



MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE  
DES RESSOURCES HYDRAULIQUES  
ET DE LA PÊCHE



## Le Laboratoire d'Economie Rurale

### Projet de recherche 1 : Politiques agricoles, développement territorial et gestion des ressources naturelles et foncières

#### Organise

Une Journée scientifique sur le foncier (JSFONCIER'23) :

« *Le foncier agricole en Tunisie en débats* »

INRAT – Tunis, le vendredi 8 décembre 2023

\*\*\*\*\*

#### *Contexte et justification*

En Tunisie, la Révolution du 14 janvier 2011 est, dans son déclenchement au moins, le résultat d'un processus de déclasserment des agriculteurs et des ruraux et un témoignage sur l'érosion du contrat social entre le pouvoir central dominé par les urbains et un monde rural dominé par l'activité agricole.

Cependant, la crise de l'agriculture et du monde rural prend une dimension plus large avec des prolongements au niveau national du fait qu'elle résulte des choix en termes de la place de l'agriculture dans les modèles de développement, mais aussi au niveau international du fait que ce secteur est fortement impacté par les bouleversements que connaissent les marchés mondiaux des matières premières agricoles et par les changements climatiques et la disponibilité des ressources productives.

L'aggravation de la situation du secteur agricole résulte ainsi, d'une part, de la dégradation des conditions de production et de reproduction des agriculteurs du fait de la dégradation des termes de l'échange et de la déstructuration des filières, et la pression de l'Etat pour protéger les consommateurs. Cette dégradation est le résultat de l'adoption de politiques libérales, depuis 1986, et du désengagement de l'Etat de la gestion du secteur agricole et de la régulation des rapports entre les intervenants dans les différentes filières.

D'autre part, la dégradation des ressources naturelles (ressources en eau, ressources en sol, couvert végétal) qui constituent la base de l'activité agricole, ont amplement impacté la situation du secteur agricole. Cette dégradation est à la fois le résultat d'un usage non optimum des ressources et d'une exploitation minière de certaines richesses. Les implications du changement climatique sur ces ressources devraient par ailleurs exacerber à la fois la pression et les processus de dégradation entraînant ainsi une aggravation de la crise.

La terre est considérée comme le principal facteur de production et un paramètre majeur dans les programmes du développement agricole et rural, et dont la gestion doit s'adapter aux exigences de la modernisation de l'agriculture. Cependant, les ressources foncières font aujourd'hui l'objet de pressions d'usages, d'enjeux de pouvoir et se trouvent au carrefour des politiques publiques de développement, de la gestion de l'environnement et rapports sociaux.

Une nouvelle dynamique de la question foncière en Tunisie est à l'œuvre depuis la Révolution du 14 janvier 2011 (accaparements illégaux des terres domaniales – lots jeunes agriculteurs, lots techniciens agricoles et Sociétés de Mise en Valeur et de Développement Agricole- par des paysans pauvres et sans terres). Cependant, cette problématique, dans ce nouveau contexte socio-politique difficile, est marquée par une quasi indifférence vis-à-vis de la gestion des ressources naturelles par les paysans qui ne cherchent plus à préserver le milieu dans lequel ils vivent, mais plutôt à préserver leurs familles qui s'appauvrissent d'une année à l'autre. « Cette situation est aggravée par le fait que pendant longtemps les programmes de développement agricole se sont focalisés sur une perception technicienne de la question foncière et ont valorisé des solutions sectorielles. Or, il est devenu urgent d'adopter une approche, non plus restrictivement agronomique ou forestière, mais plus largement gestionnelle »<sup>1</sup>.

Il est intéressant de signaler que maintes études sur le marché foncier rural en Tunisie ont montré comment les logiques capitalistes contribuent à recomposer les espaces ruraux et à fragiliser les droits fonciers des agriculteurs. Cette fragilisation est en partie portée par des entrepreneurs et des spéculateurs aguerris, qui maîtrisent les rouages de ce système, et dont certains ont une longue histoire d'appropriation foncière dans l'arrière-pays des grandes villes tunisiennes tels Tunis et Sfax. En même temps, les logiques capitalistes demeurent mêlées à des logiques sociales endogènes, où l'économique ne surdétermine pas la vie sociale.

