

# Marché foncier et évolution des usages et des valeurs de la terre agricole à Regueb (Tunisie)

Mathilde Fautras

Volume 17, Number 1, May 2017

Tensions sur l'espace agricole : quand les enjeux fonciers réinterrogent le rapport entre propriété et usage

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1057454ar>

[See table of contents](#)

## Publisher(s)

Université du Québec à Montréal  
Éditions en environnement VertigO

## ISSN

1492-8442 (digital)

[Explore this journal](#)

## Cite this article

Fautras, M. (2017). Marché foncier et évolution des usages et des valeurs de la terre agricole à Regueb (Tunisie). *VertigO*, 17(1).

## Article abstract

As in many other countries, the Tunisian government has been initiating a politics of individualization of the agricultural land management for several decades. The regime of tribal communal land, which was predominant in the centre and the south of the country, has been replaced by a regime of individual private ownership. This change has induced important impacts on the rural areas : agrarian changes and the development of a located land market, as in the region of Regueb, where the transactions involve foreign-born protagonists since the 1990s. The aim of this article is to understand the process of land commodification, by analysing the land market "local system of actors", and the relationships between this system and the evolution of the uses and the values of a land. This article is based on a fieldwork research carried out between 2012 and 2014 in the region of Regueb. It shows how the capitalist logics contribute to the recomposition of this rural area and to weakening of the land rights of the peasants. This weakening is partially caused by some experienced entrepreneurs and speculators, who better know the inner workings of this capitalist system, including some people having a long story of land appropriation in the Sfax hinterland. At the same time, the capitalist logics remain mixed to endogenous social logics, where the economic dimension doesn't strongly determine the social life. The current social and economic marginalization of a part of the peasants results both from economic and politic domination relationships, and from endogenous material and immaterial factors which slow down the expansion of capitalism.



---

# Marché foncier et évolution des usages et des valeurs de la terre agricole à Regueb (Tunisie)

Mathilde Fautras

---

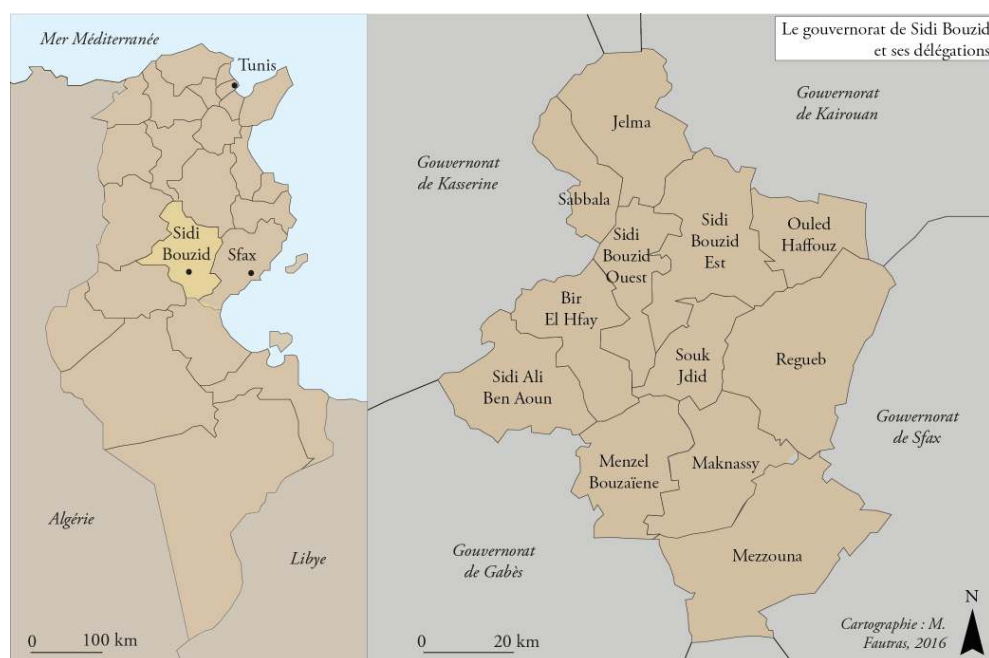
## Introduction

- 1 Du Sénégal au Pérou, les gouvernements encouragent l'individualisation de la gestion foncière, censée favoriser la formation d'un marché « moderne » et sécuriser les droits de propriété des individus sur la terre. En ce sens, les politiques publiques mises en place se recoupent souvent avec la théorie des droits de propriété et en particulier avec sa variante évolutionniste. Selon cette théorie, les sociétés humaines, soumises à une pression croissante sur la terre, « tendraient spontanément à évoluer vers une individualisation de plus en plus grande de la tenure foncière ». À terme, cette évolution devrait conduire à une demande de plus en plus forte pour des droits formels et complets de propriété privée de la terre » (Platteau 1998, p. 124). C'est ainsi que le système d'immatriculation foncière est souvent considéré comme un moyen de sécuriser les tenures, de dynamiser le marché foncier, d'augmenter les gains de productivité, et de transformer la terre en capital financier et en support de crédit (De Soto, 2005). Cependant, plusieurs travaux montrent que ce système présente plusieurs inconvénients et travers, que ce soit la difficulté de tenir à jour le registre foncier, ou les risques de différenciation sociale et d'exclusion, de fin des biens communs et de manipulation des droits de propriété (Lavigne-Delville, 2010 ; Le Roy *et al*, 1996).
- 2 En Tunisie, les politiques foncières font écho à la théorie évolutionniste des droits fonciers, et ce depuis le début du XX<sup>e</sup> siècle : d'abord sous la colonisation française (1881-1956) avec l'instauration d'un système d'immatriculation des terres ; puis sous la Présidence de Bourguiba, qui a rendu obligatoire cette immatriculation à partir de 1964, dans l'objectif de mettre fin aux régimes des terres en indivision et des *habous*<sup>1</sup>,

considérés alors comme archaïques et comme des freins au développement agricole. Cette politique dite d'« apurement » – un terme évocateur pour signifier la volonté de « moderniser » des régimes dits « traditionnels » en les transformant en un régime de propriété privée individuelle – a été poursuivie jusqu'aujourd'hui. Dans le centre et le sud de la Tunisie, elle a provoqué d'importants changements dans les espaces ruraux, où les terres en indivision constituaient le régime foncier prédominant jusqu'aux années 1980 (Selmi et Elloumi, 2007). En particulier, l'expansion de l'arboriculture et du maraîchage a peu à peu remplacé l'activité pastorale. L'essor et la transformation du marché foncier demeurent toutefois relativement restreints, ou du moins très localisés.

- 3 Étudier l'évolution du marché foncier agricole et de l'accès à la terre dans ce contexte d'individualisation de la propriété constitue un moyen de saisir les transformations des usages de la terre, et des valeurs et fonctions associées à celle-ci. Cet article propose de partir du cas de la région de Sidi Bouzid au centre de la Tunisie, et en particulier de la délégation de Regueb<sup>2</sup> à l'est de ce gouvernorat (cf. Figure 1), où le marché foncier a connu une ouverture récente et relativement circonscrite. En effet, à partir des années 1990, les transactions financières autour de la terre, peu fréquentes face au système d'héritage prépondérant, impliquent de nouveaux protagonistes, instaurant une pression sur cette ressource. Ce processus de marchandisation de la terre constitue une entrée de plain-pied du capitalisme spéculatif dans la région. Il s'agit de comprendre comment les actes d'achat-vente se sont développés et plus largement, comment les logiques capitalistes participent de la recomposition de l'espace rural dans son ensemble. Nous verrons quelles sont les conséquences de ce processus et comment il affecte les agriculteurs de la région – qu'ils soient des paysans, dont les revenus proviennent principalement de l'activité agricole, et visant la reproduction du groupe familial et de l'exploitation; ou des entrepreneurs motivés par la rentabilité à la fois de leur exploitation et du capital investi. Dans quelle mesure la réorganisation du marché foncier participe-t-elle au renouvellement des usages et des fonctions de la terre – actif économique, support du logement ou objet de spéculation financière? En quoi cette réorganisation influence-t-elle les droits de propriété et leur sécurisation? L'hypothèse de travail est que dans certains cas, les titres de propriété et le marché viennent renforcer ces droits (accroissement du capital financier, reconnaissance juridique et sociale), mais qu'ils peuvent aussi les fragiliser (contrainte d'aliénation du capital foncier, dépaysement), induisant de nouvelles stratégies de sécurisation foncière.

Figure 1. Localisation de la zone d'étude.



## Méthodologie

- 4 Bien que les locations et autres formes de métayages existent, ce travail se focalise sur les ventes de terre agricole, qui sont apparues comme cristallisant des conflits latents ou ouverts. Par « marché foncier », il faut donc entendre ici l'ensemble des transactions financières réalisées par contrat de vente, et les stratégies qui en sont sous-jacentes. Cette recherche se fonde sur une enquête de terrain effectuée entre 2012 et 2014 dans la région de Regueb. Elle repose sur l'analyse thématique des données qualitatives obtenues à l'aide d'une quarantaine de questionnaires et d'une centaine d'entretiens semi-directifs. Ces entretiens, le plus souvent enregistrés et retranscrits, visaient à identifier des protagonistes intervenant directement ou indirectement dans les transactions foncières. Ils ont ainsi été réalisés auprès de diverses personnes : agriculteurs ayant vendu ou acheté des terrains, ou n'ayant pris part à aucune transaction ; agents d'institutions ou de sociétés intervenant dans les acquisitions ou immatriculations foncières (Direction foncière régionale, tribunal immobilier régional, Agence de promotion des investissements agricoles (APIA), banques) ; notaires ; intermédiaires des ventes. En outre, cet article s'appuie sur un inventaire systématique des archives de deux notaires de Regueb<sup>3</sup>, recensant les contrats de vente de terres agricoles et leurs caractéristiques<sup>4</sup>. Le traitement statistique de cet inventaire, croisé aux données qualitatives recueillies au moyen de sources et de supports différents, permet d'identifier des tendances locales en matière de stratégies foncières de vente et d'achat – sans que ces tendances soient vérifiées auprès de toutes les communautés en présence ni dans d'autres localités de la région de Sidi Bouzid.
- 5 Après avoir identifié les facteurs qui ont entraîné l'évolution du marché de la terre agricole à Regueb depuis les années 1990, il s'agira de décrire le « système local d'acteurs » (Landy et Bautès, 2013), à partir des logiques et stratégies des transactions

foncières, des relations entre acteurs à échelle locale et des alliances et sous-systèmes qui se mettent en place autour de la terre. Enfin, la dernière partie analysera les conséquences socio-spatiales de ces nouveaux rapports de force, ainsi que les enjeux de l'évolution de la valeur matérielle et symbolique de la terre et de la propriété dans la région.

