doucen, entre les terres résidentielles et les autres. Sur les anciennes terres de culture intégrant une fonction résidentielle, les transactions sont strictement intrafamiliales, que ce soit pour l'achat-vente ou le FVI ; toute personne qui n'appartient pas à la famille élargie est considérée comme « étrangère », même si elle appartient à la même fraction du *arch*. Sur ces terres s'est organisé un modèle d'agriculture familiale où les fonctions résidentielle et productive sont liées, les habitats installés sur les parcelles permettant aux femmes un accès direct aux champs. Dans cette configuration socio-spatiale, les champs proches des maisons

sont une prolongation de ces dernières et l'entrée d'exploitants étrangers à la famille dans ces espaces constitue une atteinte à leur intimité, au regard des normes sociales locales. Cet état d'esprit est en particulier véhiculé et défendu par les aînés dont le poids sur les décisions concernant la marchandisation de la terre est relativement important. Ces aînés n'hésitent pas à faire valoir le droit de *chefâa*<sup>20</sup> pour éviter les transactions hors famille étendue. Les ventes intrafamiliales représentent une proportion relativement importante des ventes recensées (treize sur vingt-quatre, soit 54 %) ; douze des treize parcelles concernées sont des terres privées *melk* de nature résidentielle (soit toutes les parcelles de ce type mises en vente).

Sur les anciennes terres de culture non résidentielles, les marchés de l'achat-vente et du FVI sont ouverts aux allogènes, ce qui n'exclut pas l'exercice du droit de *chefâa*. Nous avons ainsi relevé deux cas de contestation de vente à un allogène. Il s'agissait de terres anciennement contrôlées par les familles des contestataires, ayant fait l'objet de partage entre ayants droit (aucun cas de contestation de cession en FVI n'a été documenté). La première vente à un allogène de ce type de terre remonte à 1993, mais ces ventes ont pris de l'ampleur au milieu des années 2000. Les ventes à des allogènes ne sont pas spécifiques à la région d'étude, elles ont été observées depuis la fin des années 1980, en steppe, pour des terres *arch* de mise en valeur (Benmoussa, 2011), comme au Sahara (Khiari, 2003).

La notion d'allogène n'intervient pas dans les transactions (achat-vente et FVI) portant sur des terres nouvellement mises en culture, aucune barrière sociale à l'entrée n'étant relevée ; vingt-deux acheteurs sur quarante-six sont allogènes pour un volume de 175 ha sur 535 (33 % des échanges). Plusieurs facteurs influent sur la distanciation des rapports aux anciennes terres de parcours, constatée chez leurs anciens usagers et ayants droit, qui n'hésitent pas à les céder quel que soit l'acheteur. Ces terres autrefois de parcours sont caractérisées par la faible fertilité des sols, comparativement aux anciennes terres de culture, et par le coût élevé de leur mise en valeur (réalisation de forage profond, besoin d'amendements et de fertilisation important). De plus, le contrôle foncier par la sous-fraction, puis par la famille étendue, était affaibli par l'éloignement du lieu d'habitation.

Pour les contrats de FVI, le premier tenancier allogène est arrivé dans la commune vers le milieu des années 2000. Il débute comme métayer à El Ghrous, puis à Doucen chez un propriétaire originaire d'El Ghrous, et en 2008 il prend en location à Doucen pour l'équivalent de sept serres. Aujourd'hui nous avons recensé 52 preneurs en FVI, tous des plasticulteurs, dont 34 allogènes qui possèdent 457 serres.

Les locataires allogènes ont des stratégies foncières différentes selon leur projet agricole. Généralement les locataires originaires des régions du Nord sont des maraîchers qui recherchent des terres « vierges » pour profiter de la rente de fertilité ; ils ne sont pas intéressés par l'acquisition de la terre et la pratique de la phœniciculture. En revanche, les locataires originaires des *wilayas* à vocation arboricole (Média, Batna) tendent vers l'acquisition de terrain pour planter du palmier.

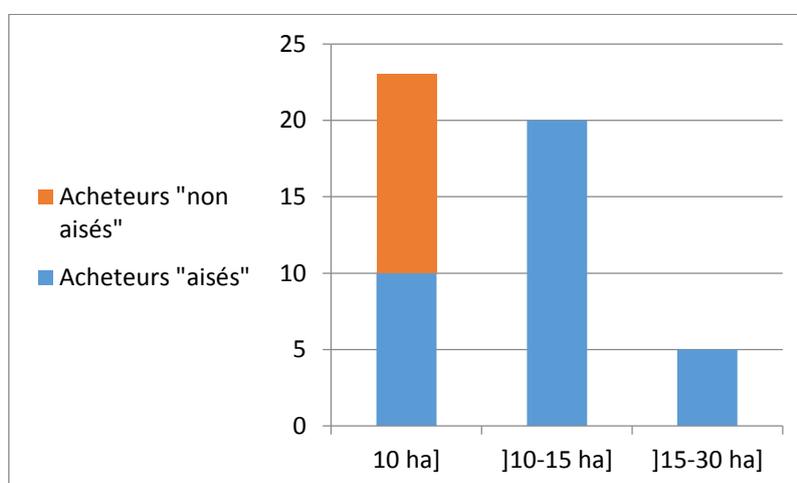
<sup>20</sup> Le droit de *chefâa* permet à tout indivisaire de contraindre un acquéreur allogène de lui rétrocéder la terre, moyennant le remboursement du prix. Quatre cas de mobilisation du droit de *chefâa* ont été documentés.

