

# L'urbanisation, facteur de développement ou d'exclusion de l'agriculture familiale en périphérie des villes : le cas de la ville de Meknès, Maroc

Élodie Valette and Patrick Dugué

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/1057456ar>

[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

Valette, É. & Dugué, P. (2017). L'urbanisation, facteur de développement ou d'exclusion de l'agriculture familiale en périphérie des villes : le cas de la ville de Meknès, Maroc. *VertigO*, 17(1).

## Article abstract

Various factors such as relocation of poor populations policies, promotion of land rights privatization, and, more generally, economic growth fostered urban sprawl in main Maghreb cities, including Meknès, Morocco. This urbanization increases at the expense of high potential agricultural land, despite preservation laws for agricultural land. In Meknes, family farmers settled in city outskirts provided most of building land. This article presents the diversity of land tenure strategies adopted by these farmers. It shows that they take into account the new actors game, as well as actors' resistance or negotiation skills. For a majority of farmers who owned their plots, selling land allowed to invest in various sectors (transport, trade, etc.); sometimes they have invested in agriculture too, in situ or through purchasing of land away from the city. A minority preferred to keep their land to avoid sale to intermediaries and adopt a speculative strategy. Instead, farmers using collective land without private property rights, have only defense or conflict strategies; they are in a context where their ability to negotiate prices or refuse the transfer is virtually nil. More generally, these speculative processes favor land purchase throughout the plain by investors and neo-farmers in both peri-urban and rural areas. Increase of fertile land price in the periurban zone induces a similar increase for similar land in rural areas; thus it weakens family farming in Morocco as this category of farmers cannot oppose investors and large landowners.

Tous droits réservés © Université du Québec à Montréal et Éditions en environnement VertigO, 2017



This document is protected by copyright law. Use of the services of Érudit (including reproduction) is subject to its terms and conditions, which can be viewed online.

<https://apropos.erudit.org/en/users/policy-on-use/>

**é**rudit

This article is disseminated and preserved by Érudit.

Érudit is a non-profit inter-university consortium of the Université de Montréal, Université Laval, and the Université du Québec à Montréal. Its mission is to promote and disseminate research.

<https://www.erudit.org/en/>

---

# L'urbanisation, facteur de développement ou d'exclusion de l'agriculture familiale en périphérie des villes : Le cas de la ville de Meknès, Maroc

Élodie Valette et Patrick Dugué

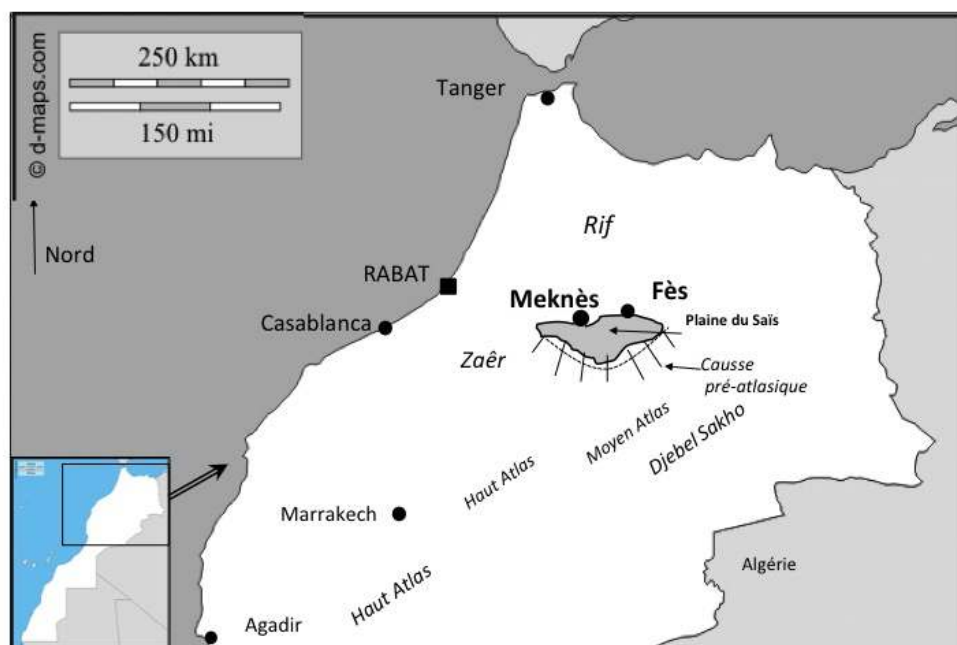
---

## Introduction

- 1 Dans les pays du sud de la Méditerranée, l'urbanisation est considérée avec la désertification et la réduction des ressources en eau, comme une des principales causes de diminution des surfaces cultivables. Ce processus s'est accéléré depuis les années 1970-80 avec l'accroissement rapide de l'exode rural vers les villes et le croit naturel de la population urbaine (Abis, 2010). Ainsi au Maroc le pourcentage de population urbaine est passé de 43 % à 55 % entre 1982 et 2004 (Haut Commissariat au plan, 2004) et atteindra probablement 70 % en 2050. Cette urbanisation s'accroît principalement au détriment des terres de plaine à haut potentiel agricole déjà irriguées ou facilement irrigables, phénomène observable dans la majorité des plaines côtières du Maroc et dans celles situées à l'ouest du Moyen et du Haut Atlas, plaines les plus fertiles du pays. La superficie agricole annuellement consommée dans ce pays par les différentes formes d'urbanisation est estimée à 4 000 hectares dont 2/3 pour des opérations immobilières (Tarik, 2012), et ce en dépit de la loi d'urbanisme 12/90 préconisant le principe de la préservation des terres agricoles hautement productives, et sa traduction dans les documents locaux d'aménagement et d'urbanisme. Meknès, ville moyenne de près de 700 000 habitants (Haut Commissariat au plan, 2004) (figure 1), connaît ainsi comme l'ensemble des villes marocaines, une extension notable de l'espace bâti sur ses périphéries, qui s'opère

principalement le long des axes routiers et sur les terres agricoles planes à bon potentiel de production (la plaine du Saïs).

Figure 1. Localisation de la ville de Meknès et de la plaine du Saïs dans la partie centre nord du Maroc.



Légende : en italique, les principaux massifs montagneux

- 2 Cet article a pour objectif d'apporter des éléments d'explication des dynamiques spatiales et socio-économiques de changement d'usage du sol en périphérie de Meknès depuis une décennie. Il vise ainsi à mettre en regard les stratégies foncières des acteurs impliqués dans ces dynamiques : agriculteurs propriétaires ou locataires de surfaces cultivables très variables et à statut foncier divers, communautés rurales en périphérie de la ville gérant des terres collectives, acteurs publics de l'urbanisme et du secteur agricole et acteurs privés du secteur immobilier. Les résultats présentés porteront principalement sur les stratégies des agriculteurs confrontés au marché foncier hautement spéculatif.
- 3 Pour l'analyse, l'article a mobilisé plusieurs méthodes. Une analyse bibliographique et documentaire a permis (i) d'établir un constat des formes et des dynamiques sociales et spatiales de l'urbanisation en périphérie de Meknès et (ii) d'explicitier les dynamiques agricoles locales en lien avec les évolutions des politiques publiques, dont les politiques foncières (réforme agraire, privatisation des terres contrôlées par l'État). Par ailleurs, une série d'entretiens et d'enquêtes combinant des approches qualitatives et quantitatives a été menée en 2012 et 2013 afin d'identifier et d'analyser les stratégies foncières des différents types d'acteurs dans un contexte d'urbanisation : enquêtes auprès d'agriculteurs relevant de différents statuts fonciers<sup>1</sup> (*melk, guich, habous*, collectif) au sein des communes urbaines de la ville de Meknès et de quelques communes rurales en périphérie (figure 2); interviews d'acteurs publics et privés de la gestion urbaine et agricole.

- 4 Dans une première partie, l'article présente les formes et dynamiques de l'occupation du sol à Meknès ainsi que les principaux éléments explicatifs de la consommation des terres agricoles dans la ville et à sa périphérie, qu'il s'agisse d'éléments généraux relatifs au contexte foncier agricole marocain ou de dispositifs de politique publique affectant tout particulièrement la dynamique foncière en périphérie urbaine. Dans une seconde partie, nous analysons les stratégies foncières des agriculteurs propriétaires ou usufruitiers (ou ayant un droit d'usufruit dans la durée et transmissibles) face à l'urbanisation, et montrons leurs inégales capacités d'action vis-à-vis de la mobilisation de la ressource foncière, en fonction d'une diversité de facteurs, y compris celui du statut foncier des terres.