## Facteurs et évolution d'un marché foncier localisé à Regueb

### Facteurs d'ouverture du marché foncier : un cadre législatif, économique et politique favorable

- 6 Dans le gouvernorat de Sidi Bouzid, les parcelles agricoles exploitées en faire-valoir direct sont en grande majorité acquises par héritage (88 %), davantage que ce qu'on constate au niveau national (79 %) (CRDA de Sidi Bouzid 2007). La délégation de Regueb se démarque néanmoins par une hausse significative du nombre des contrats de vente de terres agricoles à partir des années 2000, d'après les diverses données recueillies. Auparavant, les ventes étaient peu nombreuses et concernaient essentiellement des transactions effectuées entre membres d'une même fratrie ou au sein de la famille élargie. Dès les années 1990, on assiste à une diversification des acheteurs et le nombre de transactions augmente, d'abord de manière très localisée dans l'*imada* d'Ouled Ayouni, avant de s'étendre aux zones voisines (cf. *infra*).
- 7 Plusieurs facteurs expliquent ce phénomène. En premier lieu, un ensemble de mesures gouvernementales instaure un contexte favorable aux investissements – en particulier agricoles – de manière concomitante avec la mise en œuvre du Plan d'ajustement structurel en 1986. Ces mesures sont rendues possibles par l'établissement d'un système de subventions et de crédits bancaires, fondé sur la publication en 1988 d'un Code d'incitation aux investissements. Ce système d'aides est géré conjointement par l'Agence de promotion des investissements agricoles (APIA) créée en 1982 et la Banque nationale de développement agricole (BNDA)<sup>5</sup> créée en 1983 pour le financement des grands projets (Tlijani, 1997). Le Code d'incitations aux investissements agricoles, mis à jour en 1993<sup>6</sup>, différencie les petits et les grands producteurs, met en place des mesures spéciales et des facilités pour les nouveaux promoteurs et les entreprises exportatrices à plus de 70 % de leur production. En particulier, les personnes qui (ré)investissent dans le secteur agricole bénéficient, à travers les crédits d'investissements, d'exonération de la TVA pour une grande partie des équipements nécessaires aux installations, et d'une déduction de l'impôt des revenus issus des investissements agricoles pendant dix ans. Le Code instaure également un système de crédit foncier pour les nouveaux promoteurs, fils d'agriculteurs, jeunes exploitants ou techniciens agricoles diplômés, à hauteur de 90 % du prix d'achat du terrain. Ce cadre législatif national s'avère particulièrement favorable à des acquisitions foncières d'un nouveau type.

### Des spécificités régionales nouvellement exploitées

- 8 En plus de la hausse de la demande en produits agricoles du marché européen, partenaire commercial privilégié de la Tunisie, et l'amélioration des infrastructures de transport à l'échelle régionale, qui facilite la liaison avec Sfax, la deuxième ville du pays, distante de

80 km, la région de Regueb est apparue très attractive aux investisseurs en raison de plusieurs caractéristiques spécifiques de son site. Le caractère plat de la majorité des terrains limite les travaux d'aménagement des parcelles. L'amphithéâtre rocheux qui l'entoure à l'ouest, tourné vers la mer, lui confère un climat plus doux que dans le reste du centre du pays et préserve la plaine des gelées une grande partie de l'année. Cela a rendu possible une production primeur dans des fenêtres calendaires plus précoces que dans le reste du pays. En effet, les exportateurs de Regueb bénéficient d'une avance théorique minimum de 15 jours (et jusqu'à 50 jours) sur la production européenne de raisins et de pêches, avant que les taxes à l'export vers l'Europe n'augmentent, au moment de l'entrée en production des pays membres. Ainsi, certaines variétés de pêches (Plat White 5 et 10, Plat White Gold 5) peuvent être récoltées dès le 20 avril à Regueb, alors que la récolte ne débute habituellement qu'autour du 10 juin en Italie et en Espagne.

- 9 Conjuguées à cela, la qualité des sols dans les plaines (*ardh aïtha* et *ardh kbira*<sup>7</sup>) et la disponibilité d'une eau souterraine de qualité adéquate pour différentes cultures ont été déterminantes dans les transformations de cette région semi-aride, qui ne reçoit que 210 à 220 mm de précipitations par an. Au début des années 1990, le taux de résidus secs de la nappe phréatique et de la nappe profonde de Regueb était relativement faible : autour de 2 g/L le plus souvent (Ben Bacchar et Bel Hadj Ali, 2012), un taux propice notamment à la viticulture. La même décennie, le gouvernement facilite l'accès aux aquifères profonds – moins sollicités que les nappes phréatiques qui sont déjà très exploitées par les agriculteurs de la région –, par l'octroi de concessions à des producteurs agricoles individuels et à des sociétés. Ces concessions faiblement taxées autorisent les forages de plus de 50 mètres de profondeur, permettant de puiser dans le Domaine public hydraulique, et en une autorisation de prélèvement d'eau limitée en termes de débit. L'essor du marché foncier est ainsi fortement lié à la mobilisation accrue de l'eau souterraine – actuellement source d'irrigation pour 98 % des superficies irriguées du gouvernorat. Cet accès à l'eau favorise le développement de nouvelles cultures fruitières et l'intensification des cultures plus anciennes (céréales, oléiculture, maraîchage), permettant aux producteurs de s'émanciper des variations climatiques tout en dégageant une valeur ajoutée conséquente.
- 10 Il faut ajouter que la hausse des contrats de vente à Regueb a eu lieu à la faveur de l'immatriculation des terres en indivision, initiée dès la fin des années 1970 et achevée dans sa quasi-totalité en 1990. Regueb est la première délégation du gouvernorat à avoir été traitée par le tribunal immobilier régional, en tant qu'une des deux régions pilotes choisies pour le cadastre au niveau national. Plusieurs entretiens ont confirmé que cette région a bénéficié à l'époque de l'initiative d'un juge volontariste, qui a placé cette délégation au rang des priorités nationales. Les circonstances du choix de cette zone, rapportées par un investisseur proche du juge en question, sont assez évasives, voire ambiguës : « il a choisi par hasard, il a trouvé que les gens étaient réceptifs »<sup>8</sup>.

## Le poids d'acteurs clefs

- 11 Ces spécificités ont été exploitées et ont contribué à la renommée de la région par l'intermédiaire de deux acteurs essentiels. Il s'agit d'abord d'un producteur privé connu dans la région, M. K., qui détenait une ferme agricole dans la région de Tunis. Issu d'une famille de notables de Sfax, il a planté en 1957 des oliviers à Ouled Ayouni à travers un contrat de *mogharsa*<sup>9</sup>, pratique courante constatée chez cette catégorie de familles dans

l'arrière-pays sfaxien pendant la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle (Lahmar, 1994). Vingt ans plus tard, suivant le conseil d'un de ses ouvriers agricoles qui lui avait vanté les fruits de la région, M. K. a planté avec un système d'irrigation au goutte-à-goutte des pommiers, poiriers et vignes de table sur son terrain. La réussite pionnière de son exploitation fruitière, la précocité de la récolte et son prix de vente élevé retiennent alors l'attention d'institutions agricoles et d'investisseurs intéressés par la spécificité de cette région. En plus de quelques notables locaux, M. K. a invité des représentants des autorités politiques et administratives locales et nationales pour leur montrer l'exemplarité de son exploitation<sup>10</sup>.

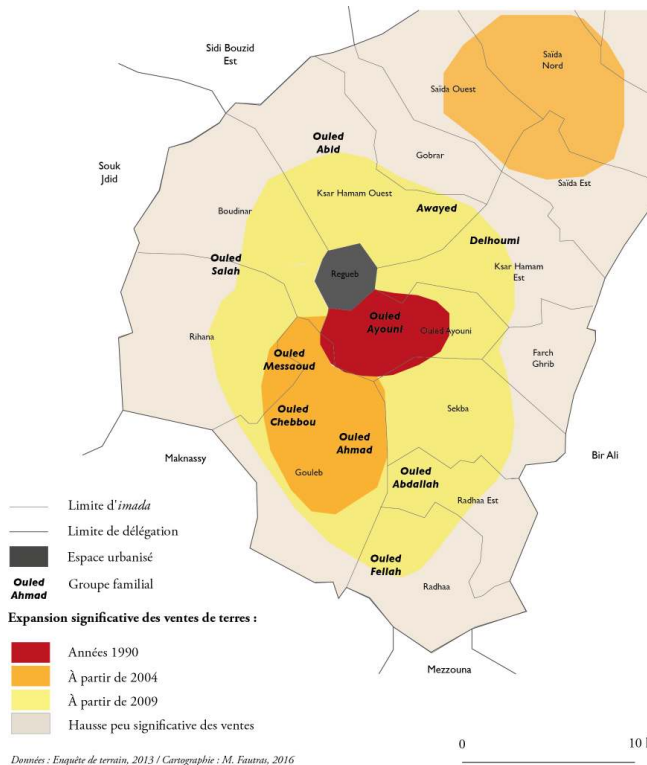
- 12 C'est ensuite la société La Victoire, peu connue à Regueb, qui a joué un rôle clef dans les transformations de l'agriculture locale et, par conséquent, dans la hausse du nombre de transactions qui a suivi. Cette société compte parmi ses actionnaires fondateurs un ancien haut responsable du Groupement obligatoire des viticulteurs et producteurs de fruits (GOVPF)<sup>11</sup> ainsi que le gérant d'une SMVDA<sup>12</sup>, qui était également membre du conseil du GOVPF et proche du juge du tribunal immobilier ayant initié le cadastre à Regueb. Une collaboration antérieure fructueuse les a décidés à s'associer pour créer la société La Victoire et proposer des plantations « clé en main »<sup>13</sup> dans toute la Tunisie. La réussite de cette société a incité les actionnaires à envisager d'être propriétaires pour se développer davantage. Ils connaissaient la prospérité des exploitations oléicoles de certaines grandes familles du gouvernorat, et ils étaient également conscients du potentiel agronomique de la région de Regueb quant à la production des primeurs. Par le biais de contacts professionnels et amicaux et en profitant des prix fonciers bas, les associés de La Victoire achètent en 1999 une parcelle de seize hectares à Regueb, à Ouled Ayouni. Ils créent à cette occasion une nouvelle société, profitant des avantages fiscaux, et plantent dix hectares de raisins primeurs et six hectares de pêchers, avec en tête le succès de l'exploitation de M. K. Cette nouvelle plantation est également une réussite commerciale : les nouvelles variétés très rémunératrices accentuent l'intérêt de potentiels investisseurs extérieurs à la région pour le produit phare de La Victoire : les plantations clé en main, destinées à des novices en agriculture ou à des propriétaires absentéistes.

## Dynamiques du marché foncier et nouvelles configurations spatiales

- 13 Dans ce contexte national, régional et local favorable aux nouvelles acquisitions foncières, les achats-ventes se mettent en place et remodelent l'espace localement, selon l'expansion suivante :
- Elles sont au départ localisées à Ouled Ayouni, au sud de la ville de Regueb, là où ont été creusés les premiers forages privés et où sont situées les exploitations pionnières de vigne ;
  - Puis les transactions s'étendent en 2004-2005 à la région proche d'Ouled Ahmad (*imada* de Gouleb) ;
  - Enfin, elles en viennent progressivement à concerner tout le pourtour à proximité de la ville de Regueb (cf. Figure 2).
- 14 Cette auréole correspond globalement aux zones où l'eau de la nappe souterraine demeure peu profonde et de bonne qualité<sup>14</sup>.



Figure 2. L'expansion des ventes de terres agricoles à Regueb depuis les années 1990.