## 2. LES MARCHÉS FONCIERS À DOUCEN : QUELLE PLACE POUR LES PETITS EXPLOITANTS ?

Les superficies acquises sont inférieures à 15 hectares, à cinq exceptions près (avec un maximum de 30 ha). On n'observe donc pas à Doucen de « grandes acquisitions », mais la majorité des acquéreurs sont « aisés financièrement<sup>21</sup> » (73 % des acheteurs, 83 % des superficies). Seuls les acteurs « aisés » acquièrent plus de 10 hectares (figure 6).

Plus de la moitié des acquéreurs sont « urbains » (« aisés », fonctionnaires mis à part, voir tableau 10). Les phœniculteurs (« aisés ») dominent chez les agriculteurs ; les autres agriculteurs acheteurs sont « non aisés ».

Figure 6. Superficie achetée selon le type d'acteur



Source : nos enquêtes.

Tableau 10. Caractéristiques des acheteurs

	Nombre	Dont « aisés »	Dont « non aisés »	Superficie moyenne acquise (ha)
Commerçants	14	14	0	13,6
Entrepreneurs	6	6	0	18,0
Petits fonctionnaires	5	0	5	7,6
Grands phœniculteurs	15	15	0	10,7
1.1.1.1.1.1.1 Éleveurs	2	0	2	7,5
Petits agriculteurs (non plasticulteurs)	3	0	3	7,2
Exploitants locataires (plasticulteurs)	3	0	3	6,7
<b>Total</b>	<b>48</b>	<b>35</b>	<b>13</b>	<b>11,3</b>

<sup>21</sup> Il s'agit de grands phœniculteurs (possédant plus de 300 palmiers en production), de commerçants (grands vendeurs de dattes et/ou de matériels de construction), ou d'entrepreneurs (réalisation de forage, agroalimentaire, construction).

Sur le marché de l'achat-vente, le premier facteur d'exclusion des petits exploitants n'est pas le prix de la terre, mais le coût élevé de l'investissement pour la mise en valeur. Dans les zones de nouvelle mise en valeur, les terres sont peu fertiles, certaines sont difficilement accessibles, accidentées et demandent des investissements lourds pour leur aménagement. Le coût de réalisation d'un forage profond (250 m en moyenne) est estimé à 5 millions de dinars (37 000 €), à comparer à des prix de la terre (nue sans forage) variant entre 200 000 à 400 000 dinars (1 500 à 3 000 €). par hectare. La présence réduite des petits exploitants sur le marché de l'achat-vente est donc plus à mettre en rapport, selon nous, avec le coût de la mise en valeur, qu'avec le jeu intrinsèque du marché foncier.

Pour faire face aux contraintes financières de la mise en valeur, certains petits exploitants financent en commun les investissements lourds. Quatre transactions collectives ont ainsi été documentées, impliquant deux acheteurs (deux transactions), trois (une transaction) ou quatre (une transaction). Ces acheteurs ont également réalisé des forages collectifs. La terre a ensuite été partagée, de manière informelle, au prorata de la contribution de chacun au capital investi. Chacun travaille pour son compte la terre qui lui revient.

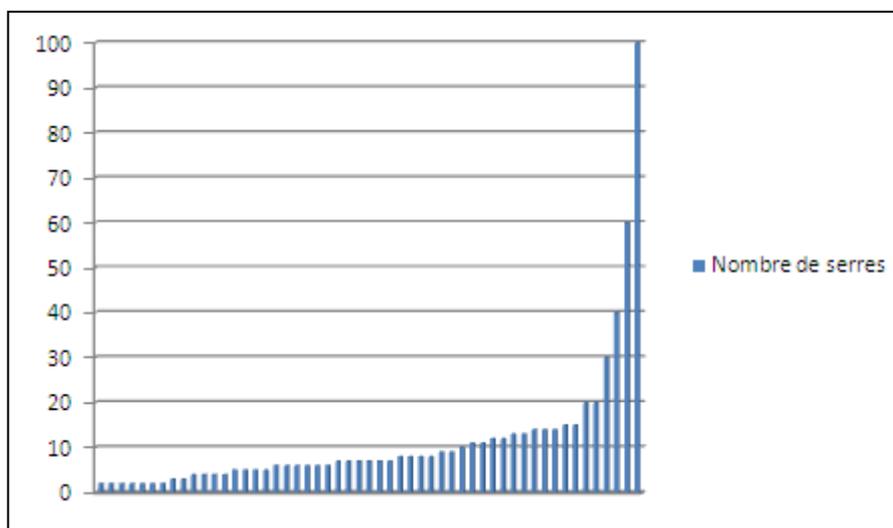
En pratique, la constitution du patrimoine foncier ne se fait pas en une seule acquisition. Les achats par un même individu se font parfois de façon progressive au fil du temps, sur un même site ou sur des sites différents (cas de quinze enquêtés). Les parcelles achetées sont de faible superficie (de 1 à 7 ha).

Sur le marché du FVI, les petits tenanciers (louant de deux à neuf emplacements de serres) dominent largement, comparativement aux producteurs moyens (dix à trente serres) et grands (plus de trente serres), voir tableau 11 et figure 7.

**Tableau 11. Types de locataires**

	<b>Allogènes</b>	<b>Locaux</b>	<b>Total</b>
Petits producteurs	19	16	35
Producteurs moyens	13	1	14
Grands producteurs	2	1	3
Total	34	18	52

Figure 7. Nombre d'emplacements de serres loués



### Encadré 1. Profil d'un entrepreneur propriétaire et locataire

Né en 1940 dans la commune d'El Ghrous, M. K. interrompt sa scolarité à quinze ans et travaille dans l'exploitation familiale, en s'impliquant dans la commercialisation de dattes. En 1989, il met en valeur vingt hectares dans le cadre de l'APFA, en réalisant un forage à 200 m de profondeur. Il plante des palmiers dattiers (dix hectares) et cède le reste en location. Ce propriétaire a bénéficié d'un crédit bancaire pour investir dans le domaine du transport, et de soutiens du PNDA dans les années 2000 pour la plantation de palmiers, la réalisation du forage et l'acquisition de matériels d'irrigation.