En effet, l'individualisation de la propriété et la marchandisation de la terre ont érodé la sécurité sociale présente dans l'ancien territoire exposant les propriétaires à l'instabilité du marché et à une précarisation foncière. Les agriculteurs sont tentés d'un côté de vendre leurs terres dans une logique marchande, et de l'autre de la conserver dans une logique symbolique (patrimoniale) et de sécurisation du capital. Deux cas de figure se présentent ainsi :

☞ **« Concentration de l'exploitation des terres par le biais de la « tenure inversée » (reverse tenancy).** Il s'agit des situations dans lesquelles des petits propriétaires cèdent en faire-valoir indirect (location ou métayage) une partie ou la totalité de leurs disponibilités foncières à de grands propriétaires fonciers, à des entrepreneurs agricoles qui, sans toujours posséder de terre, disposent d'un accès au capital financier, de compétences technico-économiques et de capacités organisationnelles, ou plus largement à des tenanciers économiquement plus favorisés.

☞ **« Difficile accès à la terre des jeunes.** Vu l'exiguïté des exploitations agricoles, l'accès à la terre, en tant que facteur de production, n'a assuré dans la majorité des cas, pour les jeunes qu'à travers le marché foncier (achat, location, ou attribution des lots domaniaux).

---

<sup>1</sup> Barrière O. & C, 1997 : Le foncier-environnement. Fondements juridico-institutionnels pour une gestion viable des ressources naturelles renouvelables au Sahel.

FAO, 1997 : <https://www.fao.org/3/W3723F/w3723f00.htm#Contents>



En effet, 75% des exploitants (517 000 exploitants selon la dernière enquête sur les structures d'exploitation de 2004/2005), possèdent une exploitation inférieure ou égale à 10 ha.

La détérioration de la monnaie locale ces dernières années (en 2020, 1 euro vaut 3.5 DT et 1 dollar vaut 3 DT), a eu une influence très significative sur la flambée des prix de la terre agricole.

Les grands propriétaires, les professions libérales (médecins, avocats, architectes, etc.) et surtout les travailleurs tunisiens à l'étranger, sont devenus les maîtres du marché foncier tunisien. Ainsi, les jeunes (hommes et femmes) qui veulent investir dans le secteur agricole, et qui sont dans leur majorité sans assise financière suffisante se trouvent du coup exclus de l'accès à la terre.

Pour le cas des périmètres irrigués, l'accès à l'eau accroît fortement la valeur productive et donc économique de la terre, faisant de l'appropriation de celle-ci un enjeu économique important. L'irrigation influence aussi fortement la différenciation des exploitations et conditionne de nouvelles modalités, particulièrement informelles, d'accès au foncier. L'accès à l'eau attire différents types d'acteurs privés disposant de capital et/ou de force de travail, et induit une compétition accrue pour l'accès aux terres. Cette compétition s'est exacerbée à partir des années 1980 avec le désengagement partiel de la puissance publique dans le cadre de politiques économiques libérales. Ceci a conduit à l'accroissement, dans certains cas, de la pression sur les ressources productives (terre, eau) et a engendré des tensions sociales entre les différents acteurs (Gharbi, 2019).

De plus, les espaces ruraux et agricoles situés à proximité des grands centres urbains ont connu, tout au long de ces dernières décennies, une mutation importante de la société, des activités et de l'usage du sol. Dans ce type d'espaces, la croissance des villes et celle des besoins en terres à bâtir mettent en évidence leur rareté. Ainsi, l'extension des constructions au détriment des terres agricoles, et notamment des périmètres irrigués équipés est un exemple frappant. L'espace agricole périurbain est donc au cœur du processus d'urbanisation. Les agriculteurs, dans ce type d'espaces, participent à la dynamique de cette mutation. Ils bénéficient, certes, de leur localisation à proximité des grands centres urbains pour vendre à bon prix leurs produits, mais leur activité est très concurrencée par le développement des autres activités et l'extension des constructions.

A tout cela s'ajoute, le rapport à la terre, dans ce nouveau contexte écologique de plus en plus contraignant, qui devient ainsi un thème de recherche de première importance. Le foncier-environnement ou l'urgence écologique, s'est imposé par les retombées parfois désastreuses des changements climatiques sur le sol. Il est impératif maintenant de concevoir un rapport à la terre adapté au changement climatique et de repenser en profondeur les acquis passés pour réinventer d'autres rapports fonciers.

Sur ce thème le concept de la "solidarité écologique"<sup>2</sup>, qui traduit une interdépendance vitale au sein de la biosphère des entités vivantes qui entrent en interrelations, prend de plus en plus d'importance.

---

<sup>2</sup> Barrière O., 2022 : La solidarité écologique, lien de droit d'une interdépendance au vivant.