## Dynamiques et principaux ressorts de l'urbanisation

### Dynamiques d'occupation du sol à Meknès

- 5 L'analyse diachronique de l'occupation des sols pour l'agglomération de Meknès (Valette et al., 2013) confirme les perceptions des décideurs locaux et des agriculteurs. De 2001 à 2011, la surface bâtie de la ville de Meknès a augmenté de 2,9 % par an (environ 100 ha par an), passant de 3 084 ha à 4 087 ha.
- 6 L'extension du bâti se fait à 80 % le long des axes de circulation dans la plaine en périphérie sud, est et ouest de la ville. Elle est de fait très consommatrice en terres agricoles fertiles, irrigables et faciles d'accès. Ceci s'explique par le fait que la construction des bâtiments et l'installation des infrastructures (route, eau, assainissement) sont beaucoup moins coûteuses en plaine que sur les coteaux non bâtis des vallées traversant la ville ou situés au nord de celle-ci.
- 7 La plupart des surfaces urbanisées ou en phase d'urbanisation sont localisées dans la continuité du noyau urbain, au sein même de la commune de Meknès (construction d'un centre commercial et programmes de logements sociaux) et au nord-est de Meknès. Les principaux axes d'urbanisation se situent sur la route nationale reliant Meknès et le sud du Maroc, et le long de la route nationale vers Fès. Dans ce cas précis, le nouveau centre urbain de Ouislane établi en partie sur des terres collectives a connu une véritable explosion urbaine ces dernières années, passant de 28 694 à 47 824 habitants entre 1994 et 2004. Une étude diachronique de l'évolution de l'usage du sol à partir d'images satellites (Valette et al., 2013) montre par ailleurs une extension de l'espace urbanisé passant de 13 222 à 32 712 ha entre 2001 et 2011. La commune rurale de Dkhissa, située immédiatement au nord de Ouislane, a elle aussi connu une urbanisation importante, ayant fait l'objet de 7 programmes de logements sociaux depuis 2007 pour une superficie totale de 187 Ha et de construction d'habitats illicites toujours en place aujourd'hui. La superficie des espaces bâtis a ainsi littéralement explosé, passant de 429 ha en 2001 à 9964 ha en 2011. À l'ouest, le long de la route de Rabat, la commune urbaine de Toulal connaît elle aussi un essor important, la superficie urbanisée passant de 5799 ha à 10 518 ha entre 2001 et 2011 (figure 2). Il est à noter néanmoins que cette extension urbaine ne s'est pas accompagnée d'une croissance démographique dans les mêmes proportions, les programmes urbains étant de fait pour l'instant encore incomplètement occupés. Enfin, des zones d'urbanisation de surface modeste, mais actuellement rapide et attractive émergent dans des bourgades rurales devenues récemment des communes urbaines : au sud avec la ville de Boufekrane et à l'est avec la ville de Sebaâ Ayoune (figure 3). Cette

autre forme d'urbanisation - « les villes à la campagne » - s'explique par le cout moins élevé de la terre constructible dans ces localités qui permet de fournir des logements moins onéreux et par le prix modeste du transport vers la ville de Meknès où se concentrent les emplois. Elle préfigure l'émergence dans la plaine du Saïs d'une conurbation allant de Fès à Meknès sur 60 km et comprenant environ 2 millions d'habitants.

- 8 Sebaâ Ayounne se situe à moins de 10 km à l'est de la commune urbaine d'Ouisslane, partie prenante de l'agglomération de Meknès (figure 2). Cette commune urbaine connaît le taux de croissance démographique le plus élevé de la plaine du Saïs (3,3 % par an). Elle est passée depuis l'Indépendance en 1956 d'une petite bourgade rurale de moins de 1 000 habitants à une commune urbaine de 27 700 habitants en 2010 (Lahlou, 2011). Face à cette urbanisation rapide, le prix du foncier à Sebaâ-Ayounne connaît une forte hausse depuis plusieurs années, car les promoteurs immobiliers, les intermédiaires ou des spéculateurs cherchent à acquérir des terres principalement dans la zone constructible de la commune, mais aussi le long des axes routiers, même si elles restent en terres agricoles pendant des années. 78 % de la surface de la commune qui compte en tout 4 120 ha sont cultivés. Cette commune présente aujourd'hui un visage urbain comme « ville dortoir » avec de petits immeubles pour des citoyens qui rejoignent le matin Meknès pour travailler, et garde son caractère agricole et rural avec la présence de plus de 200 exploitations familiales, de quelques sociétés de production (viticulture, arboriculture) et d'unités de transformation (aliments de bétail, conserves de fruits et légumes, vin) et de commercialisation de produits agricoles (le plus grand souk de la région) (figure 4).

Figure 2. Évolution de l'espace bâti dans la zone d'étude (ville de Meknès et communes périphériques).



Figure 3. Extension de la ville de Meknès sur des terres agricoles de qualité situées au sud de l'agglomération, non loin de la rocade et de l'autoroute.



Figure 4. Urbanisation dans la commune de Sebaâ Ayoune par mitage des champs : la ville à la campagne.





## Dispositifs et réglementations concourant à renforcer la pression urbaine et à accélérer la consommation des terres agricoles

- 9 Différents éléments permettent de mettre en perspective les éléments présentés ci-dessus. En premier lieu, à l'échelle nationale, l'urbanisation périurbaine est facilitée par une orientation nette des politiques publiques en faveur de la production de logements sociaux destinés au relogement des populations les plus démunies. Ces politiques du logement social font suite à la destruction des bidonvilles, devenue une priorité nationale dans les années 1990 et 2000. Les projets de résorption des bidonvilles et des quartiers clandestins du début des années 1980 sont revenus sur le devant de la scène avec les politiques de lutte contre la pauvreté initiées depuis 1998 et plus encore après les attentats de Casablanca de 2003 (Catasse et al., 2009 ; Le Tellier, 2010 ; Mechkouri et al., 2010). Dans le même temps, les objectifs de remise à niveau économique des villes mis en avant par le Roi Mohammed VI au début des années 2000 ont suscité un urbanisme « offensif » (Cattedra, 2002) : relance de la stratégie métropolitaine, priorité accordée au développement des transports collectifs et équipements urbains, mise en œuvre d'une stratégie de développement touristique et industriel, lancement de grands projets urbains (Barthel et Verdeil 2008), stratégie elle-même fortement consommatrice d'espace agricole en périphérie des villes.
- 10 La mobilisation de terres agricoles en vue de la réalisation de programmes de logement ou d'équipements urbains pour l'ensemble des couches sociales se justifie ainsi, même si certaines des opérations de relogement engagées constituent des prétextes à la récupération de terres à haute valeur foncière et sont issues de pratiques spéculatives auxquelles prennent part des notables locaux membres des autorités municipales (Navez-Bouchanine 2003).
- 11 Dans ce contexte peu favorable au maintien de l'agriculture périurbaine, la consommation des terres agricoles a néanmoins été identifiée comme préoccupante (CRTS 1998; INAU 2005) et le devenir de terres fertiles, terres de plaine où la concurrence entre usage urbain et agricole joue à plein, interroge dans un contexte de retour en force de la question de la sécurité alimentaire à partir de 2008 (Abis 2010, Akasbi 2013). Un ensemble de lois et règlements d'urbanisme et de gestion du foncier intègrent de fait la préservation des terres agricoles. À l'échelle nationale, la loi 12/90 relative à l'urbanisme stipule la nécessité de « préservation de terres agricoles et des zones forestières lors de la détermination par le Schéma directeur d'aménagement urbain (SDAU) des zones nouvelles d'urbanisation ». La classification de ces terres à « haute potentialité », pas seulement motivée par la problématique de l'urbanisation, fait l'objet d'un programme de cartographie de la valeur agricole des terres engagé depuis 1988 par l'Institut national de la recherche agronomique (INRA) marocain sur l'ensemble du Maroc (Osghiri, et al., 2005) . Cette carte n'est pas encore élaborée pour les terres périphériques de la ville de Meknès.
- 12 À Meknès précisément, le contexte local est celui d'un marché foncier fortement contraint. En effet, 35 % des terres agricoles en périphérie de la ville relèvent d'un statut foncier non privé/hors « propriété privée » sont sous le contrôle de l'État (terres collectives, terres de la réforme agraire, *guich* et *habous*, cf. encadré 1). Ce qui rétrécit l'offre de foncier disponible et cessible directement pour l'urbanisation. Jusqu'en 2005 et

la promulgation de la loi de la main levée qui autorise la privatisation des terres des coopératives de la réforme agraire, loi sur laquelle nous reviendrons plus tard, les terres utilisées par les agriculteurs attributaires étaient incessibles et inaliénables, et ne pouvaient ainsi être détournées de leur usage agricole. Il en était de même pour les terres collectives sous gestion des communautés tribales, même si des modalités de concession étaient en théorie possible. La pression sur les terres en propriété privée ou *melk* s'en est ainsi trouvée renforcée accentuant ainsi la spéculation foncière en périphérie urbaine (Elloumi et Jouve 2003). Aujourd'hui, divers dispositifs permettent une libération de ce foncier à statut collectif pour l'urbanisation.