En 2003, il achète une nouvelle parcelle de dix hectares (100 000 DZD/ha), qu'il plante en palmiers. En 2014, il achète trois parcelles mitoyennes auprès de propriétaires voisins, pour une superficie totale de onze hectares (500.000 DZD/ha).

M.K. achète des terres de faible valeur, qu'il valorise par des investissements productifs (réalisation de forage, réseaux de drainage, plantation de palmiers), pour les revendre par la suite à des prix nettement plus élevés (trois parcelles pour 18 hectares au total). Il recherche des terres nues abandonnées par leurs propriétaires, ou des parcelles objet de conflits entre héritiers ou voisins, des plantations phœnicicoles mal entretenues, ou encore qui souffrent de problèmes de remontée d'eau.

Actuellement M. K. possède une superficie totale de quarante hectares (dont vingt achetés) : trente plantés en palmiers, deux cultivés en pastèque de plein champ à l'époque des enquêtes, et huit (équivalent de 137 serres) loués à douze allogènes originaires du Nord du pays. De plus, M. K. investit dans le commerce de dattes, la quincaillerie, une cafétéria et dans le secteur du bâtiment.

### 3. UNE DYNAMIQUE D'AGRICULTURAL LADDER ?

L'une de nos questions de recherche était, rappelons-le, l'existence, ou pas, à Doucen, d'une dynamique d'*agricultural ladder* similaire à celle documentée à El Ghrous, avec cependant des différences en termes de durée de passage d'un statut à l'autre, comparativement à El Ghrous. On retrouve effectivement une telle dynamique à Doucen. L'analyse des trajectoires des exploitants montre que presque la moitié des exploitants enquêtés sur les nouvelles terres de culture (37 sur 70), soit huit locataires sur dix et vingt-neuf propriétaires sur soixante, ont connu une trajectoire d'*agricultural ladder*, depuis le statut d'aide familial, métayer, locataire ou associé, jusqu'à celui de propriétaire (tableau 11). La durée moyenne des « étapes » pour le passage d'un statut à un autre est de trois ans ( $\pm 2$ ) d'ouvrier (tâcheron) à métayer, de quatre ans ( $\pm 2,5$ ) de métayer à locataire, et de onze ans ( $\pm 3$ ) pour passer, le cas échéant, de locataire à propriétaire. Soit en moyenne dix-huit ans de travail dans la plasticulture pour passer du stade d'aide familial au stade de propriétaire (pour quinze ans en moyenne à El Ghrous, pour les acteurs « restés sur l'échelle »).

Le niveau d'entrée dans la trajectoire dépend des dotations factorielles de l'exploitant. Certains ont sauté la ou les deux premières étapes de la trajectoire, d'autres étaient locataires au moment de l'enquête. Le succès n'est pas garanti : on peut trouver des personnes qui « redescendent » l'échelle.

**Tableau 11. Trajectoires professionnelles des exploitants sur les nouvelles terres mise en valeur**

Statut et trajectoire des exploitants		Nombre
Propriétaire	AF-P	3
	AF-L-P	7
	AF- G-L-P	5
	AF-M-AS-P	3
	AF -AS-L-P	4
	AF-M-L-P	2
	L-P	2
Locataire	AF-M-L	5
	AF-L	1
	O-M-L	2
	M-L	2
	AF-O-M-L	2
Total		37

AF : aide familial ; O : ouvrier ; M : métayer ; L : locataire ; P : propriétaire ; AS : associé ; G : gérant d'une exploitation familiale.

Pour les exploitants issus d'une famille d'agriculteurs, l'étape d'aide familial est pratiquement toujours présente dans la trajectoire (encadré 2). Le passage par un contrat d'association est rencontré chez (i) des agriculteurs âgés qui ont travaillé dans le maraîchage de plein champ dans les années 1970 ou 1980, en association avec un propriétaire, de leur famille ou non (huit cas), et (ii) des agriculteurs plus jeunes qui se sont associés à des membres de leur famille pour l'activité maraîchère de plein champ et/ou en plasticulture (trois cas). Certains ont connu une étape de gérant des affaires agricoles familiales (onze cas). Cette fonction a permis à ces individus de s'insérer rapidement dans le réseau économique et social du chef de famille et de maîtriser la relation au marché des facteurs de production.

### Encadré 2. Trajectoire d'un enquêté

Né en 1945 à Doucen, C. M. n'a pas suivi un cursus scolaire mais a étudié dans une école coranique. À huit ans, il commence à travailler dans l'exploitation familiale, en s'impliquant dans l'entretien de la palmeraie familiale (vingt palmiers) et la production vivrière.

En 1970, Il prend une parcelle (0,5 ha) sur le patrimoine familial pour cultiver du maraîchage de plein champ en association avec son frère. Les charges d'investissements (achat de motopompe) et de production (semence et engrais) sont réalisées grâce à un prêt du père. Après trois ans, il mobilise les gains réalisés dans ses activités antérieures, et il s'associe avec un cousin propriétaire foncier, qui apporte terre et eau, lui-même contribuant à la production avec la motopompe et les semences, pour cultiver 4 ha. Cette association durera quatre ans.

Entre 1978 et 1986, l'exploitant enchaîne des contrats d'association, accumulant expérience et capitaux. En 1988, il s'approprie une grande superficie (60 ha) de parcours de sa famille, mais il n'en exploite qu'une petite partie (2 ha). À cette même période, il introduit les serres, après avoir vu le résultat positif dans la ferme pilote qui se trouve à Doucen. Il achète dix serres, financées par crédit bancaire, et pratique la plasticulture, qu'il délaisse en 2000.