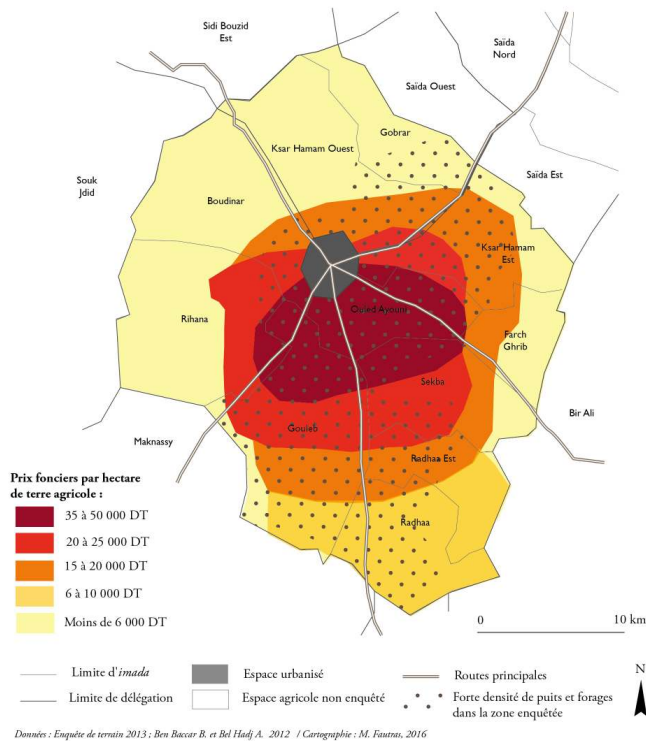
Données : Enquête de terrain, 2013 / Cartographie : M. Faouzi, 2016

Note : La réalisation de cette carte repose sur le traitement et le recoupement des données recueillies à travers les questionnaires, les entretiens et l'inventaire auprès des notaires, réalisés sur place en 2013 et 2014.

- 15 La hausse des prix fonciers dans ces zones témoigne de la dynamique du marché et de la demande croissante<sup>15</sup>. Il y a quelques décennies, la plupart des terrains agricoles étaient évalués à moins de 4 000 DT<sup>16</sup> l'hectare, comme ce que vaut aujourd'hui un hectare en zone de pâturages à l'ouest de la délégation. Mais entre 2002 et 2010, les prix ont été multipliés par dix dans certaines localités. Aujourd'hui, il n'est pas rare que des terres plantées en vigne de table atteignent une valeur de 100 000 DT/ha, forgeant d'importantes différences micro locales (cf. Figure 3). On observe une auréole décroissante de prix à partir de la ville de Regueb, qui correspond globalement à l'expansion des ventes de terre, sans pour autant être corrélée systématiquement aux étapes historiques décrites précédemment. La concurrence s'exerce en premier lieu sur la qualité des sols et sur la possibilité d'accéder à une eau souterraine de qualité pour l'irrigation. Les prix varient ainsi fortement selon que la terre est directement irrigable ou non, selon qu'elle est déjà mise en culture ou qu'elle est « blanche » (bidha, non plantée), et selon que les puits et forages sont raccordés au réseau électrique. La proximité des routes régionales reliant les grandes villes proches (Sidi Bouzid, Sfax, Sousse) influence également les prix.



Figure 3. Ordre des prix du foncier agricole dans le sud de la délégation de Regueb en 2013.



Note : La réalisation de cette carte repose sur le traitement et le recoupement des données recueillies à travers les questionnaires et entretiens réalisés sur place en 2013. Elle donne un ordre des prix, car ceux-ci varient selon plusieurs facteurs, notamment l'équipement et le type de cultures.

- 16 En même temps, on distingue des espaces peu concernés par les ventes de terre. D'après les entretiens réalisés, il semble, au premier abord, que cette géographie du marché foncier se croise avec la répartition des différents groupes d'appartenance tribale<sup>17</sup>. Ces groupes rassemblent plusieurs familles portant le même nom : même si les migrations brouillent en partie les cartes, leurs membres résident et possèdent des terres dans un même espace, qui correspond globalement au territoire de la fraction tribale au moment de la sédentarisation (milieu du XX<sup>e</sup> siècle). Plusieurs agriculteurs de Regueb différencient en effet deux ensembles : d'une part des groupes réputés vendre fréquemment ou facilement leurs terres, alimentant un marché foncier particulièrement dynamique ; et d'autre part des groupes considérés comme réfractaires aux transactions. Ainsi, les Ouled Ayouni, Ouled Ahmad, Ouled Chebbou et Ouled Messaoud vendraient volontiers leurs terres ; alors que les Ouled Abdallah, Ouled Fellah, Awayed et Ouled Salah s'abstiendraient plutôt de le faire (cf. localisation de ces groupes sur la Figure 2). En fait, cette classification n'est pas systématique, elle varie d'un groupe à l'autre, si bien qu'on trouve au sein d'un même groupe des gens qui ont vendu et d'autres qui s'abstiennent ou refusent de le faire. De plus, à y regarder de plus près, il ressort que les groupes considérés comme « vendeurs » par les enquêtés ne correspondent pas nécessairement aux espaces caractérisés par le nombre de ventes le plus important. L'intérêt de cette représentation du marché foncier est qu'elle rappelle que les critères physiques ne suffisent pas à expliquer la géographie des ventes, puisque des groupes familiaux proches géographiquement, exploitant des sols et une eau souterraine présentant globalement les

mêmes caractéristiques, ne sont pas perçus comme ayant un même rapport aux transactions.

- 17 Il en découle un questionnement sur la coexistence de ces deux types d'espace représentés – l'un où le marché foncier serait dynamique (espace 1), l'autre où il semblerait cantonné au système d'héritage (espace 2). Trois interprétations sont possibles. La première consiste à dire que l'espace exempt de transactions serait une zone témoin qui sera dans un avenir plus ou moins proche intégré à l'espace 1. La seconde interprétation soutient que l'espace 2 est indispensable au bon fonctionnement de l'espace 1, impliquant une raréfaction de la terre disponible sur le marché et maintenant des prix élevés, qui contribuent à la renommée et donc à l'attractivité de la région. Enfin, la troisième hypothèse considère que l'espace 2 est un espace de résistance, mû par des enjeux socio-politiques visant à limiter ou s'opposer à ces transformations foncières et, plus généralement, aux transformations qui affectent l'espace rural dans son ensemble. Afin d'y voir plus clair, il convient de saisir dans quelle mesure des facteurs économiques, identitaires (appartenance à tel groupe familial) et politiques interviennent dans la différenciation des stratégies foncières.

## **Le système local des acteurs du marché foncier : la terre au cœur de différenciations économiques et politiques**

### **Une diversité des logiques de vente des parcelles, entre choix et contrainte**

- 18 Répondre aux questions ci-dessus implique d'identifier en détail quels sont les protagonistes du marché foncier, et leurs logiques d'achat et de vente de terre agricole dans la région. Il s'agit de comprendre le « système local et translocal des acteurs » du marché foncier (Landy et Bautès, *op. cit.*), entendu comme un système de relations entre acteurs *agissant à échelle locale* – et pas seulement entre acteurs *présents localement*. Ceci nécessite de tenir compte des articulations horizontales et verticales, autrement dit de la « translocalité ». Cette dernière désigne la dimension multiniveaux des relations entre acteurs à plusieurs échelles, et permet de saisir les sous-systèmes d'alliances (c'est-à-dire d'intérêt commun de classe, d'appartenance identitaire, etc.) ancrés au niveau local, ainsi que les exclusions sociales qu'elles engendrent. À Regueb, la question n'est pas tant de savoir qui vend, que de comprendre comment des individus en viennent à vendre une parcelle dans cette région où, selon un adage tunisien, « la terre, c'est l'honneur ». La difficulté à trouver sur le terrain des personnes ayant cédé une parcelle et étant prêtes à en parler rappelle l'ampleur de cet attachement matériel et symbolique à la terre, qui explique en partie l'étroitesse du marché de la terre agricole dans le gouvernorat (Saïdi *et al.*, 2015).
- 19 L'enquête de terrain a révélé que diverses logiques de vente coexistent. On trouve d'abord, de manière assez classique, de nombreux agriculteurs paysans ou entrepreneurs qui se séparent d'une partie de leur patrimoine foncier pour investir dans le reste de leur exploitation et améliorer la production sur les terres restantes. L'argent sert alors en général pour la construction, l'électrification ou l'approfondissement d'un puits ou forage ; pour l'installation d'un système d'irrigation au goutte-à-goutte ; pour

l'acquisition d'un tracteur ou d'une camionnette afin de porter la récolte aux points de vente ; ou encore pour un projet d'élevage ovin ou bovin. La terre demeure dans ce cas un actif économique, et l'on ne se sépare d'une parcelle que pour mieux valoriser celle(s) qu'on garde. On peut voir ici une persistance du principe de propriété par vivification qui prévaut dans le droit coutumier : la terre appartient à celui qui la cultive. Ces cas de figure concernent en général des propriétaires dont l'exploitation se base essentiellement sur la main-d'œuvre familiale et dont les revenus sont principalement agricoles, à la différence des familles pluriactives. Ils ont des revenus parfois modiques, mais suffisants pour vivre, même modestement, et poursuivre leur activité.

- 20 D'autres enquêtés vendent leur terre par manque d'autofinancement et d'accès au crédit, ou à défaut d'une exploitation viable. Dans ces cas, sont souvent mis en cause la mauvaise qualité de l'eau et du sol, le manque de moyens pour capter l'eau ou pour acheter des intrants, ou encore la dispersion de parcelles de petite taille, moins aisées à exploiter. Les agriculteurs évoquent les nombreuses difficultés auxquelles ils font face : infrastructures routières défectueuses, manque de vulgarisation et de soutien technique et financier de l'État. Ces vendeurs sont en général des paysans qui n'ont pas obtenu de crédit bancaire, ou qui ne veulent ou ne peuvent pas en faire la demande, parce qu'ils ne sont pas considérés comme solvables. Une partie réinvestit dans d'autres secteurs d'activités (commerce, transport en commun ou de marchandises). La terre constitue alors un tremplin vers la sortie de l'activité agricole. Pour beaucoup, ce choix est fait par défaut, faute de pouvoir tirer des revenus conséquents de l'exploitation. Et bien souvent, ce tremplin s'avère éphémère : l'absence de projet sur le long terme, de soutien ou de possibilité matérielle de mettre un projet en place, entraînent fréquemment une dépense rapide des revenus issus de la vente, et un retour à une activité précaire, voire un retour à l'agriculture, mais en tant que salarié peu payé. Nombreux sont les habitants de la région qui se retrouvent à travailler de façon saisonnière sur les terres qu'eux-mêmes ou leurs parents ont vendues. L'incapacité à garder la terre fait que la vente constitue un facteur d'appauvrissement, voire de dépayannisation.
- 21 On trouve ensuite des paysans qui vendent une ou plusieurs parcelles pour couvrir des dépenses ponctuelles : marier un membre de la famille, construire ou améliorer l'habitat, payer les études des enfants. La vente peut être liée à des dépenses conjoncturelles, pour la santé ou des soins à la suite d'un accident d'un membre de la famille. Dans ces cas, elle permet un investissement pour la reproduction du groupe familial. La terre apparaît comme l'une des principales variables d'ajustement financier pour des propriétaires dont le foncier constitue le principal patrimoine et qui n'ont pas de source de revenus plus importante que l'activité agricole. Il y a quelques décennies, le troupeau d'ovins et de caprins constituait la principale source de revenus et trésorerie des pasteurs semi-nomades (Attia, 1977). Aujourd'hui, c'est davantage la terre qui tient ce rôle, d'autant que le nombre d'éleveurs et de têtes de bétail a beaucoup diminué dans la région depuis la sédentarisation et la réduction des superficies allouées aux pâturages. Avec la fin de l'indivision à Regueb et la marchandisation foncière, la terre est devenue une soupape de sécurité pour les familles ayant des revenus relativement faibles.