- 13 Les documents de planification urbaine (plans d'aménagement communaux et en particulier le Schéma directeur d'aménagement urbain, couvrant l'ensemble des communes limitrophes à la commune urbaine de Meknès, promulgué en 2001 et en cours de révision depuis 2012) s'efforcent de prendre en compte la préservation des terres agricoles conformément à la loi 12-90 sur l'urbanisme évoquée précédemment. Le SDAU de 1992 intègre ainsi une zone dite « d'agriculture intensive » tout en soulignant la faible superficie des réserves foncières pour l'urbanisation.
- 14 Les dispositifs de protection des terres agricoles s'accompagnent ainsi d'une planification de la consommation de ces mêmes espaces. En 2007, le plan d'aménagement de Meknès comptait 12 Zones d'urbanisation nouvelles (ZUN), destinées prioritairement au logement social couvrant 1303 hectares. Ces ZUN, élaborées par le ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, prennent alors le statut de terrains publics et sont aménagées par un opérateur public qui réalise les infrastructures primaires et rétrocède les secteurs ainsi aménagés à des promoteurs publics et privés pour des opérations de lotissements et de construction. Ce dispositif lancé en vue de faciliter la mobilisation du foncier dans le cadre du plan « Ville Sans Bidonvilles », et destiné préférentiellement à la construction de logements sociaux, ne préjuge néanmoins pas de la diversité des statuts fonciers représentés dans ces zones à urbanisés avant leur classement en ZUN, ni des éventuelles difficultés de les acquérir à ces fins. À Meknès, ces ZUN ont été mises en place principalement sur des zones de terre collective, rendant les opérations de récupération des terres plus aisées comme nous l'expliquerons ensuite.

## Contournement des lois pour la protection des terres agricoles et accès facile aux terres collectives

- 15 Au-delà des superficies classées ZUN, d'autres terres agricoles se voient urbanisées à la faveur du contournement des dispositifs réglementaires, en particulier par le biais de permis de construire dérogatoires (ou « dérogations ») dont la délivrance s'est généralisée depuis 2003, date de la promulgation de la loi de la dérogation aux lois 12-90 et 25-90 qui régissent l'occupation des sols au Maroc. Dans la lignée du souhait gouvernemental de stimuler la croissance économique, l'investissement industriel, et la construction de logements sociaux, l'intention première de la loi de la dérogation se voulait de dynamiser un marché foncier perçu comme fortement contraint (notamment par la diversité des statuts et la forte représentation des statuts collectifs). Ainsi cette loi visait à accélérer les procédures d'attribution de permis de construire, permettant dans le même temps la validation de dossiers a priori incompatibles avec les dispositions des documents d'urbanisme officiels. À Meknès, comme ailleurs au Maroc, l'usage de la dérogation est rapidement devenu une règle, considérée comme un « *moyen régulateur des*



*infractions urbanistiques* » (Agence Urbaine Meknès, 2005). Certes, des projets d'investissement ont vu le jour au sein de l'espace intra-urbain non bâti ou à reconstruire,<sup>2</sup> mais l'on note surtout le mitage effectif de l'espace agricole périphérique, un affaiblissement de la légitimité des documents d'urbanisme, et l'utilisation de la loi dérogatoire comme une opportunité pour les promoteurs privés de légitimer des projets immobiliers n'incluant qu'une faible part de logements sociaux (François, Valette, Abdellaoui et Debolini, 2013). À Meknès, 116 demandes de dérogation foncière ont été examinées et 77 acceptées, parmi lesquels 34 % concernaient des projets immobiliers.

- 16 Cette offre foncière s'est accrue à partir de 2005 suite à la possibilité de délivrance par l'État du droit de propriété aux agriculteurs attributaires et membres des coopératives de la réforme agraire dans le cadre de la loi dite de la « main levée ». Cette loi concerne toutes les coopératives de ce type au Maroc et visait à donner un droit de propriété aux agriculteurs « coopérateurs » afin de les inciter à investir dans leur exploitation (équipement d'irrigation, cultures pérennes...) pour accroître leur productivité. Issue d'une volonté du gouvernement marocain, dans une filiation libérale, de stimuler l'investissement agricole par l'accès au droit de propriété privée, l'application de cette loi à Meknès s'est traduite dans les faits par la vente massive de terrains agricoles par leurs nouveaux propriétaires (les attributaires des coopératives) à des fins d'urbanisation. L'impact sur l'activité agricole est notable pour une ville et ses périphéries où 32 coopératives couvrent une surface agricole de 14 000 hectares (Valette et al., 2013).
- 17 Les autres terres agricoles à statut collectif et rattachées aux droits des tribus et communautés n'ont pas été épargnées puisqu'elles constituent aussi un foncier mobilisable pour des opérations de logement social ayant la faveur des instances gouvernementales. La procédure de cession de ces terres aux promoteurs concerne toutes demandes émanant d'un organisme public, semi-public ou privé pour la réalisation de projets d'intérêt socio-économique non agricole et nécessite l'intervention de l'État et d'une société immobilière. Il ne s'agit pas de vente, mais d'une cession du droit d'usufruit, car les tribus ne disposent pas d'un droit de pleine propriété, mais d'usage. Placées sous la tutelle du ministère de l'Intérieur, ces terres collectives sont gérées par une assemblée de délégués (les *nouâb*) représentant la communauté (ou *jmâa*) qui a obtenu dans le passé lointain le droit d'utiliser les terres en question. Cette catégorie foncière est particulièrement touchée par l'acquisition de terres agricoles au profit de vastes projets d'investissement économique (Mahdi, 2014). À l'échelle nationale, 11 000 hectares de terres collectives auraient ainsi été cédés en changeant de statut entre 2009 et 2011 (Berriane, 2015). Les usufruitiers des terres cédées sont indemnisés. Les intermédiaires entre ces usufruitiers et les promoteurs sont nombreux et consomment une partie de la plus-value due au changement d'usage de la terre. Pour ce type de projets immobiliers, la capacité de résistance ou de négociation du montant des indemnités de cession par les agriculteurs concernés est quasi nulle (Duval, 2014).
- 18 Dérogation, main levée et cessions de droits d'usufruit ont permis la libération accélérée de terres agricoles pour l'urbanisation, dans une dynamique d'urbanisation et de construction dépassant même les besoins en logement identifiés pour Meknès (Observatoire régional de l'habitat, 2008). Actuellement, de nombreux logements neufs ne sont pas occupés, phénomène qui a été amplifié récemment par un ralentissement de la croissance économique au Maroc. L'activité agricole en périphérie de Meknès a subi en conséquence de nombreuses transformations : vente de terres, transformation des

systèmes de production dans une perspective d'attente, ou encore modification des pratiques afin de mieux résister aux évolutions.