En 1990, il reçoit sa part d'héritage sur les terres familiales : deux hectares dont 1,5 plantés en palmiers dattiers, le reste (0,5 ha) est cultivé périodiquement en orge et fève. Avec ces terres, il a hérité un tour d'eau dans le forage collectif de la famille.

En 2013, par manque de moyens financiers pour travailler la terre, il vend quarante hectares, à 150 000 DZD/ha, à un cousin. Le montant de la vente a été investi dans la réalisation d'un forage et la plantation de 1 000 palmiers sur les vingt hectares qui lui restent.

Comme on l'a déjà noté, la contrainte majeure que doivent surmonter les jeunes agriculteurs est moins l'accès à la terre que les moyens financiers et les compétences techniques qu'ils doivent accumuler pour réussir leur autonomisation en tant que chef d'exploitation. La « montée de l'échelle » est donc conditionnée par l'accumulation de capitaux, un appui familial ou l'accès à des prêts auprès des particuliers<sup>22</sup>. L'aboutissement au stade de propriétaire est quelque peu indépendant de la logique « d'échelle », en étant facilité par la possibilité d'avoir un lot de terrain, dans le cadre de la politique de mise en valeur, via un don familial ou par héritage. Dans certains cas, les acteurs soucieux d'agrandir leur patrimoine foncier ou qui n'avaient pas bénéficié d'une attribution foncière étatique procèdent à l'achat de terre auprès d'un membre de la famille ou dans les nouvelles zones de mise en valeur (treize cas).

Dans le cas des agriculteurs qui ont commencé leur carrière en dehors de l'exploitation familiale, l'accumulation du capital d'exploitation résulte d'une stratégie de formation progressive du capital productif (serres et autres équipements) à partir de l'argent épargné les campagnes antérieures (cinq cas). Dans la plupart des cas, les locataires combinent location et achat pour les serres, afin d'augmenter plus rapidement le nombre de serres exploitées (sept cas). Cette stratégie d'accumulation du capital productif, et donc l'évolution dans la trajectoire, est rendue possible grâce à l'existence de crédit informel, qui facilite une partie de l'approvisionnement en intrants agricoles (Ouendeno et al., 2015 ; Daoudi, 2016). Pour certains

<sup>22</sup> L'accès au crédit bancaire reste contraint par la lourdeur des procédures administratives et le manque fréquent de titre foncier à mettre en garantie, ainsi que pour certains, par le rejet du principe du prêt à intérêt pour des raisons religieuses.

acteurs, le parcours continue pour atteindre le statut de propriétaire par l'achat de terre, après des années d'épargne. Ce stade de propriétaire n'est privilégié que par les acteurs qui ont pour objectif une spécialisation à long terme dans la phœniciculture (six cas).

La plasticulture demande un certain niveau de technicité dans les pratiques culturales (semis, traitements phytosanitaires, récolte) et la maîtrise de l'outillage (goutte-à-goutte, pompe de fertigation, appareils de traitement phytosanitaire, serres). Au fur et à mesure que l'exploitant passe d'un « statut » à un autre, il accumule un certain savoir-faire technique et une certaine maîtrise du rapport aux marchés des intrants et des produits. Avant de se lancer dans la plasticulture à Doucen, certains producteurs allogènes ont travaillé dans l'agriculture : plasticulture pour des producteurs des *wilayas* du Nord, maraîchage de plein champ, arboriculture ou phœniciculture.

#### **4. CARACTÈRE INCLUSIF DES MARCHÉS FONCIERS À EL GHROUS ET DOUCEN : UNE COMPARAISON**

Une caractéristique majeure des marchés de l'achat-vente et du FVI à El Ghrous est l'absence de barrières contraignant l'entrée à quelque catégorie d'acteurs que ce soit. À Doucen, l'exclusion des allogènes, pour le marché de l'achat-vente et pour celui du FVI, est constatée pour les anciennes terres de culture à vocation résidentielle. Cette barrière ne vient pas intrinsèquement du marché foncier, mais est liée à l'organisation du système famille-exploitation : l'exploitation familiale est le lieu d'habitation de la famille, ce qui n'encourage pas la vente et la cession en location aux allogènes, et même à l'emploi de métayers<sup>23</sup>.

Relativement au rôle des marchés fonciers dans l'accélération des trajectoires professionnelles des exploitants, les constats faits à El Ghrous sont retrouvés à Doucen. Les contrats d'association et de location constituent de véritables moyens de lancement pour les jeunes aides familiaux, salariés et métayers. Ils leur permettent d'accumuler de l'argent et des compétences techniques et managériales, nécessaires pour s'autonomiser en tant que chef d'exploitation.

#### **V. DES MARCHÉS FONCIERS DE L'ACHAT-VENTE ET DU FAIRE-VALOIR INDIRECT SANS CONFLITS MAJEURS**

Les transactions foncières marchandes correspondent à des transferts de droits sur le foncier. Ces transferts peuvent être, dans certains cas, conflictuels, lorsque les conditions du transfert des droits sont contestées par l'une des parties, lorsque les droits des cédants à céder sont contestés par des tierces personnes (parents, voisins, autorités publiques), ou lorsque les preneurs sont contestés par des tiers. Les conflits et/ou l'absence de mécanismes permettant leur prise en charge à moindre coût peuvent être des facteurs inhibiteurs du marché foncier.