## Endettement et vente contrainte

- 22 Par ailleurs, on trouve des paysans qui en viennent à vendre leur terre sous une double contrainte économique et juridique, pour rembourser des emprunts bancaires et éviter la

saisie de leur hypothèque. De nombreuses ventes ont été précipitées par l'endettement des propriétaires. Selon un responsable bancaire local interrogé en 2014, dans la délégation de Regueb près de 80 % des clients ayant des encours bancaires (toutes banques confondues) ont des difficultés de paiement. Plusieurs enquêtés ont évoqué leur endettement lié à des emprunts contractés à travers des fonds d'investissement koweïtien. Il est probable qu'il s'agisse d'un fonds de coopération bilatérale entre la Tunisie et le Koweït, qui aurait alimenté le Fonds spécial de développement de l'agriculture géré par la BNDA dans les années 1980. Ce fonds aurait notamment été utilisé à Regueb dans le cadre d'un Projet de développement rural intégré lancé en 1985 dans l'*imada* d'Ouled Ayouni, visant à développer des cultures arboricoles comme les pistachiers et amandiers. Ces plantations n'auraient pas toutes bien fonctionné, notamment en ce qui concerne les amandiers, supportant un climat plus sec que celui de Regueb. Il est en tout cas certain que plusieurs agriculteurs rencontrés déclarent avoir vendu une partie de leur terrain sous la contrainte, pour rééquilibrer leur situation financière ou pour rembourser des dettes (en lien avec des fonds koweïtiens ou avec d'autres crédits bancaires).

- 23 D'autres ont cumulé les difficultés au point d'accroître leur vulnérabilité financière : faible accès aux rares infrastructures de stockage et de conditionnement, difficulté à écouler la récolte périssable lors des pics de production, rentabilité qui diminue au rythme de la dégradation des sols (appauvrissement et salinisation) et de l'eau (baisse du niveau statique de la nappe hydrogéologique, salinisation). Certaines fratries endettées ont ainsi vendu progressivement la plus grande partie de leur propriété foncière, pour rembourser la banque, un emprunt privé ou plus rarement des fournisseurs de matériel et intrants agricoles. Dans d'autres cas, plus exceptionnels, la banque a été au bout de la procédure de règlement de contentieux en saisissant la terre qui avait été déposée en hypothèque. La terre, qui constituait à la fois un actif économique, un patrimoine et une sécurité pour la famille, est alors réduite à une fonction résidentielle et de subsistance, quand le propriétaire est parvenu à conserver un petit morceau de terrain autour de sa maison.
- 24 Les transactions foncières sont donc motivées par des logiques différentes, qu'il s'agisse de vouloir investir dans l'agriculture, dans un autre secteur, pour la reproduction du groupe familial, ou bien de sortir de manière plus ou moins contrainte et forcée de l'activité agricole. Si les facteurs physiques (qualité du sol, disponibilité de l'eau) et fonciers (dispersion des parcelles détenues) tiennent un rôle dans la différenciation des stratégies foncières, ces dernières sont principalement déterminées par des facteurs économiques : ceux qui vendent sont en général des agriculteurs qui n'ont pas d'autre moyen de générer le capital nécessaire à la poursuite de leur activité, au règlement de dettes, ou au dépassement d'une difficulté ponctuelle ou structurelle. Ces cas montrent que l'activité agricole et l'accès effectif aux ressources productives ne suffisent pas à assurer des revenus et une sécurité économique, du moins pour une partie des exploitations paysannes. Ces divers facteurs expliquent qu'au sein d'un groupe d'appartenance tribale réputé communément ne pas vendre des terres, certaines familles se retrouvent contraintes de céder des parcelles, à défaut de pouvoir vendre un autre bien.

## Une diversification des acheteurs

- 25 Parmi les acheteurs, une grande partie est constituée d'agriculteurs résidant dans la région, exploitant un terrain en famille, recourant à une main-d'œuvre salariée temporaire ou permanente, et souhaitant agrandir leur exploitation. Ce type de transaction entre frères, cousins, parents ou voisins plus ou moins proches existait déjà avant l'ouverture du marché foncier à de nouveaux protagonistes. D'après les statistiques établies auprès des deux notaires de Regueb (cf. Tableau 1), un peu plus de la moitié des contrats de vente étudiés a été réalisée par un acheteur originaire de l'*imada* où est située la parcelle achetée. Ceci porte à croire que ce type de transaction reste important en nombre, même s'il concerne en général des petites superficies : sur les 147 contrats dont le terrain est situé dans l'*imada* de résidence de l'acheteur, 136 concernent l'acquisition de cinq hectares ou moins.

Tableau 1. Structure de l'ensemble des contrats de vente étudiés.

Ensemble des contrats (n = 289)		Contrats dont le lieu de résidence de l'acheteur ne coïncide pas avec l' <i>imada</i> où est localisée la parcelle concernée (n = 142)	
Superficie de la terre objet de la transaction	Lieu de résidence de l'acheteur par rapport à la localisation de la parcelle concernée	Lieu de résidence de l'acheteur par rapport à la localisation de la parcelle concernée	Superficie totale achetée selon le lieu de résidence de l'acheteur
< 5 ha : 251 contrats	Même <i>imada</i> : 147 contrats	Délégation de Regueb (toutes <i>imada</i> confondues) : 86 contrats	Délégation de Regueb (toutes <i>imada</i> confondues) : 303,31 ha
> 5 ha : 38 contrats	Autre <i>imada</i> : 142	- Délégation de Maknassy : 5 contrats - Autres délégations de Sidi Bouzid : 6 contrats - Kasserine : 2 contrats - Monastir : 3 contrats - Sfax : 33 contrats - Sousse : 1 contrat - Tunis : 6 contrats	- Délégation de Maknassy : 29,50 ha - Autres délégations de Sidi Bouzid : 35,72 ha - Kasserine : 20 ha - Monastir : 4,20 ha - Sfax : 177,52 ha - Sousse : 3 ha - Tunis : 27,46 ha
Total : 289 contrats	Total : 289 contrats	Total : 142 contrats	Total : 600,71 ha

Note : Il s'agit de contrats de vente signés entre 2000 et 2014 pour une ou des parcelles agricoles situées dans la délégation de Regueb. Sur les 289 contrats, certains ont été signés par un même acheteur, mais il n'est pas possible de les identifier dans la mesure où les données sont anonymes.

Source : Traitement des données recueillies auprès de deux notaires de Regueb en mars 2014.

- 26 En plus de ces transactions habituelles, d'autres ont été réalisées récemment par de nouveaux types d'acheteurs, ce qui a engendré une diversification des modalités d'acquisition foncière. À la faveur des éléments cités plus haut, la région de Regueb attire à partir des années 1990 des habitants de la région de Sidi Bouzid, ayant un emploi principal dans un autre secteur que l'agriculture (industrie, commerce). Ils achètent pour la plupart à Ouled Ayouni, là où les sols et l'eau souterraine sont de bonne qualité, et où l'endettement pousse plusieurs agriculteurs à céder une partie de leur terre. En 1997, l'APIA dénombrait quatre ou cinq grands projets agricoles récents menés par des bouzidiens, travaillant ou gérant déjà des affaires extra agricoles, comme les carrières par exemple.
- 27 À partir de la fin des années 1990 et pendant les années 2000, alors que la région gagne en notoriété, des hommes d'affaires d'autres régions de Tunisie mettent à leur tour en place de nouveaux projets à Regueb. Malgré le manque d'infrastructures de stockage, de conditionnement et de transformation des produits agricoles qui persiste dans la région, celle-ci est restée attractive pour les investisseurs venant d'autres gouvernorats. Une grande partie de la production est déjà transformée ailleurs, notamment dans la région de Sfax, qui concentre depuis la fin des années 1960 la majorité des activités de transformation et de commercialisation des produits oléicoles du pays (Fakhfakh, 1968). De plus, la plantation oléicole des terres steppiques de l'arrière-pays sfaxien par le biais de contrats de *mogharsa* s'est prolongée vers l'ouest – sous une autre forme culturelle (fruitiers primeurs et oliveraies irriguées intensives) et à travers des acquisitions foncières directes – jusqu'à toucher Regueb, l'une des premières délégations en allant vers l'ouest.
- 28 Les chiffres précis et exhaustifs sont difficiles à obtenir, mais les entretiens réalisés auprès d'agents administratifs permettent de dire que les investisseurs de Sfax ont été plus nombreux dans les années 2000, que ce soit de manière individuelle ou par le biais de sociétés. Actuellement, la moitié des investisseurs à Regueb serait ainsi originaire du gouvernorat de Sidi Bouzid, tandis que l'autre moitié serait originaire d'autres régions, en particulier celles de la côte est (Sfax, Sousse) et de Tunis. D'après les données recueillies auprès des deux notaires (cf. Tableau 1), et parmi les contrats dont la localisation du terrain (*imada*) ne coïncide pas avec le lieu de résidence de l'acheteur, les contrats signés par des habitants de Regueb demeurent majoritaires (environ 60 %). Mais en termes de superficies, la part des acquéreurs résidant hors de la délégation et du gouvernorat est plus importante que pour le nombre de contrats. En effet, près de la moitié des superficies a été achetée par des individus résidant hors de la délégation de Regueb. Près d'un tiers des superficies totales concerne des acheteurs provenant de Sfax, et près de 20 % sont répartis entre des acheteurs provenant du reste du gouvernorat de Sidi Bouzid, de Tunis, Sousse, Monastir et Kasserine. Ainsi, selon l'échantillon étudié, les acheteurs de la région de Regueb sont les plus nombreux, mais en termes de superficies les ventes se sont faites plutôt au profit des acquéreurs privés d'autres délégations et gouvernorats, en particulier celui de Sfax.

## Le rôle d'appui des institutions financières

- 29 Concernant les modalités d'achat, une partie de ces anciens et récents acheteurs investit à travers les crédits fonciers proposés par l'APIA, et dont les fonds sont débloqués par la BNA. Il s'agit d'une subvention à l'achat sous la forme d'un crédit bancaire aux multiples

avantages : un remboursement sur 25 ans, un taux d'intérêt attractif (5 %) plus faible que ceux du marché, et cinq années de grâce pour le paiement des premières annuités. Le montant du prêt peut atteindre 90 % du prix d'achat du terrain, avec un plafond fixé à 100 000 DT, ou 30 000 DT si la terre est acquise auprès d'un ascendant direct. D'après les données de l'APIA de Sidi Bouzid, entre 2002 et 2004, en plein essor du marché foncier, Regueb était la délégation où le nombre de crédits de ce type était le plus élevé à l'échelle nationale. Malgré une baisse à partir de 2004, liée au manque de suivi et à la flambée des prix des terrains, le gouvernorat de Sidi Bouzid demeure aujourd'hui le premier du pays pour le nombre de crédits fonciers contractés. Sur les 400 crédits fonciers accordés à Sidi Bouzid depuis le début des années 2000, près de 60 % concernent Regueb.