## La vente des terres agricoles constructibles : une manne pour tous? Stratégies d'agriculteurs confrontés à la pression urbaine

- 19 Ces dernières années, les stratégies foncières des agriculteurs propriétaires du périurbain témoignent diversement de la prise en compte de la nouvelle donne foncière en périphérie de la ville. Les travaux menés depuis 2012 à Meknès auprès d'agriculteurs exploitant des terres collectives, *melk* ou *guich* (Duval, 2014), ou attributaires de coopérative de la réforme agraire (François et al., 2013; Benabed et al., 2014) ont montré que le statut foncier avait un impact sur la capacité des agriculteurs à négocier la vente de leurs terres ou à la refuser, et donc sur le devenir des terres agricoles en périphérie urbaine. Les acquisitions de terre par les promoteurs, des intermédiaires spéculateurs ou non et parfois par d'autres agriculteurs s'opèrent pour tous les statuts fonciers, *melk* (qu'il s'agisse de terres *melk* de longue date ou de terres nouvellement « melkisées » suite à la main levée), terres de l'État (coopérative de la réforme agraire) ou sous statut collectif et communautaire. De façon générale, les différences entre les stratégies observées s'expliquent certes par l'emplacement de la terre, à proximité ou non d'un axe routier ou en prolongement d'un quartier urbain loti, facteur de variation du prix, mais également par leur statut foncier qui détermine la capacité de l'agriculteur (propriétaire ou usufruitier) à négocier le prix de la vente ou de la cession.

### Agriculteurs *melk* : des capacités de négociation et une rente foncière importante

- 20 Pour les terres *melk* et celles de la réforme agraire après obtention de la main levée, le prix de vente est très attractif en regard des revenus issus de l'activité agricole, souvent faibles surtout en cas d'absence de cultures irriguées. Pour exemple, selon nos observations, basées sur les déclarations des agriculteurs propriétaires, le prix de cession de terres « melkisées » de la réforme agraire situées dans l'immédiate périphérie de Meknès, pratiqué par ces agriculteurs, varie entre 135 000 et 270 000 €/ha (1,5 à 3 millions de Dh/ha). Dans des coopératives plus éloignées, les prix de vente varient entre 36 000 € et 55 000 €/ha (400 000 à 600 000 Dh/ha). Mais la distance au centre n'est pas le seul critère : pour la coopérative Najji, éloignée du centre urbain, mais située à proximité de sites industriels et commerciaux et surtout de la route nationale reliant Meknès à Boufekrane et au sud du Maroc (région d'Errachidia), les prix restent très élevés entre 200 000 et 250 000 €/ha. Ces terres ne se situent pas en zone constructible telle que définie par le SDAU/Plan d'occupation du sol. Mais les acheteurs savent qu'ils ont de bonnes chances d'obtenir à court ou moyen terme le permis de construire quitte à faire jouer la loi de dérogation.
- 21 Pour une majorité des agriculteurs *melkistes*, la vente totale ou partielle de leurs terres, mûrement réfléchie, a permis des investissements dans différents secteurs (transport, commerce...), mais aussi dans l'agriculture (maraîchage et arboriculture irrigués particulièrement) dans des régions rurales plus éloignées où la terre était disponible et

moins chère. L'agriculture peut même vendre quelques hectares près de la route et en acheter à meilleur prix chez un agriculteur vendeur qui ne bénéficie pas de la proximité d'un axe de circulation majeur. Une minorité de melkistes a vendu la terre plus ou moins rapidement pour faire face aux besoins familiaux (logements, remboursement de dettes, biens de consommation divers) sans projet économique précis, ce qui a pu aboutir ensuite à des difficultés sociales importantes et à une paupérisation des ménages après une période d'opulence. Les agriculteurs en position d'attente spéculative (Campagne et Petit, 2004) peuvent être nombreux dans les zones où les projets immobiliers sont au stade d'études préparatoires et où la pression des promoteurs et de l'administration n'est pas encore très forte. Les promoteurs et intermédiaires spéculateurs cherchent dans ce cas à acheter le foncier à un prix moyen ou faible en espérant que certains agriculteurs vont vendre rapidement. Les agriculteurs « attentistes » cherchent à éviter la vente à des intermédiaires afin de profiter des prix les plus élevés possible lorsque le promoteur sera pressé de construire. Il n'est pas rare dans ces cas-là d'observer un changement dans les systèmes de production et une conversion vers des cultures annuelles, permettant une cession rapide des terres en cas d'offre satisfaisante comme cela est observé ailleurs (Soulard, 2015). D'autres agriculteurs cessent leur activité agricole par anticipation et laissent leurs terres en friche ou la louent sur la base de contrats annuels, tout en attendant la hausse des prix. Enfin, quelques agriculteurs moins nombreux, et attachés à leur métier, déclarent ne pas vouloir vendre, quel que soit le prix proposé : certains ont même investi d'importantes sommes dans la plantation de vigne de table ou de vergers de fruitiers ou d'oliviers toujours irrigués. Il est cependant peu probable qu'ils puissent résister encore longtemps à l'urbanisation, mais ils sont en bonne position pour faire monter les prix de la terre et celui des indemnités pour destruction de plantations arboricoles.

- 22 L'étude des trajectoires d'évolution de 58 exploitations de deux coopératives de la réforme agraire situées au sud de Meknès dans la commune rurale de Meijat permet d'illustrer ces différentes stratégies (Figure 5). Les agriculteurs disposaient de la même SAU à la création de ces coopératives – une dizaine d'ha environ-, et ont opéré des choix différents. Ces différences de stratégie peuvent s'expliquer en partie par l'origine des chefs d'exploitation attributaires de lots de la réforme agraire : ceux d'origine rurale (anciens ouvriers des fermes des colons) ont eu tendance à conserver une trajectoire agricole en achetant des terres en zone rurale avec les sommes obtenues par la vente du foncier périurbain, tandis que les anciens combattants ont plutôt opté pour une vente anticipée de leur lot afin de s'installer en ville.
- 23 Les agriculteurs *melk* disposent d'une bonne capacité à négocier la vente de leurs terres, et à s'opposer éventuellement à celle-ci si les prix proposés ne sont pas assez élevés. Celle-ci varie cependant en fonction de leur capital économique (superficie et niveau de modernisation de leur exploitation), de leur capital social (appartenance à une organisation, densité de leur réseau socio-professionnel) et culturel (niveau d'éducation). Les grands agriculteurs modernes ou les néo-agriculteurs<sup>4</sup>, favorisés par les politiques de développement agricole du Maroc, sont ainsi en meilleure position pour négocier la vente de leurs terres, tandis que les petits agriculteurs, ne maîtrisant pas très bien le processus de vente et ne connaissant pas les textes réglementaires, parviennent moins bien à tirer leur épingle du jeu (Figure 6). Les agriculteurs des coopératives de la réforme agraire se situent eux aussi dans une position particulièrement favorable dans la négociation de la vente de leurs terres. Les lots des coopératives se caractérisent par un parcellaire en un

seul bloc (de 10 à 15 ha selon la qualité du sol) et donc d'une superficie bien plus importante que celles des parcelles des exploitations familiales traditionnelles au Maroc (souvent moins de 2 ha). Ceci est un véritable atout en termes de négociation vis-à-vis des acheteurs. De plus, même si les coopératives ne se sont plus vraiment fonctionnelles, leurs agriculteurs attributaires ont toujours été proches des services publics agricoles et de l'administration territoriale et sont mieux informés que les petits agriculteurs traditionnels propriétaires en *melk* ou exploitant des terres collectives tribales.

Figure 5. Trajectoires d'évolution foncière des exploitations des coopératives de Sidi Larbi et Naiji (Adapté de Laraki, 2012).

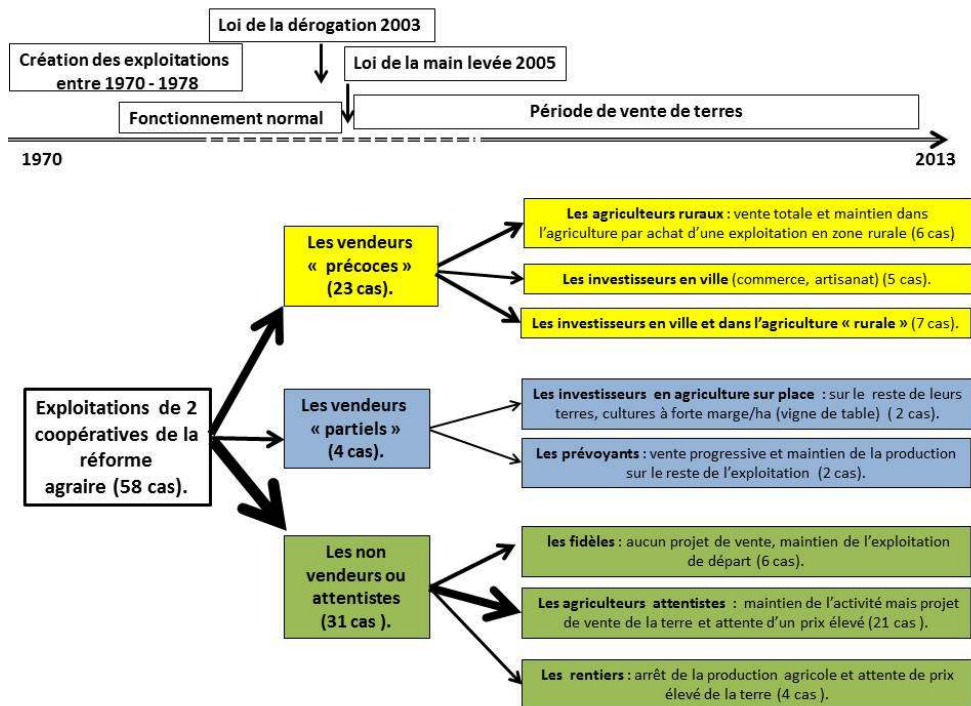




Figure 6. Agriculture modernisée des grandes exploitations de la plaine du Saïs en périphérie sud de la ville de Meknès, basée sur les cultures irriguées (jeunes pêchers et pastèques en culture intercalaire).