Comme à El Ghrous, nos investigations font apparaître que les transactions foncières marchandes (A/V et FVI) ne se traduisent pas, à Doucen, par des problèmes majeurs, et que les marchés fonciers y sont assez dynamiques. Nous avons certes constaté une tension foncière, mais qui ne relève pas de la sphère marchande privée. Elle concerne plutôt des rapports entre usagers (ayants droit traditionnels) des parcours et autorités locales, lorsque ces dernières tentent d'intégrer ces terres de parcours (relevant légalement du domaine privé de l'État) dans les programmes publics de mise en valeur agricole. Cette tension, encore faible, alimente chez

<sup>23</sup> Cette contrainte ne se présente pas relativement à l'emploi de journaliers, qui interviennent ponctuellement sous la surveillance du propriétaire ou d'un membre de sa famille ; métayers et locataires, eux, sont présents dans la durée sur la parcelle, et certains installent même une cahute pour y résider pendant la saison de culture.

les ayants droit de ces terres un sentiment d'insécurité foncière qui les incite à accélérer leur partage et leur appropriation privative via la mise en valeur agricole – ou qui les incite à vendre, on l'a noté. Le cas du périmètre de concession de Louzen créé en 2013 illustre bien cette tension. La commune a aménagé ce périmètre de 2 000 hectares en 500 lots de 4 hectares, sur les terres de parcours habituellement utilisées par les membres d'une fraction du *arch*. Dès le lancement du projet d'aménagement, les ayants droit ont exigé d'être les bénéficiaires exclusifs du périmètre. Après des négociations, ils ont obtenu le cinquième des parcelles du périmètre.

Sur le marché de l'achat-vente, aucun cas de remise en cause, *ex post*, de la transaction par des cédants ou leurs héritiers n'a été signalé par les enquêtés. Ce constat est à mettre en rapport avec le recours généralisé à la formalisation écrite des transactions et aux réseaux sociaux dans la sélection des partenaires, et avec le rôle de la *djemâa* dans la gestion des litiges.

## 1. FORMALISATION DES TRANSACTIONS ET PRÉVENTION DES CONFLITS

La généralisation du recours à l'écrit semble être un élément central de sécurisation du transfert de droits lors des achats-ventes (tous les contrats de FVI restent informels). Toutes les transactions sont formalisées à travers un contrat sous seing privé, établi (avec un coût de 1 500 DZD par acte) par l'écrivain public installé à Doucen, ou par celui d'El Ghrous, sollicité dans les transactions concernant des terres situées dans la partie Est de Doucen, possédée par des propriétaires d'El Ghrous. Ce contrat n'a aucune valeur légale, mais jouit localement d'une reconnaissance forte et incontestée. L'écrivain public de Doucen bénéficie d'une réelle crédibilité auprès de la population, qui sollicite son avis avant la conclusion des transactions et en cas de litige. Cet écrivain public, en activité depuis les années 1990, dispose des archives de toutes les transactions foncières opérées depuis lors dans la commune. Il est un acteur clé du marché foncier dans la commune et contribue largement à la réduction des conflits, par le rôle qu'il joue dans la diffusion de l'information sur les ventes. Ainsi, tout acheteur peut s'informer auprès de lui relativement à la parcelle pressentie et au vendeur, si elle a été précédemment objet de transaction, à travers un service rémunéré (500 DZD pour chaque consultation).

La présence de témoins lors des transactions est systématique pour les achats-ventes et est également notée dans certains cas de contrats de FVI conclus avec des allogènes ou des personnes qui ne se connaissent pas. Usuellement, deux témoins assistent à la transaction, chaque partie venant avec le sien ; dans certains cas un seul témoin est présent, il s'agit alors de la personne qui a mis en contact les deux contractants. Ces témoins ne sont ni rémunérés, ni dédommagés comme cela se fait dans d'autres contextes (fourniture de repas, de frais de déplacement).

La sécurisation de la transaction mobilise également, le cas échéant, des éléments de la procédure APFA. Lors d'une transaction portant sur une parcelle APFA non encore titrée, le vendeur transmet l'arrêté de cession, ainsi que le plan du terrain, après l'établissement d'une attestation de vente sous seing privé. Dans les transactions qui portent sur des terres autrefois de parcours et non encore inscrites dans la procédure de l'APFA, la vente repose sur la rédaction par l'écrivain public d'une attestation de vente en présence de voisins de la parcelle. Elle est accompagnée d'un dossier administratif pour compléter les procédures de mise en valeur. Dans le cas de transactions intrafamiliales sur des terres engagées dans l'APFA, l'attestation de vente n'est produite que lors du dépôt de dossier de mise en valeur, conjointement avec la notification du désistement pour les parcelles pour lesquelles le cédant détient un arrêté de cession.

Dans les transactions sur des terres non inscrites dans la procédure APFA et qui ne vont pas l'être, l'acheteur se limite à un contrat sous seing privé comme justificatif de possession de la

terre. La réalisation d'un sous seing privé est systématique également lors des transactions intrafamiliales, mais elle n'est pas produite dès la conclusion de la transaction.

Outre ces pratiques de formalisation avec ou sans valeur légale et l'intervention de l'écrivain public, le fait que les transactions ne soient pas facteur de tensions peut être mis en rapport avec le jeu des réseaux sociaux qui interviennent dans l'identification des partenaires possibles de la transaction, et dans leur « l'effet réputation ».