In Vertigo – La revue électronique en sciences de l'environnement. Hors-série 37, « Solidarité écologique : Quelles perspectives pour un nouveau principe du droit de l'environnement ? », décembre 2022, 28 pages

Pour aborder toutes ces questions, la journée scientifique sur le foncier, sera organisée autour des cinq axes de réflexion suivant :

- ✓ Des interrogations sur les politiques foncières et les politiques des structures agraires d'un point de vue de l'économie politique.
- ✓ Des interrogations sur l'organisation sociale et foncière, et le rapport des hommes à l'environnement avec la mise en exergue du concept de « foncier-environnement ».
- ✓ Le rôle du marché foncier et des différents modes de faire-valoir dans la transformation des structures agraires que ce soit en renforçant la concentration ou au contraire le morcellement. Un accent particulier sera mis sur la « tenure inversée » (*reverse tenancy*).
- ✓ Les mouvements d'occupation des terres domaniales et collectives dans la période post-révolution du 14 janvier 2011 et leur devenir.
- ✓ L'accès à l'irrigation et ses retombées sur la valeur productive de la terre, dans les périmètres irrigués et les oasis, faisant de l'appropriation de celle-ci un enjeu économique important. Nous examinerons l'influence de l'accès à l'irrigation sur le développement et la différenciation des exploitations dans les périmètres irrigués et la gestion du foncier dans les oasis tout en mettant l'accent sur les différentes modalités d'accès au foncier.

**Agenda de la journée :**

09 h 00 - 9 h 15	Discours d'ouverture et mots de bienvenue  Animatrice de la journée : Dr. Ines GHARBI	- Pr. Mondher BEN SALEM, Directeur Général de l'INRAT - Pr. Abdallah BEN SAAD
9 h 15 - 9 h 30	Présentation de l'agenda du jour & objectifs et contexte du séminaire	Pr. Abdallah BEN SAAD
9 h 30 - 9 h 50	La question foncière au regard de l'économie politique : le cas des terres domaniales	Pr. Mohamed ELLOUMI
9 h 50 - 10 h 10	Les conflits fonciers : l'expérience de Jemna	Dr. Mustapha JOULI
10 h 10 - 10 h 30	Impact de l'accès à l'irrigation sur le développement et la différenciation des exploitations agricoles. Cas du gouvernorat de Zaghuan	Dr. Ines GHARBI & Pr. Mohamed ELLOUMI
10 h 30 - 11 h 00	Pause-café	
11 h 00 - 11 h 30	Le foncier face à l'urgence écologique, pour une écologie foncière (Via vidéo-conférence)	Pr. Olivier BARRIERE, IRD France
11 h 30 - 12 h 30	Débats	Animateur : Pr. Mohamed ELLOUMI
12 h 30 - 13 h 30	Pause déjeuner	
13 h 30 - 13 h 50	Le marché foncier permet-il le transfert efficient et équitable de la ressource foncière ou serait-il une source de	Pr. Abdallah BEN SAAD



	concentration foncière ? Les situations de « tenure inversée » ( <i>reverte tenancy</i> ) dans la région de Zaghouan	
13 h 50 – 14 h 10	Le Foncier oasien	Pr. Mongi SGHAIER
14 h 10 – 14 h 30	Problèmes fonciers et agriculture péri-urbaine dans le grand Tunis : Mutations foncières et stratégies des agriculteurs	Pr. Mohamed HAMMAMI
14 h 30 – 15 h 30	Débats	Animateur : Dr. Mustapha JOUILI
15 h 30 – 15 h 45	Clôture de la journée	

**Comité d'organisation :**

1. Pr. Mondher BEN SALEM, Professeur de l'enseignement supérieur agricole, Directeur Général de l'Institut National de la Recherche Agronomique de Tunisie et chef du Laboratoire d'Economie Rurale PI
2. Pr. Abdallah BEN SAAD, Professeur de l'enseignement supérieur agricole, chef du projet de recherche « Politiques agricoles, développement territorial et gestion des ressources naturelles et foncières » au sein du Laboratoire d'Economie Rurale de l'INRAT
3. Pr. Mohamed ELLOUMI, Professeur de l'enseignement supérieur agricole, ancien chef du Laboratoire d'Economie Rurale de l'INRAT
4. Dr. Mustapha JOUILI, Maître de conférences de l'enseignement supérieur à la Faculté des sciences Economiques et de Gestion à Nabeul et membre du Laboratoire d'Economie Rurale de l'INRAT
5. Dr. Ines GHARBI, Docteure en économie rurale et développent et membre du Laboratoire d'Economie Rurale de l'INRAT