### Agriculteurs des terres collectives : des stratégies de défense dans un contexte de négociation réduite

- 24 Les stratégies développées par les agriculteurs ayant-droits des terres *guich* et ceux usufruitiers des terres collectives, comme à Dkhissa et Ouislane notamment, sont à l'inverse confrontés à un dispositif législatif qui leur laisse peu de marge de manœuvre en termes de négociation du prix de cession des terres ou plutôt du montant de l'indemnité de fin d'usufruit. Les terres collectives et *guich* sont en théorie imprescriptibles, insaisissables et inaliénables. Seul l'article 11 du dahir du 27/04/1919 permet l'acquisition de ces terres par l'État, les communes, les établissements publics et les communautés tribales, de gré à gré si la communauté usufruitière et le conseil de tutelle sont d'accord, ou par voie d'expropriation (Daoudi, 2011). Les terres *guich* de Dkhissa représentent dans la zone de Meknès une véritable opportunité foncière pour l'État qui a initié et contrôlé la vente d'une partie de ces terres collectives, via la Holding semi-publique Al Omrane, fer de lance de la politique gouvernementale de logement social. Même si l'accord des *naïb* ou représentants de la tribu (*jmâa*) est nécessaire, celui-ci a été facilement obtenu en contrepartie d'une indemnité ciblée, illégale et non transparente versée à quelques personnes influentes de la communauté. Cet accord a été officialisé souvent en dépit d'une opposition des membres de la tribu en majorité agriculteurs. Étant donné le rôle central du conseil de tutelle dans la négociation de la cession, l'achat des terres collectives par une holding soutenu par le Makhzen<sup>5</sup>, comme nous l'avons expliqué, est largement facilité (Zaki, 2011).

- 25 Les prix de l'indemnisation de perte d'usufruit (usufruit de long terme et transmissible aux descendants des agriculteurs) observés dans le cadre de l'urbanisation des terres collectives de Dkhissa varient ainsi entre 250 000 et 350 000 Dh/ha soit entre 23 000 et 32 000 €. Dans certaines zones limitrophes de la zone concernée à Ouislane, les terres *melk* se vendent en effet à des prix variant entre 1,5 et 1,8 millions de Dh/ha (140 000 et 165 000 €/ha) soit 5 à 7 fois plus cher que les prix de cession des terres collectives. Le faible montant des premières cessions a provoqué une forte résistance des membres de la tribu à la cession de leurs terres, au-delà de raisons évidentes d'attachement à la terre et au métier d'agriculteur. Les stratégies des usufruitiers vis-à-vis d'une cession inéluctable se sont ainsi caractérisées par l'opposition et le conflit, l'illégalité ou encore l'utilisation adéquate des marges de manœuvre restantes dans la complexité administrative. Des manifestations de rue organisées pour protester contre le prix de cession des terres ont permis aux ayants droit d'obtenir une petite hausse du prix plancher à 350 000 Dh/ha et d'obtenir des indemnités sur les droits superficiels du sol : 100 Dh pour chaque jeune olivier nouvellement planté, 600 Dh pour des arbres d'âge moyen et 1000 Dh pour les arbres adultes. Considérant l'échec de leurs revendications par voies légales, les ayants droit ont également cherché à faire obstacle physiquement à la poursuite des travaux. Cette stratégie a été mise en échec par les autorités.
- 26 Diverses stratégies ont alors été adoptées visant dans tous les cas à maximiser la rente foncière : vente<sup>6</sup> illégale des terres à des particuliers pour des constructions individuelles illicites<sup>7</sup>, auto-construction, plantation rapide et massive d'oliviers avant la « vente » dans le cadre d'une mobilisation judicieuse des indemnités évoquées plus haut, voire, pour les agriculteurs les plus pauvres ne pouvant attendre la finalisation des contrats avec Al Omrane, vente anticipée et illégale à des particuliers qui réaliseront ensuite une plus-value sur la transaction. Dans tous les cas, ces stratégies révèlent une situation de vulnérabilité totale de ce type d'agriculteurs face à l'urbanisation, et une incapacité à négocier leur maintien dans l'agriculture s'il est souhaité, ou un prix acceptable d'indemnisation au regard des prix du marché foncier local (vente/achat, location de terres irrigables<sup>8</sup>).

### **Un marché foncier actif même en zone peu soumise à l'urbanisation. L'exemple de la commune urbaine de Sebaâ Ayoune**

- 27 Dans la commune urbaine de Sebaâ Ayoune, située à 20 km à la périphérie est de Meknès et Ouislane (figure 2), loin de la pression urbaine la plus élevée, une étude portant sur 30 agriculteurs a mis en évidence les capacités d'adaptation des exploitations familiales et plus particulièrement leurs stratégies foncières (Tableau 1). Le contexte est celui d'un marché foncier des terres agricoles de plus en plus actif. La conjonction d'une demande en terre venant des acteurs de l'urbanisation de la commune et des investisseurs agricoles (néo-agriculteurs, sociétés de production privées<sup>9</sup>) entraîne une forte augmentation du prix de la terre quel que soit son usage. Le prix de vente varie de 300 000 à 600 000 Dh/ha <sup>10</sup> voire plus alors que l'on se trouve à 20 km du centre de Meknès et à 40 km de celui de Fès. Ces prix variaient entre 100 000 et 200 000 Dh/ha il y a encore dix ans. Les investisseurs agricoles, que l'on n'a pas pu rencontrer, privilégient les achats de terres en bordure de route, qui servent une double stratégie foncière : acheter pour développer durant une période de 10 à 15 ans des plantations hautement productives<sup>11</sup>, garder la



possibilité de revendre les terres comme terrains à bâtir après cette période d'activité agricole.

- 28 Les agriculteurs interviewés dans le cadre notre étude se répartissent comme suit : 15 exploitations (moins de 12 ha) sont issues de la réforme agraire et sont désormais en statut foncier melk, 12 exploitations ont un droit de propriété ancien (melk) et 3 exploitations ont été constituées récemment par des néo-agriculteurs par achat de terres agricoles (Benabed et al., 2014). À l'inverse de la périphérie proche de la ville de Meknès, les agriculteurs familiaux enquêtés à Sebâa Ayoune ont cédé leurs terres pour un usage agricole, soit à des promoteurs qui espèrent obtenir à moyen terme le droit de construire, soit à des investisseurs qui souhaitent développer des entreprises agricoles, ou encore à des néo-agriculteurs.

Tableau 1. Les comportements des 30 agriculteurs enquêtés vis-à-vis du marché foncier selon le type de système de production (Période 2001- 2013).