## 2. UNE LOGIQUE DE CONCERTATION DANS LA GESTION DES TENSIONS FONCIÈRES

Nous avons noté l'absence de conflits fonciers notables induits par les transactions. Cela n'exclut pas l'existence de litiges. Ces derniers sont gérés à travers ce que les acteurs qualifient de *djemâa*, reprenant un terme « historique » dans une nouvelle acception. La tribu était gouvernée par une assemblée traditionnelle, la *djemâa*, constituée par les *kebar*, chefs de fraction. Tribu et fraction ne revêtent plus aujourd'hui la même importance, avec la disparition de l'autorité du chef de tribu et de fraction et le discrédit de la *djemâa*<sup>24</sup>. Le terme demeure, mais désigne maintenant une procédure d'arbitrage en cas de litiges ou de conflits. L'arbitrage est réalisé par deux arbitres ou plus, désignés au cas par cas par les protagonistes – il n'y a donc pas pérennisation de la fonction d'arbitre. Il s'agit de personnes jugées de confiance, connues des deux protagonistes. Dans le type de situation qui nous intéresse ici, ils peuvent appartenir à toute catégorie d'acteurs : témoins, agriculteurs (petit, grand, local, allogène, propriétaire ou locataire, plasticulteur ou phœniculteur), commerçants, etc. Les protagonistes consultent les personnes qu'ils jugent capables de résoudre leur conflit, à condition que la crédibilité des arbitres soit reconnue par toutes les parties prenantes au litige. Le choix des arbitres est basé sur la confiance accordée par les parties au conflit, sur leur réputation comme agriculteurs, le cas échéant, et sur leur expérience passée en matière de résolution de conflits. Les frais d'arbitrage sont nuls – « *l'arbitre ne va gagner ni un chameau ni une chamelle, il va juste dire la vérité* », dans les termes d'une personne souvent sollicitée dans l'arbitrage de litiges fonciers dans la commune.

De tels règlements ont été documentés dans le cas de litiges relatifs à la superficie de la parcelle achetée (trois cas). Faute de règlement à l'amiable, les arbitres mesurent la parcelle et confirment les dires de l'un ou l'autre des protagonistes. Lorsque la superficie a été surévaluée par le cédant, il doit rembourser à l'acquéreur le montant correspondant à cette surévaluation. Les litiges sur les locations sont essentiellement inhérents à la gestion de l'eau. C'est principalement le locataire qui réclame l'intervention des arbitres pour obtenir le remboursement des dégâts causés par une mauvaise gestion de l'eau par le propriétaire, comme une panne de pompe pendant plusieurs jours, la diminution du nombre d'heures d'irrigation ou de la quantité d'eau. Les arbitres réalisent un constat de l'état de la culture (couleur et hauteur de la plante) par rapport aux autres locataires du cédant concerné ou chez les voisins qui ont commencé la campagne à la même date, pour juger la partie fautive. Si le propriétaire est jugé fautif et que les dégâts ne sont pas importants, les arbitres l'obligent à augmenter le nombre d'heures. Si les dégâts se sont traduits par une perte de production, les arbitres estiment ces derniers, qui sont indemnisés par le propriétaire. Le pouvoir de coercition des arbitres repose fondamentalement sur le risque de mauvaise réputation qui affecterait l'acteur ne respectant pas les résultats de l'arbitrage, avec les conséquences possibles sur ses activités futures dans la commune.

<sup>24</sup> Du fait, initialement, des mesures prises par le gouvernement colonial pour casser l'influence des chefs de tribu : nomination de nouveaux chefs étrangers à la tribu ou moins influents, réduction de leurs pouvoirs pour les transformer en agents de l'administration (Guignard, 2010 ; Hasnaoui, 2013).

### 3. PRÉVENTION DES LITIGES DANS LES TRANSACTIONS DE FVI : LE RÔLE DES ARRANGEMENTS CONTRACTUELS

Sur le marché locatif, des litiges peuvent être engendrés par le non-respect des engagements contractuels (durée de location, paiement de la rente locative, etc.). Comme pour le marché de l'achat-vente, les litiges sont rares et ne constituent pas un frein au développement de ce marché. La gestion des risques de défaillance est principalement assurée par anticipation, les termes des contrats étant adaptés aux types de risques encourus. On retrouve la logique de gestion des risques documentée à El Ghrous : le retard ou le non-paiement de la rente locative sont évités par deux mécanismes, l'adaptation des périodes de paiement de date en date (qui coïncide avec les moments de vente de récolte) et la spécificité de la plasticulture, où la serre est considérée comme une garantie lorsque le locataire en est propriétaire (cas usuel, voir Daoudi et *al.*, 2017). On note également le recours généralisé à des témoins dans les contrats avec les allogènes.

### 4. MISE EN PERSPECTIVE EL GHROUS VS DOUCEN

En définitive, à Doucen comme à El Ghrous, les transactions foncières (A/V et FVI) ne se traduisent pas par des problèmes majeurs et ne nuisent en rien au dynamisme de la mise en valeur. Le respect des engagements contractuels est assuré par le filtrage opéré par les acteurs (par la mobilisation de la confiance et l'effet réputation) quant au choix des partenaires et par une formalisation sommaire de la relation à travers la production d'un acte sous seing privé, pour les achats-ventes. De plus, le recours à des pratiques informelles locales d'intermédiation dans la gestion d'un conflit, dite *djemâa*, assure la bonne exécution des engagements, en cas de conflit.

## CONCLUSION

L'objectif de cette étude, composante d'un projet de recherche plus large sur la nouvelle agriculture steppique et saharienne, était de mettre à l'épreuve une lecture positive que nous avons proposée de la dynamique des marchés fonciers sur les terres de mise en valeur (anciennes terres de parcours) par la réalisation de forages profonds et le développement d'une agriculture irriguée intensive. Dans le cas de la commune d'El Ghrous, nous avons montré le rôle joué, dans cette dynamique, par des acteurs originaires du nord du pays en tant que demandeurs sur des marchés fonciers – en particulier du FVI – ouverts, et le caractère inclusif du marché du FVI à travers l'accès à la terre des petits locataires et l'accumulation de moyens et d'expertise qui pouvait être assurée par les pratiques contractuelles (*agricultural ladder*).