- 30 Sachant que les crédits fonciers concernent l'achat de terrains de 10 à 20 hectares, on peut estimer qu'à Regueb ils représentent entre 2,9 et 5,8 % des terres arables de la délégation. Aujourd'hui, seule une soixantaine de ces projets a été maintenue : beaucoup de propriétaires se sont retrouvés endettés et ont vendu leurs terrains. Ces crédits concernent aujourd'hui davantage des transactions familiales : l'argent du prêt permet au fils de racheter officiellement la terre de son père, mais sert en fait à l'investissement dans l'exploitation (achat de matériel, plantations, etc.). Avant 2004-2005, parmi les promoteurs qui ont acquis des terres à travers ce système de crédit spécifique, une petite partie au moins est constituée d'hommes d'affaires ayant eu recours à des prête-noms, pour contourner les critères d'âge ou l'obligation d'avoir suivi une formation agricole. Cette information se confirme si on la recoupe avec celles tirées d'autres entretiens<sup>18</sup>. D'après un agent administratif rencontré à Sidi Bouzid, « l'APIA cherche à aider les jeunes agriculteurs endettés, en faisant racheter leur terre par des promoteurs sfaxiens ». Cette institution et le système des crédits fonciers ont ainsi joué un rôle important dans l'implication de nouveaux protagonistes dans le marché foncier.
- 31 Par ailleurs, on a vu qu'une part des transactions foncières a eu lieu à travers les ventes aux enchères découlant de procédures de règlement de contentieux enclenchées par la BNA et de la saisie des terres hypothéquées lors des crédits d'investissement agricole, ou dans le cadre des crédits fonciers. À Regueb, cette procédure s'est caractérisée à plusieurs niveaux par des pratiques corruptives, relevant d'abus (c'est-à-dire de pratiques illégales ou considérées comme illégitimes par les personnes qui les ont subies) de la part de certains agents<sup>19</sup>. Ces abus comprennent le refus de rééchelonnement des dettes ; le non-respect des délais d'information et de possibilité de contestation de la saisie de la terre ; des pièces falsifiées ou non mises à jour dans les dossiers des huissiers notaires ; la vente aux enchères en présence d'un seul acheteur malgré la concurrence sur la terre, laissant douter de la publicité préalable requise autour de celle-ci. Quatre cas ont pu être clairement identifiés, car ils ont été médiatisés (Fautras, 2015) et on peut faire l'hypothèse qu'il en existe d'autres qui n'ont pas été politisés ni rendus visibles de la même façon. Plusieurs sources, dont des agents bancaires exerçant ou ayant exercé au niveau local ou central, ont confirmé que ces procédures abusives reposent sur des relations népotiques et clientélistes imbriquées à plusieurs échelles, entre des acquéreurs issus d'espaces urbains et exerçant une activité principale dans un autre secteur – santé, industrie, éducation, services – et des agents de plusieurs institutions. Un homme syndiqué de Sidi Bouzid résume ainsi la situation de deux propriétaires de Regueb dont les parcelles ont été rachetées aux enchères par un homme d'affaires résidant à Sfax, et dont il a suivi l'affaire :



« La terre a été vendue par la banque, mais de manière non légale. C'est un trafic. Normalement la vente est rendue publique, aux enchères. Mais là, c'était pas le cas. Celui qui a acheté la terre de S. et M. est de Sfax. L'avocat qui a traité l'affaire est de Sfax. Le notaire est de Sfax. L'huissier est de Sfax. L'expert est de Sfax. Et la femme de la banque qui facilite l'achat pour l'acheteur est aussi de Sfax. Tous sont de la même région. Ils font un complot, il y a beaucoup de terres comme ça, il y a beaucoup de propriétaires qui ont perdu leur terre de cette façon » (octobre 2013).

- 32 L'enquête de terrain incite à dire que ce type de transaction demeure faible comparé au total des ventes (en nombre et en termes de superficie) dans la délégation de Regueb, d'autant que les saisies d'hypothèque semblent relativement rares. D'après les entretiens réalisés tant auprès d'agents bancaires qu'auprès de producteurs agricoles, les saisies abusives d'hypothèques auraient fortement baissé, sinon disparu, depuis 2011, en lien avec le renouvellement du service de contentieux de la BNA – mais cette information n'a pas pu être vérifiée. Ces cas sont peu fréquents, mais ils renseignent sur le type d'alliances qui existent entre des individus interagissant à diverses échelles, et dont les pratiques corruptives sont « enchâssées » à plusieurs niveaux (Blundo et Olivier de Sardan, 2001). Il s'agit de transactions corruptives (ici gratification, népotisme) correspondant à différentes stratégies (clientélisme, recherche d'un enrichissement rapide). Ces stratégies sont elles-mêmes enchâssées dans des pratiques administratives plus générales favorisant parfois – mais pas systématiquement – cette corruption. Dans notre cas d'étude, on peut évoquer le « privilégisme » conférant à une fonction administrative une certaine supériorité vis-à-vis des usagers, voire une marge de manœuvre vis-à-vis de la législation ; mais aussi une certaine impunité et un faible contrôle des agents.

## Diverses modalités et stratégies d'acquisition foncière

- 33 En outre, les acquisitions foncières ne reposent sur des procédés ni vraiment nouveaux ni spécifiques à la région de Regueb, mais qui ont pris une nouvelle ampleur avec l'implication croissante de personnes disposant de capitaux financiers très importants. Enchérir sur les prix proposés pour évincer les concurrents moins fortunés ; acheter plusieurs parcelles voisines de manière à « encercler » celle convoitée et appartenant à un propriétaire hésitant à la vendre ; ou encore, dissuader ses voisins de céder leur terrain pour limiter l'installation de nouveaux concurrents : autant de techniques courantes qui contribuent à la flambée des prix et au contrôle des ventes par des acheteurs fortunés. Toutefois, ces stratégies ne fonctionnent pas à chaque fois puisque certains propriétaires résistent à cette pression multiforme en conservant leur patrimoine, ou en choisissant de vendre leur terre à un proche pour qu'elle demeure au sein de la famille élargie, même s'ils en obtiennent un moindre prix. En même temps, les rares abandons de projets par des investisseurs tirant leurs principaux revenus d'autres secteurs économiques semblent avoir abouti à des transferts de terre à des proches ou au sein de leurs cercles de sociabilité. Paradoxalement, l'ouverture du marché foncier à ces protagonistes s'accompagne de velléités, pour une partie d'entre eux, de mainmise sur l'ensemble des transactions potentielles.
- 34 Enfin, le rôle des intermédiaires<sup>20</sup> intervenant lors des transactions s'est également renforcé. Il y aurait trois ou quatre personnes qui occuperaient cette activité proche du courtage à « plein temps » à Regueb, sans disposer de patente. Il apparaît qu'ils mettent à profit l'autorité liée à leur âge et leur bonne connaissance du terrain pour vendre leurs

services à des acheteurs allochtones, qui auraient sans eux plus de difficultés à entrer en contact avec les vendeurs. De plus, l'espoir d'agrandir ou de constituer un capital foncier conséquent en une seule transaction est aujourd'hui amoindri par le morcellement des exploitations lié à l'héritage<sup>21</sup>. C'est là qu'interviennent les intermédiaires, multipliant les démarches auprès des vendeurs, tout en vérifiant l'état et la mise à jour du titre foncier. Ils se rémunèrent auprès des deux parties de la transaction, percevant des montants relativement élevés<sup>22</sup>, ce qui a d'ailleurs conduit quelques grands propriétaires originaires de Regueb à pratiquer également cette activité, mais de manière plus ponctuelle.

- 35 En somme, les modalités d'achat de terre reposent sur divers facteurs, qui peuvent se combiner. Ces facteurs sont principalement économiques (expansion de l'exploitation, enrichissement) et dans une certaine mesure politiques (prestige socio-politique, recherche du monopole, procédés de l'ordre de la corruption). Bien qu'une grande partie des transactions foncières à Regueb semble se faire sans intermédiaire (notamment entre voisins et membres d'une même famille) et hors des circuits corrompus, les rapports de force au sein du marché foncier ont été modifiés. Ce marché recomposé exacerbe la concurrence dans l'accès à la terre. Il tend à être en partie contrôlé localement par un réseau multi-scalaire composé d'individus et de sociétés unis par des alliances économiques, politiques, voire identitaires. Ce réseau est constitué, d'une part, de grands propriétaires et de notables originaires de Regueb, cumulant un capital social, économique et politique. Il s'agit, d'autre part, de propriétaires originaires et résidant dans d'autres régions, tirant leurs revenus principaux hors de l'agriculture. Ces propriétaires gèrent à distance leur exploitation ou société hautement capitaliste et spéculative, qui rappelle par certains aspects, et toutes proportions gardées, la logique de l'« agriculture de firme » telle qu'elle est décrite par F. Purseigle et B. Hervieu (2009). Enfin, des agents – locaux ou non – des institutions décentralisées viennent renforcer ce réseau ; l'ensemble formant un système prédateur multi-scalaire fortement ancré localement, accentuant les inégalités d'accès à la terre, et fragilisant les capacités des propriétaires les plus démunis à maintenir leur patrimoine foncier.

## Un marché modelé par l'évolution des usages et valeurs de la terre

### Spéculation, placement financier, évasion fiscale : de nouvelles valeurs marchandes de la terre dans la région

- 36 Les facteurs économiques et politiques sont au cœur des stratégies foncières, mais ils n'expliquent sans doute pas tout. Comment interpréter alors, au sein du système de représentation sociale du marché foncier, l'existence d'une opposition des arguments et des justifications entre « ceux qui vendent » et « ceux qui ne vendent pas » ? Nous nous pencherons ici sur la façon dont l'évolution des usages, et par conséquent celle de la valeur matérielle et symbolique de la terre, influencent la dynamique des achats-ventes.
- 37 Commençons par étudier comment l'implication de nouveaux acheteurs, provenant pour la plupart d'espaces urbains et travaillant dans d'autres secteurs (industrie, commerce, santé), contribue à faire évoluer les usages et les valeurs du foncier agricole. Une partie des premiers hommes d'affaires ayant investi à Regueb a commencé par cultiver des produits maraîchers<sup>23</sup> (essentiellement piments, tomates, melons et pastèques, en plein

champ ou sous serre). Les caractéristiques climatiques de Regueb assurant la précocité des récoltes, ces cultures maraîchères représentaient une réussite locale. Plusieurs investisseurs interrogés disent pourtant avoir du faire face à des difficultés de plus en plus pesantes au milieu des années 2000 : nécessité d'une trésorerie à chaque début de campagne, difficultés à recruter une main-d'œuvre bon marché, vols de matériel ou de récolte<sup>24</sup>, perte des cultures de melons et pastèques suite aux violentes précipitations, sans oublier le sentiment d'être rejeté par certains habitants de Regueb qui les qualifient d'« étrangers ».