	Pas de vente ni d'achat	Vente partielle de terres agricoles				Achat de terres
		Vente pour investir dans l'exploitation	Vente pour investir hors agriculture	Vente sans projet d'investissement	Total des vendeurs	
Type I : Polyculture pluviale avec peu de culture irriguée (8 cas)	5	0	1	2	3	0
Type II : Maraichage irrigué ou élevage intensif dominants (15 cas)	8	2	5	0	7	1
Type III : Arboriculture irriguée dominante (7 cas)	3	4	0	0	4	3
Total (30 cas)	16	6	6	2	14	4

- 29 Le prix élevé de la terre agricole a permis aux agriculteurs des coopératives de la réforme agraire de vendre une partie de leurs terres et d'investir tout ou parti de ce revenu dans les parcelles restantes. Il s'agissait ainsi d'installer des forages à fort débit, d'équiper les parcelles de maraichage et d'arboriculture en système d'irrigation goutte à goutte, mais surtout d'installer des plantations d'arbres fruitiers et de vigne de table avec parfois des filets de protection anti-grêle. Tous ces investissements productifs sont coûteux et ne

peuvent pas se faire à partir de leurs revenus agricoles de ces producteurs familiaux. Par ailleurs, ils ont difficilement accès au crédit bancaire ou ne souhaitent pas s'endetter pour des raisons culturelles ou religieuses. La possibilité de vendre quelques hectares constitue un levier efficace pour investir dans l'intensification de leur système de production. Ainsi, ces exploitations initialement de polyculture élevage en pluvial dominant (Type I) jusqu'au début des années 1990, ont pu installer des systèmes de culture hautement productifs en maraichage et/ou en arboriculture (Type II, Type III). Celles qui ont pu développer facilement cette stratégie de vente partielle pour investir en agriculture, se trouvaient dans les 2 coopératives de la réforme agraire de Sebaâ Ayoune et possédaient une surface appréciable comprise entre 10 et 15 ha, ce qui facilitait ces ventes. Par contre, les petites exploitations melkistes depuis toujours de moins de 6 ha aujourd'hui en moyenne, trouvent plus de difficultés à se développer et ont peu profité de la hausse du prix du foncier. Pour ce type de structure, la vente des terres n'est pas recherchée par l'agriculteur. La vente même partielle des terres serait synonyme d'un arrêt d'activité du fait d'une trop petite surface restante sauf à développer un élevage hors-sol ou des cultures sous serres, investissement toutefois difficile à réaliser sans aide extérieure. De plus, le gain financier obtenu par la vente par l'agriculteur exploitant de 2 à 4 ha serait modeste, car il doit être partagé avec ses frères et sœurs, car l'indivision est encore très fréquente au Maroc afin d'éviter le morcellement des petites exploitations. Ces exploitations sont très vulnérables à moyen terme, car trop petites pour faire vivre décemment une famille dans les prochaines décennies. Elles pourraient disparaître et alimenter le marché foncier lors de la prochaine succession, les héritiers dont une bonne partie ne travaille pas dans l'agriculture souhaitant vendre les terres surtout si leur prix dans cette commune se maintient au niveau actuel voire augmente.

- 30 On connaît moins bien les stratégies des grands propriétaires terriens et entrepreneurs agricoles en périurbain, difficiles d'accès et qui n'ont pas fait l'objet de nos enquêtes à Sebaâ Ayoune et dans les autres communes. Leurs stratégies peuvent, comme celle des petits agriculteurs, combiner vente partielle de terres peu productives ou moins stratégiques et rachat de vastes espaces plus éloignés en zone rurale. Mais, bien introduit dans les réseaux économiques de la région et en relation avec les services publics opérant dans les grandes agglomérations, ils ont accès à beaucoup plus d'informations que les agriculteurs familiaux. Ils peuvent ainsi profiter au mieux de la rente foncière en anticipant le statut futur des terres du périurbain (Geniaux et Napoleone, 2005) et acheter des terres aux petits agriculteurs pressés de vendre. Dans tous les cas, leurs besoins en terres cultivables pèsent aussi sur le marché foncier, du moins tant que les conditions d'investissement en agriculture et dans le foncier agricole se maintiennent (faible fiscalisation du revenu des grandes exploitations, pas de déclaration de provenance des fonds pour l'achat de terre).
- 31 Dans ce contexte, les petits agriculteurs propriétaires de leur terre (*melk*) ou usufruitier de terres collectives disposent de peu d'atouts pour d'une part vendre ou céder leurs terres à un prix raisonnable, profitant ainsi de l'urbanisation, et d'autre part investir leur capital dans une activité productive agricole ou non. Ils ne disposent pas du capital social, de l'accès aux informations et des connaissances de base pour cela (Figure 7). Par ailleurs, ils ne sont pas accompagnés dans leur projet de reconversion, lorsqu'ils en ont un bien explicité.
- 32 Enfin, faute de données, nous n'abordons pas dans cet article les agriculteurs non propriétaires (locataires, métayers) du périurbain. Certes beaucoup moins nombreux que

les petits agriculteurs melkistes, ils contribuent pourtant à approvisionner la ville en céréales, légumineuses à graines et en produits périssables (légumes, lait) (Dugué et al., 2015). Ces agriculteurs périurbains qui peuvent perdre leur accès à la terre dès que leur propriétaire souhaite vendre la terre, sont de fait les grands perdants de cette course au foncier puisqu'aucun dispositif légal d'indemnisation n'est prévu pour eux (les locataires, les métayers) si ce n'est une indemnisation au bon vouloir des propriétaires et symbolique par rapport au prix réel du terrain à bâtir.

Figure 7. Agriculture familiale dans une des 3 vallées traversant l'agglomération de Meknès, la campagne dans la ville.



## Conclusion

### Un ensemble de mécanismes défavorable au maintien de l'agriculture peri-urbaine et des agriculteurs familiaux

- 33 Les politiques publiques marocaines de l'habitat et de l'urbanisme ont permis depuis le début des années 2000 d'améliorer l'accès au logement des classes défavorisées et aux classes moyennes d'accéder à la propriété. Mais elles ont contribué à amplifier un marché foncier spéculatif en périphérie des villes et conduit à une forte augmentation du prix de la terre agricole et constructible en périurbain. Dans ce contexte fortement évolutif, les agriculteurs familiaux autour de Meknès, confrontés à la pression urbaine et sollicités pour céder la propriété ou l'usufruit de leurs terres, ont mis en œuvre des stratégies foncières diverses, qui sont fonction d'une diversité de facteurs : origine et intérêt pour poursuivre leur métier d'agriculteur, statut foncier des terres, productivité et taille de l'exploitation, et capacités à faire face et à orienter les propositions pressantes d'acheteurs puissants et organisés.

- 34 Si le prix élevé de la terre peut être considéré comme une manne pour les agriculteurs propriétaires (pour investir et mieux vivre), l'obtention d'une plus-value sur la terre constructible est beaucoup plus importante pour les intermédiaires et les promoteurs. Ces derniers jusqu'à aujourd'hui, vendent toujours les biens immobiliers qu'ils produisent, car ce secteur spéculatif est apprécié des investisseurs. Le jeu des acteurs non agriculteurs dans cette course à la terre est complexe, car il s'appuie sur les lois lorsqu'elles leur sont favorables (les programmes de logements sociaux subventionnés par l'État, les mesures fiscales en agriculture), les contournent (cas de la dérogation) ou les manipulent voire les ignorent. Ceci est d'autant plus facile que la plupart des décideurs politiques sont proches de la sphère des entreprises de l'immobilier et du bâtiment.
- 35 Les stratégies observées pour les petits agriculteurs propriétaires recourent les deux comportements rapportés antérieurement pour des agriculteurs méditerranéens face à une demande en terre constructible en périphérie des villes en extension (Elloumi et Jouve, 2003) : vente rapide pour les agriculteurs en difficulté quitte à procéder à des ventes illégales ou anticipées à des intermédiaires, attente et report maximum de la vente ou enfin, stratégie de maximisation de la rente foncière en s'opposant dans un premier temps à la vente afin de faire monter les offres et de bénéficier d'un prix très élevé. Ces stratégies vis-à-vis de la rente foncière renvoient ensuite à des stratégies d'investissement des gains obtenus par la vente des terres, elles aussi très diverses : s'il arrive que le gain soit consommé progressivement par le bénéficiaire au détriment de ses descendants, dans la majorité des cas, des investissements durables et productifs sont réalisés en ville, dans le cadre d'une sortie de l'agriculture, ou en milieu rural pour reconstituer l'exploitation agricole, mais avec une plus grande superficie et un meilleur équipement. Le maintien de petites exploitations hautement productives est réalisé par certains agriculteurs, mais, dans un contexte où rien n'est prévu pour préserver des espaces de production agricole dans le tissu urbain. Là aussi la vente s'inscrit dans leur stratégie de moyen ou long terme. Les agriculteurs usufruitiers des terres collectives se trouvent dans des situations autrement plus contraintes, n'ayant pas la capacité de négocier ni la vente ni son prix. Leurs stratégies sont développées à la marge du processus inéluctable de cession des terres et s'inscrivent ainsi en défaut comme des stratégies de résistance, de contournement ou de détournement, voire de conflit.
- 36 L'agriculture péri-urbaine est caractérisée à Meknès et ailleurs par la proximité avec les marchés (de détail et de gros) et surtout les consommateurs, ce qui constitue un avantage économique potentiel pour les producteurs. Mais au Maroc, la grande majorité des consommateurs n'est pas intéressée par la provenance et la qualité des produits alimentaires achetés. Par ailleurs, les communes urbaines n'ont aucun projet de maintien des petits agriculteurs à leur proximité en facilitant leur maintien ou leur installation comme c'est le cas actuellement dans certaines villes des pays du Nord. De plus, ces collectivités locales nous ont précisé qu'elles n'avaient pas les ressources financières pour acquérir des terres vu leurs prix élevés qu'il s'agisse de projets immobiliers ou d'espaces verts. Là aussi les spéculateurs fonciers freinent les initiatives locales en vue d'une valorisation locale des dynamiques agri-urbaines.
- 37 L'étalement urbain est une réalité manifeste à Meknès comme dans toutes les villes du Maroc, quels que soient les statuts fonciers. Il permet à certains agriculteurs de profiter de la rente foncière, mais il peut être responsable de la quasi-expropriation de petits tributaires, des locataires et des métayers aux capacités d'adaptation plus réduites. Les