Le choix de Doucen a été fait dans une logique de test : nous avons cherché à nous mettre en condition d'infirmer notre analyse du cas d'El Ghrous, les informations sur les pratiques foncières marchandes dont nous disposions laissant entendre en particulier une fermeture des marchés fonciers aux allogènes. À l'issue de cette étude (dont certains pans feront l'objet d'investigations plus approfondies, nous y reviendrons), quels enseignements clés tirons-nous ?

Le jeu foncier dans ces territoires a été transformé par l'avènement des programmes publics de mise en valeur des terres, la maîtrise technique et économique de la mobilisation des eaux souterraines, le développement des cultures maraîchères et l'accès facilité au marché des produits agricoles. Une importante assiette foncière est mise en valeur dans le cadre de loi d'APFA (dans et hors périmètre) par différentes catégories d'acteurs (agriculteurs, jeunes chômeurs, investisseurs et fonctionnaires...). La terre n'est pas toujours exploitée par les bénéficiaires des dotations publiques, elle est souvent vendue ou cédée en FVI. Ceci a conduit à

une marchandisation des terres et une individualisation des droits, à l'exception de certaines catégories de terres plus contraintes socialement.

On retrouve à Doucen, comme à El Ghrous, la dynamique d'individualisation et de marchandisation des anciennes terres de parcours, avec un processus à mettre en rapport avec l'accès aux eaux souterraines *via* le forage profond, dans les années 1980, mais aussi avec la politique de l'APFA. À la différence d'El Ghrous cependant, la marchandisation a été impulsée initialement (du côté de la demande) par des acteurs locaux (phœniciculteurs ou commerçants) et non par des allogènes, ce qui s'explique par un développement de la plasticulture plus tardif à Doucen (années 2000). À El Ghrous, la dynamique de mise en valeur des nouvelles terres de culture et la marchandisation de l'accès à ces terres sont venues de la plasticulture et des acteurs allogènes. À Doucen, le développement antérieur (années 1970) des cultures maraîchères de plein champ, par des acteurs locaux, sur les anciennes terres de culture (*maadher*), leur a permis la constitution des bases productives qu'ils ont ensuite mobilisées dans la mise en valeur de terres de parcours, en privilégiant alors la plantation du palmier dattier.

Une caractéristique majeure des achats-ventes et du FVI à El Ghrous est l'absence de barrières sociales contraignant l'entrée des acteurs. À Doucen, le marché foncier est segmenté, l'accès à la terre d'allogènes étant exclu sur les anciennes terres de culture à composante résidentielle. C'est en fait, selon notre interprétation, ce caractère résidentiel qui exclut la cession de terre à des allogènes, qui induirait l'introduction « d'étrangers » dans la sphère « géo-sociale » privée. Notre comparaison avec El Ghrous se trouve cependant biaisée, puisqu'à El Ghrous nous nous étions focalisés sur les nouvelles terres de culture, gagnées sur les parcours. Nous ne disposons donc pas d'observations symétriques sur les anciennes terres de culture à El Ghrous. Relativement aux nouvelles terres de culture et aux anciennes terres de culture contrôlées qui ne sont pas des assises d'habitat, on observe, à Doucen comme à El Ghrous, une ouverture des marchés de l'achat-vente et du FVI sans considération de l'origine des preneurs. Le constat d'une forte dynamique des transactions foncières sur d'anciennes terres collectives (de culture et de parcours), hors terres résidentielles, questionne (au moins dans les conditions de cette étude) la position de certains auteurs et, souvent, de la société civile, qui ferait des anciennes terres *arch* des ressources intrinsèquement inaliénables.

En termes de participation au marché, la demande sur le marché de l'achat-vente vient essentiellement d'acheteurs « aisés » ; notre interprétation est que la faible participation des petits producteurs à ce marché vient moins du niveau des prix du foncier, que des investissements importants requis pour mettre en valeur les nouvelles terres de culture, prises sur des parcours et donc les conditions pédologiques et de localisation sont peu favorables. Par contre le marché du FVI à Doucen, apparaît inclusif même pour les plus petits des plasticulteurs, comme à El Ghrous.

On retrouve à Doucen la dynamique d'*agricultural ladder* mise en évidence à El Ghrous, mais sous deux formes selon l'origine des acteurs et le statut de terres exploitées :

- ▷ un parcours relativement rapide et diversifié au sein des groupes familiaux locaux, construit avant tout sur les terres familiales. La trajectoire indexée sur ces terres vient de l'entraide familiale et de l'héritage, plus que du jeu des marchés fonciers ;
- ▷ un parcours relativement long et similaire à celui documenté à El Ghrous pour les exploitants allogènes et locaux, sur les terres nouvellement mises en culture, avec une dynamisation effective des trajectoires par le jeu des marchés fonciers – ce qui renvoie évidemment à la fermeture des marchés fonciers aux allogènes sur la majorité des terres familiales, anciennes terres de culture.

Une autre interrogation, dans cette étude, portait sur le caractère conflictuel éventuel des transactions. Comme à El Ghrous, les transactions foncières marchandes (A/V et FVI) ne se traduisent pas par des difficultés majeures, ce qui peut être mis en rapport avec :

- ▷ le jeu des relations sociales dans l'identification des partenaires (réseau, confiance, réputation) ;
- ▷ des dispositifs de sécurisation simples à travers la formalisation écrite (non légale) des transactions ;
- ▷ le rôle central de l'écrivain public, non seulement comme producteur des sous seing privés, mais aussi comme conseiller et informateur sur les conditions des transactions à venir ;
- ▷ l'absence de contournement de la règle d'exo-inaliénabilité sur les terres familiales résidentielles ;
- ▷ un recours qui semble efficace, en cas de litige, à des procédures locales de concertation et d'arbitrage, qui réduisent le risque qu'une tension dégénère en conflit.