- 38 Peu à peu, une grande partie de ces hommes d'affaires a alors délaissé les cultures maraîchères pour privilégier quasi exclusivement l'arboriculture fruitière (pêches, vignes, prunes, agrumes, intensification de la production d'oliviers par l'irrigation et une plus forte densité de pieds par hectare). Ces cultures nécessitent un capital de départ très élevé<sup>25</sup> et supérieur à celui requis pour le maraîchage. Mais une fois en production, elles assurent un retour sur investissement plus important, et permettent de rentabiliser rapidement les capitaux engagés, y compris l'acquisition foncière. De plus, elles nécessitent une main-d'œuvre moins nombreuse et d'une présence moins fréquente du propriétaire sur son exploitation, car les pointes de travail se concentrent sur quatre ou cinq mois dans l'année.
- 39 Cette évolution de la pratique culturelle est liée à la façon dont celle-ci est perçue par ces nouveaux propriétaires, et à la fonction qu'ils lui assignent. Un agent d'une administration financière résume la situation en disant que « les sfaxiens travaillent pour gagner de l'argent, et non pour le plaisir ». Cette vision mêle image d'Épinal et dépréciation de l'activité paysanne perçue comme traditionnelle et archaïque. Elle rappelle en même temps comment, là où pour les paysans le travail de la terre constitue un mode de vie, le foncier endosse pour les nouveaux investisseurs – et pas seulement originaires de Sfax – une valeur essentiellement marchande et spéculative. Cette marchandisation ne concerne d'ailleurs pas seulement la terre, mais l'ensemble des ressources associées, comme le souligne un propriétaire de plus de 80 hectares, originaire de Sfax, interrogé sur ses achats et ventes passés : « il faut dire que je n'achète pas la terre ici [à Regueb et Mezzouna], j'achète l'eau ». Le système d'immatriculation des terres repose sur l'idée que la propriété privée concentre l'ensemble des droits fonciers entre les mains d'un seul individu. Or des chercheurs ont montré qu'il existe une pluralité de droits attachés à la terre, pouvant impliquer plusieurs bénéficiaires et différentes règles d'appropriation foncière (Le Roy, 2011).
- 40 Il ressort de la citation ci-dessus que l'acquisition foncière permet, voire vise l'appropriation d'autres droits par le propriétaire, comme celui d'accéder au Domaine public hydraulique *via* les concessions accordées par l'État (Jouili *et al.*, 2013). Certains hommes d'affaires ayant acheté des terrains à Regueb envisagent leur activité agricole sur le court ou moyen terme. Conscients de la dégradation des ressources en eau<sup>26</sup>, ils envisagent d'ores et déjà de revendre leur terrain si l'accès à l'eau devenait sérieusement compromis. La terre apparaît alors comme un placement de capital spéculatif, et le support d'investissements productifs éphémères, mais très rentables. L'eau, quant à elle, représente à la fois un facteur de production et un indicateur de l'exploitation prédatrice des ressources ; exploitation qui sera dirigée vers d'autres espaces et d'autres ressources une fois que celles de Regueb s'avèreront moins rentables.

- 41 Pour d'autres, la motivation de l'acquisition foncière est différente, elle correspond davantage à un véritable placement financier, comme l'explique un médecin résidant à Sfax et ayant acheté 57 hectares à Regueb :
- « [Après le maraîchage,] je suis passé à l'arboriculture, car c'est un investissement à long terme. [...] Malgré les difficultés de production, je gagne au moins l'inflation sur la terre. Mieux vaut mettre son argent dans la terre qu'à la banque, où on n'a des intérêts que de 3,5 %. Dans la terre, le prix augmente très vite. S'il n'y avait pas de plus-value sur le terrain, aucun Tunisien non-agriculteur n'investirait dans l'agriculture » (septembre 2013).
- 42 La méfiance envers les banques incite les investisseurs à trouver de nouvelles façons de placer leur argent, que ce soit lié aux incertitudes du contexte bancaire et financier des dernières années, ou à la détention de liquidités importantes, relative notamment à des activités partiellement non déclarées. Avec la flambée des prix fonciers à Regueb, la terre apparaît comme un placement relativement sûr, et garantissant, dans les conditions actuelles, un rapide retour sur investissement. Ainsi, les hommes d'affaires investissant dans la terre agricole n'ont pas toujours une vision à court terme : on voit combien le foncier est considéré et géré sur la moyenne ou la longue durée, même si les ressources associées (eau, sol) ne sont pas forcément gérées dans la même perspective. Dans ces cas de figure, le choix de l'arboriculture vise plutôt à donner une plus-value au terrain et sert en même temps un projet spéculatif rémunérateur à court et à moyen terme.
- 43 En outre, la terre constitue pour certains propriétaires un moyen d'évasion fiscale, facilitée notamment par le Code d'incitations aux investissements qui prévoit des exonérations d'impôts sur les revenus issus des investissements agricoles pendant dix ans. Cette mesure, qui, aux yeux du législateur, repose sur la nécessité d'augmenter la production agricole nationale, intéresse de nombreux hommes d'affaires. En injectant les revenus d'autres activités dans un projet agricole à Regueb, les spéculateurs gagnent au moins sur deux tableaux : ils bénéficient des avantages fiscaux, et dégagent des revenus agricoles conséquents.
- 44 Des paysans enquêtés avancent que certains spéculateurs demandeurs de subventions seraient porteurs de projets fictifs, disparaissant une fois les subventions et l'exonération fiscale obtenues. Quoi qu'il en soit, les trois types de fonction conférée à la terre agricole (support d'investissement productif, placement financier, moyen de bénéficier d'avantages fiscaux) relèvent de logiques capitalistes, où les investissements et leur rentabilité sont au cœur du projet de propriété et d'exploitation. Ces logiques, qui peuvent se combiner, tendent à alimenter la marchandisation foncière, facilitée d'un côté par les importantes sommes mises en jeu par les intéressés, et de l'autre par les soutiens politiques sur lesquels ces derniers peuvent s'appuyer. Les acteurs du système translocal décrit ont conscience de leurs intérêts et sont rodés aux logiques capitalistes, dont ils maîtrisent les rouages et les réseaux socio-politiques en œuvre, en mobilisant leurs propres expériences ou celles de leurs pairs.

### **En marge des transactions : la terre comme support identitaire et d'ancrage territorial**

- 45 À l'inverse, l'enquête de terrain a mis en lumière des pratiques qui ont plutôt pour effet de freiner et limiter les transactions foncières. Il en est ainsi de comportements visant à dissimuler aux banques et à garder de côté certaines parcelles détenues. Quelques

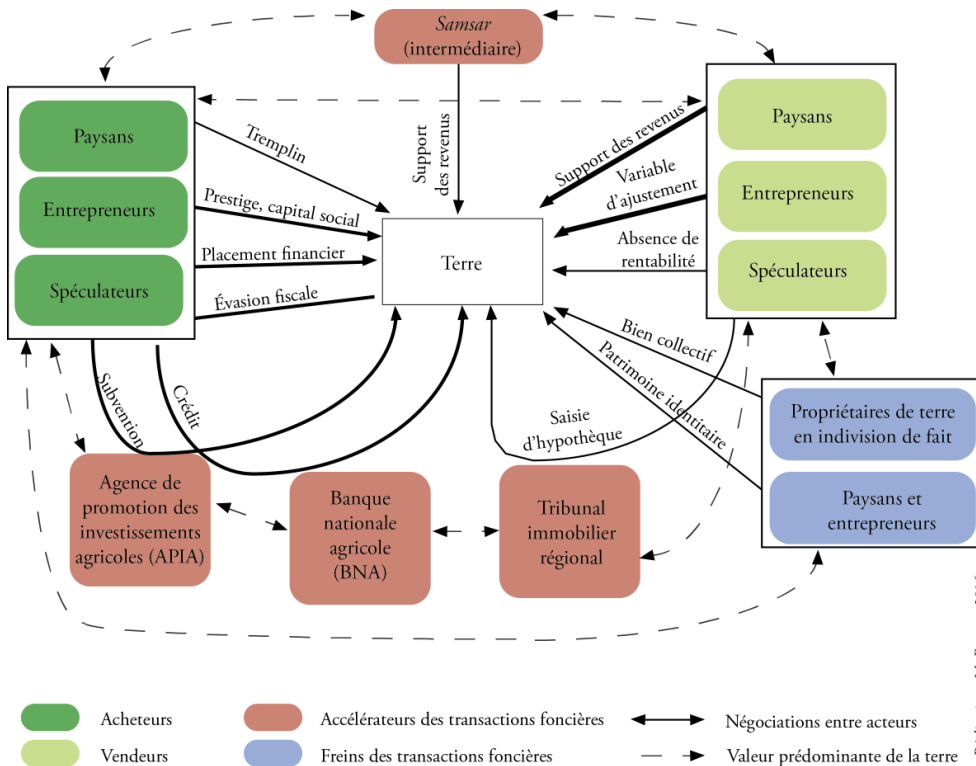
paysans anticiperaient le risque de saisie au moment de la signature de l'emprunt bancaire, en occultant l'existence d'une parcelle. Par conséquent, cette dernière ne serait pas prise en compte dans l'hypothèque et servirait d'issue ultime de secours au cas où la terre retenue comme garantie serait saisie par la banque. La parcelle en question pourrait alors être vendue en cas de besoin à un particulier, ce qui présente deux avantages : limiter la publicité autour de la vente, et obtenir une somme supérieure à celle que fournirait la vente aux enchères.

- 46 D'autre part, en dehors du circuit bancaire, une partie des propriétaires connaissant des pressions de la part d'acheteurs ou de courtiers décident et parviennent à garder leur terre – parfois même sans pouvoir la valoriser par l'agriculture. Cette posture se base sur des critères qui consistent à voir la terre comme un lieu de vie, un patrimoine et un élément de l'identité, en plus d'être le support de la reproduction économique et sociale de l'exploitation et de la famille. Il faut préciser que ce cas de figure concerne essentiellement des propriétaires disposant de revenus suffisants, pratiquant la pluriactivité familiale (commerce, travail comme salarié agricole saisonnier, etc.) comme une stratégie visant la diversification des ressources (Saïdi, 1998), et qui agit parallèlement comme un moyen de préservation du foncier.
- 47 Ces pratiques traduisent une volonté de maintenir le patrimoine familial, et apparaissent en même temps comme un moyen de freiner l'ouverture du marché foncier à des acheteurs exogènes. Sans être explicitement exprimées ou verbalisées comme telles, ni même généralisées, ces pratiques pourraient rappeler en quelque sorte ce que J.C. Scott décrit comme un espace formé de « zones refuges » (2013), lieux de résistance aux mutations en cours. Ces pratiques de contournement du marché ne traduisent pas tant une contestation des autorités politiques, même si celles-ci ont favorisé l'implication de nouveaux protagonistes. Ces pratiques s'opposent davantage à ceux qui sont désignés comme « étrangers » par de nombreux paysans. Étrangers à la région venus y acquérir des terres, mais surtout étrangers au mode de fonctionnement paysan puisque les spéculateurs sont qualifiés en Arabe de *moustathmar* (investisseur) cherchant à rentabiliser leur capital.
- 48 Par ailleurs, tandis que les inégalités des structures foncières se creusent et que les difficultés du secteur agricole s'accumulent<sup>27</sup>, une grande partie des paysans, mais aussi certains entrepreneurs, cherchent à sécuriser et valoriser autrement leur production. On assiste notamment à une réorientation des voies de commercialisation, souvent en marge des circuits officiels et multipliant les intermédiaires. Et ce, même si ces débouchés ne garantissent pas nécessairement une rémunération stable ni suffisante pour couvrir les coûts de production. On observe également une volonté d'accéder ou d'étendre l'irrigation, avec ou sans les autorisations requises pour prélever les ressources souterraines<sup>28</sup>. L'accès à l'eau permet d'introduire ou d'intensifier des productions maraîchères, voire fruitières, et le plus souvent de générer des revenus supérieurs à ceux des cultures pluviales, dont le rendement est plus incertain. L'irrigation est par conséquent très recherchée, et les stratégies d'accès à l'eau font fi de la législation dans de nombreux cas : creusements et approfondissements non déclarés de puits, et/ou prélèvements d'eau dépassant le débit autorisé sont légion. Selon plusieurs responsables du CRDA<sup>29</sup>, toutes ces pratiques sont encore plus nombreuses depuis la chute de Ben Ali en janvier 2011 et le relâchement des contrôles et des forces de l'ordre les mois qui ont suivi. Ces stratégies de contournement du marché et de la législation rejoignent celles décrites précédemment à propos des transactions foncières.