conséquences de cet étalement urbain ne concernent pas seulement les seules terres agricoles périurbaines, mais recomposent le marché foncier agricole dans son ensemble. Ainsi l'accroissement du prix de la terre agricole fertile (potentiellement irrigable) en zone périurbaine entraîne celui du prix des terres de même qualité en milieu rural dans toute la plaine du Saïs et jusque sur les piémonts cultivables du Moyen Atlas. Dans toutes ces situations, les prix sont bien supérieurs aux prix des meilleures terres arables en France. Ces processus spéculatifs favorisent l'achat des terres de la plaine par des investisseurs ou des néo-agriculteurs, qui loin de la production agricole, utilisent souvent les transactions de terres agricoles à des fins de blanchiment de fonds non déclarés au fisc. Par ailleurs, le secteur agricole, quelle que soit la superficie de l'exploitation, est peu fiscalisé au Maroc, ce qui constitue pour de nombreux Marocains fortunés un placement intéressant, en particulier en périphérie urbaine, où la perspective de conversion de la terre agricole en terrain constructible accroît le potentiel retour sur investissement. Ces mécanismes fragilisent ainsi et interrogent sur l'avenir de l'agriculture familiale<sup>12</sup> marocaine au-delà des zones périurbaines, agriculture pourvoyeuse d'un nombre élevé d'emplois et d'une bonne partie des produits alimentaires de base.

## Remerciements

- 38 Ce travail constitue une synthèse des travaux menés par une équipe pluridisciplinaire associant géographes, sociologues, agronomes dans le cadre du projet ANR DAUME (Durabilité des Agricultures Urbaines en Méditerranée), ANR-2010-STRA-007-01, dont l'un des 5 terrains étudiés est Meknès. Nous remercions pour leur contribution Amélie Duval, Jean-Pierre Chéry, Amina Benabed, Jihane Laraki, El Hassane Abdellaoui et Marie François.

---

## BIBLIOGRAPHIE

- Abis, S., 2010, Convoitises sur les terres agricoles : les pays arabes au coeur du débat, Montpellier : CIHEAM, [en ligne] URL: <http://www.ciheam.org/index.php/fr/observatoire/etudes-et-veille/notes-danalyse>
- Agence Urbaine de Meknès, 2005, Évaluation des travaux des commissions chargées de l'examen des projets d'investissement dans le cadre de la circulaire conjointe entre le ministère de l'Intérieur et le ministère délégué auprès du Premier ministre chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme n°3020/27 du 4 mars 2003.
- Akesbi, N. 2013, L'Agriculture marocaine, entre les contraintes de la dépendance alimentaire et les exigences de la régulation sociale, Maghreb - Machrek, 1(215), pp. 31-56.
- Benabed, A., P. Dugué et E.H. Abdellaoui, 2014, Les exploitations familiales peuvent-elles faire face à l'urbanisation? Cas de la commune urbaine de Sebaa-Ayoune dans la plaine du Saïs (Maroc). Alternatives Rurales 1, [en ligne] URL: <http://alternatives-rurales.org/wp-content/uploads/2014/03/AltRur1PeriUrbainLectEcr1.pdf> Consulté le 4 mars 2016.

- Barthel, P-A. et L. Zaki, 2011, Les holdings d'aménagement, nouvelles vitrines techniques de l'action urbaine au Maroc : les cas d'Al Omrane et de la CDG Développement, L'action urbaine au Maghreb : enjeux professionnels et politiques, Tunis IRMC, Paris, pp. 205-226.
- Berriane, Y., 2015, Inclure les « n'ayants pas droit » : Terres collectives et inégalités de genre au Maroc, L'Année du Maghreb 13, pp. 61-78.
- Campagne, P. et M. Petit, 2004, Introduction générale, dans: M. Salah Bachta et G. Gherzi, Agriculture et alimentation en Méditerranée. Les défis de la mondialisation, Ed. Karthala, CIHEAM et IRESA.
- Bouderbala, N., M. Chraïbi et P. Pascon, 1977, La question agraire au Maroc. Publication du Bulletin Economique et Social du Maroc : Documents no. 123-124-125, Rabat, Maroc.
- Catusse, M., B. Destremau et E. Verdier, 2009, L'état face aux débordements du social au Maghreb: formation, travail et protection sociale. Paris, KARTHALA Editions.
- Cattedra, R., 2010, Les grands projets urbains à la conquête des périphéries, Études sur le Monde Arabe et la Méditerranée (Faire la ville en périphérie(s)? territoires et territorialités dans les grandes villes du Maghreb. Éléments de synthèse) 19 : 58-72. [En ligne] URL : <http://emam.revues.org/99>
- Daoudi, A., 2011, La régulation foncière au Maroc, Options Méditerranéennes : Série B. Études et Recherches – Régulation foncière et protection des terres agricoles en Méditerranée 66, pp. 63-72, [en ligne] URL: <http://om.ciheam.org/om/pdf/b66/00801374.pdf>
- Dugué, P., A. Benabed, E.H. Abdellaoui et E.Valette, 2015, L'agriculture urbaine à Meknès (Maroc) à la croisée des chemins : disparition d'une agriculture marginalisée ou retour de la cité jardin?. Alternatives Rurales (3) : 15 p, [en ligne] URL: <http://alternatives-rurales.org/809/>
- Duval, A., 2014, Stratégies des agriculteurs vis à vis du foncier dans le cadre de l'urbanisation des terres agricoles en périphérie de Meknès. Mémoire de master 2 Recherche, Université Paris IV.
- Elloumi, M et A-M. Jouve, 2003. Bouversements fonciers en Méditerranée : Des agricultures sous le choc de l'urbanisation et des privatisations, Paris, Karthala éditions.
- François, M., E. Valette, E.H. Abdellaoui et M. Debolini, 2013, Urbanisation des terres agricoles : ressorts, dynamiques, et impacts sur l'agriculture à la périphérie de Meknès. Revue Maghreb-Machrek 1(215), pp. 123-140.
- Geniaux, G. et C. Napoléone, 2005, Rente foncière et anticipations dans le périurbain. Economie & prévision 2 (168), pp. 77-95. [En ligne] URL : [www.cairn.info/revue-economie-et-prevision-2005-2-page-77.htm](http://www.cairn.info/revue-economie-et-prevision-2005-2-page-77.htm).
- Jouve, A-M et M. Padilla, 2007, Les agricultures périurbaines méditerranéennes à l'épreuve de la multifonctionnalité : comment fournir aux villes une nourriture et des paysages de qualité ?, Cahiers Agricultures 16(4).
- Lahlou, A., 2011- Analyse - Diagnostic PHASE 2 du Plan d'aménagement de la ville de Sbaa Ayoune, ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Eau et de l'Environnement, PNUD, Rabat, Maroc, 97 p.
- Laraki, J., 2012, L'agriculture périurbaine et les enjeux du changement des statuts fonciers. Cas de la réforme agraire autour de la ville de Meknès, Mémoire de fin d'études d'ingénieur d'état en agronomie, ENA, Meknès, 89 p.
- Le Tellier, J., 2010, Regards croisés sur les politiques d'habitat social au Maghreb : Algérie, Maroc, Tunisie. Lien social et Politiques, (63), pp. 55-65.