Deux perspectives restent à approfondir en lien avec la question des marchés fonciers telle qu'abordée dans la présente étude. D'une part, il conviendrait d'aborder le fonctionnement des marchés fonciers sur les anciennes terres de cultures à El Ghrous (on a vu que ces éléments faisaient défaut lors de la comparaison avec Doucen), afin de confirmer ou infirmer notre analyse de la fermeture des terres résidentielles aux allogènes. D'autre part, les relations entre dynamiques agraires et dynamiques foncières en termes de processus d'individualisation et de marchandisation, demandent à être traitées dans d'autres contextes de mise en valeur des zones arides.

## RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- Balland G., 1894. *Hydrologie du Sahara algérien*. Paris, Imprimerie nationale.
- Baroud K., Colin J.-Ph, Daoudi A., 2018. « La politique d'accès à la propriété privée des terres de mise en valeur en zones arides en Algérie. Éléments de discussion ». *Économie rurale* 363 : 81-98.
- Bord J.-P., 1981. *Cartographie de l'utilisation du sol dans l'Est algérien : essai de zonage agricole*. Thèse de doctorat, Université Paul Valéry, Montpellier.
- Bourdieu P., 1958. *Sociologie de l'Algérie*. Paris, Presse Universitaire de France.
- Chebli C., 2009. La révolte d'El Amri et sa relation avec le soulèvement populaire dans la région de Ziban au XIX<sup>e</sup> siècle. Thèse de magister (en arabe) en histoire, Université de Batna, Algérie.
- Colin J.-Ph., 2003. Les contrats agraires comme objet de recherche. In Colin J.-Ph., 2003 (Ed). *Figures du métayage : étude comparée de contrats agraires au Mexique*. Paris, Edition IRD, pp. 19-35.
- Colin J.-Ph., 2014. « La concentration foncière par la tenure inversée (*reverse tenancy*) ». *Études rurales* 194 : 203-218.
- Daoudi A., 2016. « Le financement informel du secteur maraîcher en Algérie : le cas du crédit fournisseur ». *Techniques Financières et Développement* 2016/3 (n° 124) : 107-116.
- Daoudi A., Colin J.-Ph., Derderi A., Ouendeno M.L., 2015. « Mise en valeur agricole et accès à la propriété foncière en steppe et au Sahara (Algérie) ». *Cahier du Pôle foncier* 13 : 34.
- Daoudi A. et Lejars C., 2016. « De l'agriculture oasisienne à l'agriculture saharienne dans la région des Ziban en Algérie : acteurs du dynamisme et facteurs d'incertitude ». *New Medit* 15 (2) : 45-52.
- Daoudi A., Colin J.-Ph., 2017. « Construction et transfert de la propriété foncière dans la nouvelle agriculture steppique et saharienne en Algérie ». In : Grangaud I et Guignard D, eds. *Propriété et société en algérienne contemporaine*. Aix-en-Provence, Iremam, OpenEdition Books.
- Daoudi A., Colin J.-Ph., Derderi A., Ouendeno M.L., 2017. « Le marché du faire-valoir indirect vecteur de nouvelles formes d'exploitation dans la néo-agriculture saharienne (Algérie) ». *Revue Géographie, économie et société*.
- Deininger K., Feder G., 2001. "Land Institutions and Land Markets". In *Handbook of Agricultural Economics, vol (1) A Agricultural Production*, Gardner Rausser (eds). North Holland, Elsevier, pp. 288-324.
- Deininger K., 2003. *Land Policies for Growth and Poverty Reduction*. World Bank: Washington DC.
- Direction des territoires du Sud (Algérie), 1932. *Semaine du dattier : compte rendu général*. Éd Imbert (Alger). <http://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k9733953h?rk=21459;2>
- DSA Biskra, 2016. *Statistiques agricoles de la commune de Doucen*.
- Godefroy P., 1916. *Programme des chemins de fer dans les territoires du Sud : situation, avenir et perspectives économiques de ces territoires*. Gouvernement général de l'Algérie, territoires du Sud. <http://catalogue.bnf.fr/ark:/12148/cb34135985m>

Harzallah M., 2013. *Ouled Djellal : originalité, modernité et histoire*. Alger, Éd. Ministère de la Culture.

Hasnaoui M.S., 2013. *La colonisation française de l'Algérie : inventaire de cendres et de braises*. Paris, L'Harmattan.

MADR, 2014. *Évaluation de la mise en œuvre du Renouveau agricole. Campagne agricole 2013, Bilan final*.

Marcassin L., 1897. « Les eaux artésiennes dans la région de Biskra ». *Revue des cultures coloniales* (1) : 19-23.

Monségur A., 1899. « Étude sur la province de Constantine (suite) ». *Revue de géographie* (45) : 46-50.

Otsuka K., 2007. "Efficiency and equity effects of land markets". In: R.E. Evenson and P. Pingali (Eds.), *Handbook of Agricultural Economics*. North Holland, Elsevier, pp. 2671-2703.

Ouendeno M.L., Daoudi A., Colin J.-Ph., 2015. "Les trajectoires des jeunes dans la néo-agriculture saharienne (Biskra, Algérie) revisitées par la théorie de l'*agricultural ladder*". *Cahiers Agricultures* 24 (6) : 396-403.

Sergent E., Dugros-Rougebief H., 1934. « Vaccination prémunitive antituberculeuse par le B.C.G. en Algérie. Récapitulation depuis 1924 jusqu'au 31 décembre 1933 ». *Archives de l'Institut Pasteur d'Afrique du Nord* (12) : 377-382.

Wehrwein C.F., 1958. "An analysis of agricultural ladder research". *Land Economics* 34:329-37.