## Un marché façonné par divers rapports à la terre

- 49 On voit ainsi se dessiner les prémices d'un système de relations entre acheteurs et vendeurs, polarisé entre d'un côté des acteurs qui accélèrent les transactions et, de l'autre, des protagonistes qui tendent à les freiner et à les limiter (cf. Figure 4). Ces pôles sont renforcés par des alliances multi-scalaires, plus ou moins explicites. Alliances de l'échelle locale à l'échelle nationale d'une part, entre des acheteurs qui considèrent la terre essentiellement au regard de sa valeur commerciale et financière, dont la logique est clairement entrepreneuriale, voire tend à se rapprocher de celle de la « firme ». Ces acheteurs s'appuient parfois sur des pratiques corruptives et des réseaux affinitaires au sein des antennes administratives locales, mais aussi au niveau national. Alliances de l'échelle familiale à l'échelle régionale d'autre part, entre des propriétaires le plus souvent paysans, déployant des stratégies foncières en partie a-économiques. Pour ceux-ci, les logiques sont plutôt d'ordre identitaire ou patrimonial – patrimoine à la fois matériel et immatériel, nous allons y revenir.
- 50 Toutefois, la mise en exergue de ces deux ensembles distincts ne signifie pas qu'ils sont figés. Au contraire, les catégories présentées sur le schéma sont moins hermétiques qu'il pourrait paraître : un vendeur peut avoir un jour acheté une terre ou le faire dans le futur, et inversement un acheteur peut devenir vendeur. De même, la valeur prédominante de la terre peut varier pour un même individu. Les logiques économiques et politiques qui sous-tendent les stratégies foncières varient selon le contexte et la situation du propriétaire, et peuvent redéfinir les contours des groupes identifiés ici.

Figure 4. Le système local des acteurs du marché foncier à Regueb.



51 La tendance entrepreneuriale et spéculative est plus affirmée que la tendance résistante, qui paraît davantage en cours de formation. Les stratégies du second groupe (ceux qui ne prennent pas part aux transactions) semblent reposer sur une conscience collective moins affirmée, ou du moins elles sont moins explicitement verbalisées que dans le groupe précédent. Leurs alliances sont exprimées en partie à travers le discours distinguant « ceux qui vendent » de « ceux qui ne vendent pas », sans que cela débouche sur des pratiques de mutualisation foncière à vaste échelle. À ce discours s'ajoute une hiérarchisation des terres effectuée par plusieurs personnes enquêtées, fondée sur le mode d'acquisition foncière. Un instituteur de Regueb résume bien la situation :

« C'était très dur pour moi de vendre ma terre. Et pourtant, ce n'était pas une terre héritée, puisque j'avais acheté treize ha. Aujourd'hui, il m'en reste deux sur les treize. Depuis que j'ai vendu je ne suis pas retourné sur place. Ça me fait mal. Même quand je prends le louage<sup>30</sup> pour Gabès, qui passe devant cette zone, je fais le trajet en fermant les yeux. Si ça avait été la terre de mon père que j'avais vendue, je n'aurais plus trouvé de raison de vivre. Il y a des familles qui ont été contraintes de vendre des terres avec la tombe de leurs ancêtres ! La terre de cette région, c'est l'histoire de cette région. Elle n'appartient pas à lui seulement, c'est la terre de ses ancêtres, et c'est aussi celle de ses enfants. C'est un patrimoine qui est hérité des aînés. Vendre sa terre, c'est vendre une partie de son honneur. Surtout dans cette région où l'honneur compte beaucoup » (septembre 2013).

52 Deux idées se dégagent de cette assertion. D'abord, la terre héritée a pour certains une valeur affective et identitaire plus forte que la terre achetée au cours de sa propre existence, même si les acquisitions foncières participent en général du prestige social du propriétaire. La terre héritée apparaît pour eux comme étant celle qu'il faut sécuriser en priorité, pour sa dimension patrimoniale et affective forte, en plus de sa fonction économique. Ensuite, on remarque une dissociation au sein de la notion de propriété : le propriétaire au regard de la loi est distinct du propriétaire tel qu'il est perçu par cet instituteur, c'est-à-dire comme le garant de la terre héritée et du patrimoine à transmettre. À partir de cela et d'autres entretiens réalisés sur le sujet, on pourrait dire que pour certains habitants, la terre traverse l'histoire et transcende l'individu. Elle constitue en quelque sorte une propriété atemporelle, forgée et reconnue sur plusieurs générations, qui n'est pas absolue (Comby, 1991) dans le sens où elle résulte de la superposition de plusieurs droits (ceux de tous les ayant-droits, concernant toutes les ressources foncières).

53 La propriété privée semble rester dans une certaine mesure collective par essence, comme c'était le cas pour les terres tribales en indivision. Et ce, alors même que l'instauration du cadastre obligatoire en 1964 visait à individualiser la gestion foncière à l'échelle des familles. Le partage des terres en indivision a entraîné de profonds changements des systèmes agraires dans le centre du pays. Mais qu'en est-il de la propriété en tant que telle ? Certaines terres restent de fait dans une situation d'indivision entre membres d'une même fratrie, dont le certificat de propriété n'est pas mis à jour. Les identités tribales étant par le passé fortement liées au territoire contrôlé politiquement, il serait intéressant d'approfondir cette question, en cherchant à comprendre comment le processus d'individualisation de la propriété a recomposé les appartenances collectives des agriculteurs et la valeur symbolique qu'ils confèrent à la terre. Selon toute vraisemblance, ces appartenances familiales, régionales, mais aussi professionnelles (paysannes) seraient mobilisées, notamment dans le discours pour légitimer des droits sur la terre qui paraissent ou risquent d'être fragilisés.



## Conclusion

- 54 Les tensions entre usages de la terre et usagers de plus en plus variés se multiplient avec l'insertion de la région de Regueb dans l'espace mondialisé. La hausse du nombre d'exploitations mues par des logiques ouvertement capitalistes, donnant à la terre une valeur essentiellement marchande, a été facilitée par le développement rapide du marché foncier. L'essor de ces exploitations a modifié les rapports sociaux de production et les rapports de domination, et a provoqué, de surcroît, une recomposition du système local d'acteurs. En effet, le marché foncier de Regueb, bien que très localisé, est inséré dans des logiques transactionnelles dont une partie est imbriquée à plusieurs échelles, du local au national. Ces logiques capitalistes sont observées ailleurs, mais elles présentent quelques spécificités locales dans notre cas d'étude. En particulier, les individus qui portent ces logiques évoluent entre plusieurs régions et dans des réseaux d'alliance translocaux, principalement tunisiens. Ces protagonistes, et spécifiquement ceux originaires de Sfax, puisent leurs ressources dans un « tissu relationnel porteur de dynamisme économique, de solidarités et de conflits » (Zghal, 1992, p.193). Ils sont à la fois détenteurs et pourvoyeurs d'un capital social qui mobilise tant des ressources matérielles qu'immatérielles (Denieuil, 1996, p. 150). Cet « assemblage de ressources » constitue l'une des pierres angulaires de l'appropriation des ressources productives locales (dont la terre) par des élites nationales accumulant des capitaux économiques, sociaux et politiques.
- 55 En même temps, la recomposition du marché foncier influe sur les usages et valeurs de la terre. Face à une valeur marchande qui tend à s'imposer et qui a engendré un nombre important de transactions, on remarque la persistance de la dimension économique de la terre comme support de vie et de revenus pour une partie des paysans. Le prestige social pour ceux-ci semble tenir moins du nombre d'hectares détenus que de la façon de gérer sa propriété. Il est question d'une sécurisation de fait, qui dépasse la détention formelle d'un certificat de propriété. Cette sécurisation vise la pérennisation du patrimoine foncier détenu, et pour les paysans, le maintien des revenus issus du travail de la terre. Les inégalités foncières s'expriment à Regueb à travers l'accès au patrimoine foncier et aux revenus qui en sont tirés, mais surtout à travers la capacité à garder ce patrimoine. Ceci peut paraître paradoxal, dans la mesure où cette délégation est souvent qualifiée de « petite Californie », pour désigner un espace concentrant d'importants capitaux et où se rencontrent les exploitations les plus rentables de la région. Mais les inégalités évoquées ici sont induites par de nombreux éléments (accès inégal aux ressources productives, aux crédits et subventions agricoles, et à des circuits de commercialisation rémunérateurs), et découlent en partie de la recomposition du marché foncier. Ces difficultés ont placé une part importante de paysans dans une situation où le patrimoine foncier ne suffit plus à la reproduction de la famille et de l'exploitation.
- 56 Cette fragilisation foncière s'amplifie et prend des formes plus brutales avec le développement d'un capitalisme prédateur dans la région de Regueb. Cette fragilisation est 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 de Sfax. En même temps, les logiques capitalistes demeurent mêlées à des logiques sociales endogènes, ancrées localement, où l'économique ne surdétermine pas la vie sociale. La marginalisation socio-économique d'une grande partie des paysans de



Regueb à laquelle nous assistons aujourd'hui résulte ainsi à la fois de rapports de domination économiques et politiques, et de facteurs matériels et immatériels endogènes freinant l'expansion du capitalisme. Cette fragilisation, accrue par les pratiques corruptives liées au foncier, constitue sans doute l'un des arrière-plans implicites des contestations qui ont abouti au départ de Ben Ali en 2011.

## Remerciements

- 57 L'auteure tient à remercier l'Université Paris Ouest et le laboratoire Mosaïques-LAVUE qui ont apporté un soutien financier à ce travail de recherche, ainsi que toutes les personnes qui ont accepté de répondre aux questions formulées lors de l'enquête de terrain et qui ont permis la réalisation de cet article. En plus des coordinateurs de ce numéro, je remercie Habib Ayebe, Frédéric Landy et Mohamed Raouf Saïdi pour leur relecture attentive et leurs conseils, ainsi que les chercheurs qui ont discuté ce travail lors de sa première présentation au colloque de la SFER « Le foncier agricole : usages, tensions et régulations » en juin 2014.

---

## BIBLIOGRAPHIE

- Attia, H., 1977, *Les Hautes steppes tunisiennes. De la société pastorale à la société paysanne*, Thèse de doctorat d'État sous la direction de J. Dresch, Université Paris 7 Diderot, Université de Tunis, 722 p.
- Ben Baccar, B. et A. Bel Hadj Ali (éds), 2012, *Bilan des ressources et usages en eau du Gouvernorat de Sidi Bouzid dans un contexte de changement climatique*, ministère de l'Environnement, GIZ, Tunis, 128 p.
- Blundo G. et J-P. Olivier de Sardan, 2001, La corruption quotidienne en Afrique de l'Ouest, *Politique Africaine*, 83, pp. 8-37
- Comby, J., 1991, L'impossible propriété absolue, in ADEF, *Un droit inviolable et sacré*, ADEF, 7 p.
- Denieuil, P-N., 1996, Le tissu entrepreneurial tunisien, *Journal des anthropologues*, 66-67, pp. 149-159
- De Soto, H., 2005, *Le mystère du capital : pourquoi le capitalisme triomphe en Occident et échoue partout ailleurs*, Paris, Éditions Flammarion, 302 p.
- Fakhfakh, M., 1968, Sfax et sa région, *Revue tunisienne des sciences sociales*, 15, pp. 263-273
- Fautras, M., 2015, Injustices foncières, contestations et mobilisations collectives dans les espaces ruraux de Sidi Bouzid (Tunisie) : aux racines de la « révolution » ?, *Justice spatiale*, 7  En ligne  URL : <http://www.jssj.org/article/injustices-foncieres-contestations-et-mobilisations-collectives-dans-les-espaces-ruraux-de-sidi-bouzid-tunisie-aux-racines-de-la-revolution/>, Consulté le 12 mars 2016
- Jouili, M., I. Kahouli et M. Elloumi, 2013, Appropriation des ressources hydrauliques et processus d'exclusion dans la région de Sidi Bouzid (Tunisie centrale), *Études rurales*, 2/192, pp. 117-134

- Lahmar, M., 1994, *Du Mouton à l'olivier. Essai sur les mutations de la vie rurale maghrébine*, Tunis, Cérès Éditions, 273 p.
- Landy, F. et N. Bautès, 2013, Local and Translocal System of Actors, dans : Saglio-Yatzimirsky M-C., F. Landy (éds), *Megacity Slums : Social Exclusion, Space and Urban Policies in Brazil and India*, London, Imperial College Press, pp. 257-306
- Lavigne-Delville, P., 2010, Sécurisation foncière, formalisation des droits, institutions de regulation foncière et investissements. Pour un cadre conceptuel élargi, *Revue des questions foncières*, FAO, 1, pp. 5-34
- Le Roy, É., A. Karsenty et A. Bertrand, 1996, *La Sécurisation foncière en Afrique : pour une gestion viable des ressources renouvelables*, Paris, Éditions Karthala, 388 p.
- Le Roy, É., 2011, *La terre de l'autre. Une anthropologie des régimes d'appropriation foncière*, Paris, LGDJ et Lextenso Editions, 441 p.
- Purseigle, F. et B. Hervieu, 2009, Pour une sociologie des mondes agricoles dans la mondialisation, *Études rurales*, 1/183, pp. 177-200
- Saïdi, M-R, 1998, La pluri-activité comme stratégie de survie des populations rurales précaires en Tunisie. Limites internes et contraintes externes, *Revue d'Économie Régionale et Urbaine*, 5, pp. 777-800
- Saïdi, M-R. et al., 2015, « Vendre sa terre ou pas : les (petites) paysanneries de Sidi Bouzid face à une double injonction matérielle et symbolique », Communication aux journées d'études « Les petites paysanneries et le marché, quels rapports ? », Groupe de Recherche Petites Paysanneries, Meknès
- Scott, J. C., 2013, *Zomia, ou l'art de ne pas être gouverné*, Paris, Éditions du Seuil, 529 p.
- Selmi, S. et M. Elloumi, 2007, Tenure foncière, mode de gestion et stratégies des acteurs. Le cas des parcours du Centre et du Sud tunisien, *Vertigo - la revue électronique en sciences de l'environnement*, Hors-série n°4, [En ligne] URL : <http://vertigo.revues.org/695>, DOI : 10.4000/vertigo.695, Consulté le 2 avril 2016
- Tlijani, S., 1997, *Les crédits agricoles. Approche pratique dans une agence de la BNA. Cas : Agence de Kebili*, Rapport de stage de technicien supérieur agricole
- Zghal, R., 1992, Postface. Sfax, mythe et réalités, dans : Denieuil P-N., *Les Entrepreneurs du développement. L'ethno-industrialisation en Tunisie : la dynamique de Sfax*, Paris, L'Harmattan, pp. 171-196

## NOTES

1. Les terres en indivision sont des terres détenues de manière collective par des groupes d'appartenance tribale et inaliénable par les individus du groupe. Le régime *habous* consiste en l'affectation d'un bien immeuble, par son propriétaire, à des bénéficiaires (descendants, fondation pieuse ou d'intérêt général) qui en ont alors la jouissance perpétuelle. Les terres *habous* sont également imprescriptibles et inaliénables.
2. La Tunisie est divisée administrativement en gouvernorats (*wilaya*) eux-mêmes divisés en délégations (*maatamdiya*), divisées à leur tour en secteurs (*imada*).
3. Au moment de l'inventaire (début 2014), il y avait à Regueb six notaires en exercice.
4. Il s'agit des contrats de vente enregistrés depuis l'installation des deux notaires : le premier en 2000 et le second en 2007. Les données recueillies comprennent la date, la localisation du terrain

(*imada*), la superficie vendue, la superficie totale du titre foncier concerné par la vente, le lieu de résidence de l'acheteur et du vendeur, le prix de vente, et parfois le lien de parenté entre l'acheteur et le vendeur.

5. La BNDA devient en 1989 la Banque nationale agricole (BNA).
6. Un projet d'amendement de ce Code est en cours.
7. *Ardh aïtha* : sol isohumique favorable à l'arboriculture; *ardh kbira* : sol argileux riche, favorable aux cultures céréalières et maraîchères.
8. Le croisement de cet entretien avec d'autres portant sur la question laisse croire que des logiques clientélistes pourraient avoir guidé l'affaire.
9. Le contrat de *mogharsa* lie un propriétaire et un (ou plusieurs) associé, qui s'engage à défricher et planter la terre. Lorsque la plantation entre en production, elle est partagée à moitié entre les deux parties.
10. Il a par la suite été décoré par le gouvernement.
11. Il s'agit d'un syndicat créé en 1946 et devenu Groupement de production, qui pourvoit aujourd'hui près de 70 % des plants de vigne et d'arbres fruitiers en Tunisie (pêches, pommes, poires, amandes, abricots, grenades, etc.). Il faisait également des plantations clé en main.
12. Il s'agit d'une Société de mise en valeur et de développement agricole (SMVDA – Terres domaniales cédées par le gouvernement à des investisseurs au moyen de baux à long terme) de plusieurs centaines d'hectares, située dans la région de Tunis.
13. Cette prestation vise à planter une parcelle, généralement entre 5 et 15 hectares en arbres fruitiers; à l'entretenir pendant trois ans, avant de la remettre à son propriétaire ou au gérant, au moment de l'entrée des arbres en production.
14. Les études récentes indiquent moins de 2,5 g/L de résidus secs en 2010; alors que dans les régions plus au sud ce taux a augmenté parfois jusqu'à 4 g/L (Ben Baccar et Bel Hadj Ali, 2012).
15. Et ce, même si l'inflation est forte en Tunisie et que le dinar a été dévalué à plusieurs reprises.
16. Un dinar tunisien (DT) équivaut à 0,44 €.
17. Depuis plusieurs siècles, la région de Sidi Bouzid est principalement peuplée par la tribu *Hmamma*, qui rassemble plusieurs fractions tribales.
18. Le recours au prête-nom a concerné au moins six personnes à Regueb, d'après les informations recueillies lors d'entretiens avec des agents de diverses institutions et avec deux producteurs concernés.
19. La BNA est une société anonyme, toutefois, son capital et les fonds agricoles qu'elle gère étant en grande partie publics, il est possible de parler de pratiques corruptrices.
20. Ces intermédiaires sont communément appelés *samsar*, un qualificatif à connotation péjorative.
21. En matière d'héritage, la pratique dominante dans la région consiste à diviser le patrimoine entre tous les descendants masculins.
22. D'après notre enquête, ils percevaient, pour les terres agricoles, environ 1 % du montant de la vente de la part de l'acheteur, et 2 % du montant de la vente de la part du vendeur.
23. Comme le faisaient déjà certains agriculteurs locaux disposant de puits de surface, dans l'*imada* de Radhaa notamment.
24. Plusieurs témoins affirment la recrudescence des vols de bétail et de récoltes dans la région depuis plusieurs années.
25. Il faut par exemple compter environ 50 000 DT/ha pour la plantation de vignes, comprenant la préparation du sol, l'installation du système d'irrigation au goutte-à-goutte, la plantation de variétés protégées et le palissage haute pergola.
26. Cette dégradation se manifeste par une baisse globale du niveau statique des aquifères, par un taux d'exploitation des ressources supérieur aux capacités de recharge naturelle pour plusieurs nappes, et par une salinisation accrue de l'eau (Ben Baccar et Bel Hadj Ali, *op. cit.*).

27. Citons en particulier les variations climatiques, la hausse des coûts de production, la fluctuation des prix de vente de la production agricole, et le manque d'infrastructures de stockage et de conditionnement.

28. En dehors des périmètres de sauvegarde ou de restriction où la législation est plus stricte, la loi impose aux producteurs agricoles de déclarer les puits de moins de 50 mètres de profondeur, et soumet à autorisation de prélèvement les forages de plus de 50 mètres.

29. Commissariat régional de développement agricole.

30. Le louage est un transport en commun routier.

---

## RÉSUMÉS

À l'instar de nombreux autres pays, le gouvernement tunisien a entrepris depuis plusieurs décennies l'individualisation de la gestion du foncier agricole. Le régime des terres tribales en indivision, qui était prédominant dans le centre et le sud du pays, a été remplacé par un régime de propriété privée individuelle. Ceci a eu des effets importants sur les espaces ruraux : mutation des systèmes agraires et développement d'un marché foncier localisé, comme dans la région de Regueb, où les transactions impliquent des protagonistes allochtones depuis les années 1990. Il s'agit de comprendre ce processus de marchandisation de la terre, en analysant le « système local d'acteurs » du marché foncier, ainsi que les liens existant avec l'évolution des usages et valeurs de la terre agricole. Cette recherche se fonde sur une enquête de terrain effectuée entre 2012 et 2014 dans la région de Regueb. Elle montre comment les logiques capitalistes contribuent à recomposer cet espace rural et à fragiliser les droits fonciers des paysans. 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 de Sfax. En même temps, les logiques capitalistes demeurent mêlées à des logiques sociales endogènes, où l'économique ne surdétermine pas la vie sociale. La marginalisation socio-économique d'une partie des paysans, à laquelle nous assistons aujourd'hui, résulte ainsi à la fois de rapports de domination économiques et politiques, et de facteurs matériels et immatériels endogènes freinant l'expansion du capitalisme.

As in many other countries, the Tunisian government has been initiating a politics of individualization of the agricultural land management for several decades. The regime of tribal communal land, which was predominant in the centre and the south of the country, has been replaced by a regime of individual private ownership. This change has induced important impacts on the rural areas : agrarian changes and the development of a located land market, as in the region of Regueb, where the transactions involve foreign-born protagonists since the 1990s. The aim of this article is to understand the process of land commodification, by analysing the land market "local system of actors", and the relationships between this system and the evolution of the uses and the values of a land. This article is based on a fieldwork research carried out between 2012 and 2014 in the region of Regueb. It shows how the capitalist logics contribute to the recomposition of this rural area and to weakening of the land rights of the peasants. This weakening is partially caused by some experienced entrepreneurs and speculators, who better know the inner workings of this capitalist system, including some people having a long story of land appropriation in the Sfax hinterland. At the same time, the capitalist logics remain mixed to endogenous social logics, where the economic dimension doesn't strongly

determine the social life. The current social and economic marginalization of a part of the peasants results both from economic and politic domination relationships, and from endogenous material and immaterial factors which slow down the expansion of capitalism.

## INDEX

**Keywords** : land market, ownership, uses, social value of land, local system of actors, inequalities, capitalism, rural area, Tunisia

**Mots-clés** : marché foncier, propriété, usages, valeur de la terre, système local d'acteurs, inégalités, capitalisme, espace rural, Tunisie

## AUTEUR

### MATHILDE FAUTRAS

Doctorante en géographie, Université Paris Ouest Nanterre La Défense, Laboratoire Mosaïques-LAVUE (UMR 7218), France, courriel : mfautras@gmail.com