Mechkouri, A. et K. Mabrouki, 1992, Meknès-Les Oliviers: ville de rêves, rêves de ville. Plaidoyer pour les espaces verts, Maknasat (6), pp. 95-108.

Navez-Bouchanine, F., 2003, Les chemins tortueux de l'expérience démocratique marocaine à travers les bidonvilles, Espaces et sociétés, (1), pp. 59-82.

Observatoire régional de l'habitat, 2008, Monographie régionale sur le secteur de l'habitat et de l'urbanisme. Meknes-Tafilalet, Meknes, Observatoire régional de l'habitat.

Haut Commissariat au plan, 2004, Recensement général de la population et de l'habitat 2004, Rabat, Maroc. [En ligne] URL : [http://www.hcp.ma/Recensement-general-de-la-population-et-de-l-habitat-2004\\_a633.html](http://www.hcp.ma/Recensement-general-de-la-population-et-de-l-habitat-2004_a633.html)

Soulard, C. T., 2015. Les agricultures nomades, une caractéristique du périurbain. Pour, (4), 151-158.

Tarik, R., 2012, Environnement : l'urbanisation au détriment de l'agriculture, Le matin. [En ligne] URL : [http://www.lematin.ma/journal/Environnement\\_L-urbanisation-au-detriment-de-l-agriculture/162832.html](http://www.lematin.ma/journal/Environnement_L-urbanisation-au-detriment-de-l-agriculture/162832.html)

Valette, E., J-P. Chéry, J. Azodjilande, M. Debolini, M. François et M. El Amrani, 2013, Urbanisation en périphérie de Meknès (Maroc) et devenir des terres agricoles. L'exemple de la coopérative agraire Najji. Cahiers Agricultures 22 (6).

Zaki, L., 2011, L'action urbaine au Maghreb : enjeux professionnels et politiques, Tunis : IRMC; Paris, Karthala.

## NOTES

1. Le *melk* correspond au droit de propriété privée reconnu par le droit moderne (titre foncier) et le droit coutumier. Les terres *guich* sont des terres attribuées historiquement à des collectivités pour services rendus aux sultans en temps de guerre (mobilisation des hommes de la collectivité), elles sont aujourd'hui attribuées sans droit de vente et sous le contrôle du ministère de l'Intérieur. Les terres des *habous* publics appartiennent aux communautés musulmanes qui en donnent l'usufruit à des agriculteurs ou à d'autres types d'usagers. Ces terres sont contrôlées par le ministère des habous et des Affaires islamiques. Les terres collectives sont sous la responsabilité d'une tribu qui peut les affecter à divers usages agricoles (cultures, parcours pastoraux) et forestiers, donc à des individus ou un collectif, mais leur changement d'usage est sous le contrôle du ministère de l'Intérieur. Il faut ajouter à cela les terres du domaine national (de l'État) affectées dans les années 70' aux coopératives de la réforme agraire, nombreuses autour de Meknès (Bouderbala et al., 1974; Daoudi, 2011).

2. Une stratégie d'accroissement de l'offre en logement alternative serait la densification de l'habitat urbain en achetant et en démolissant les habitats consommateurs en surface (2 ou 3 niveaux) et de mauvaises qualités. Cette stratégie est seulement développée au centre de la ville dans la partie construite sous le protectorat (1912 - 1956).

3. Après conversion, sur la base d' 1 e = 11 dirhams (Dh)

4. Les néo-agriculteurs sont des citadins (Meknès, Rabat, Fès, etc.) exerçant une profession en ville (médecin, avocat...) qui ont acheté des terres pour installer une exploitation « moderne » pour l'arboriculture fruitière ou l'oléiculture intensives et irriguées, confiée à un gérant, de taille modeste dans un premier temps (moins de 10ha) et souvent une résidence secondaire en bord de route. L'objectif premier de ces investisseurs est de recycler des revenus en numéraire qui ne seront pas déclarés aux services fiscaux, ensuite de diversifier leur source de revenus (les revenus agricoles ne sont pas imposables pour ces petites surfaces), enfin ils peuvent aussi

espérer à moyen terme obtenir une importante plus-value en revendant cette terre en terrain à bâtir.

5. Le Makhzen se définit aujourd'hui comme les personnes de l'entourage proche du roi qui soutiennent son action, servent de courroie de transmission de ses instructions, en plus du réseau administratif, et en retour bénéficient d'appui pour mener à bien leurs affaires économiques.

6. Le terme de « vente » que nous avons repris est utilisé par tous nos interlocuteurs, mais il est impropre, car les usufruitiers de terres collectives n'ont pas de droit de propriété, donc pas le droit de vendre leurs parcelles, il s'agit en fait de cession du droit d'usufruit.

7. Cette pratique a explosé lors du Printemps Arabe : environ 3000 habitations ont été construites en quelques mois. Dans un contexte politique incertain, le président de la commune a choisi de délivrer les autorisations nécessaires pour rendre ces logements viables, comme des autorisations de branchement sur les réseaux d'eau potable et d'électricité. Mais la soudaine prolifération des logements sur ces terres collectives a entraîné une réponse radicale des autorités, contrastant fortement avec l'habituel politique de « laisser-faire » en matière d'urbanisation informelle : destruction d'une part des logements, poursuites judiciaires auprès des élus impliqués.

8. La location de terres irrigables, disposant donc d'un accès à l'eau, se fait dans le cadre de contrats annuels, oraux et reproductibles et à un prix élevé (environ 1 000 €/ha/an) en rapport le gain monétaire potentiel. Le prix de la location est surtout fonction de la variabilité de ce gain. Le prix de location d'une terre non irrigable est dix fois inférieur.

9. Il s'agit de sociétés privées marocaines avec ou sans capitaux étrangers ainsi que de chefs d'exploitation issus des familles des grands propriétaires terriens post indépendance qui exploitent plusieurs centaines d'ha en majorité en arboriculture irriguée.

10. En comparaison, le prix moyen de la terre agricole de bonne qualité en France (terres de vignobles renommés exclues) varie de 5 000 à 9 000 €/ha 55 000 à 100 000 Dh/ha à selon les départements

11. Les plantations haute densité d'oliviers ou de raisin de table en pergola peuvent être rentabilisées sur ce pas de temps

12. L'agriculture familiale correspond dans cette communication aux exploitations organisées autour du couple « famille - système de production » marquée par des relations fortes entre ces deux éléments pour (i) le travail fourni par les membres actifs de la famille, (ii) la consommation d'une partie de la production et (iii) le lien affectif à la terre.

---

## RÉSUMÉS

Des facteurs variés tels que les politiques publiques en faveur du relogement des populations démunies, la promotion de la privatisation des droits fonciers agricoles, ainsi que plus généralement la croissance économique ont favorisé l'étalement urbain dans les principales villes du Maghreb dont Meknès au Maroc. Cette urbanisation s'intensifie au détriment des terres à fort potentiel agronomique malgré les lois pour la préservation des terres agricoles. À Meknès, les agriculteurs familiaux situés en périphérie urbaine ont fourni la grande majorité du foncier constructible. Cet article présente la diversité des stratégies foncières de ces agriculteurs qui témoignent de la prise en compte de la nouvelle donne foncière, ainsi que des capacités de résistance ou de négociation des acteurs. Pour une majorité des agriculteurs propriétaires de

leurs parcelles, la vente des terres a permis des investissements dans différents secteurs (transport, commerce...), mais aussi dans l'agriculture, in situ ou via l'achat de terres loin de la ville. Une minorité a préféré conserver ses terres afin d'éviter la vente à des intermédiaires et s'inscrit dans une stratégie d'attente spéculative. Par contre pour les agriculteurs exploitant des terres collectives sans droit de propriété privée, les stratégies sont de défense ou de conflit, dans un contexte où leurs capacités de négociation des prix ou de refus de la cession sont quasi nulles. De façon plus générale, ces processus spéculatifs favorisent l'achat des terres de l'ensemble de la plaine par des investisseurs et des néo-agriculteurs en zone périurbaine comme en zone rurale. L'accroissement du prix de la terre fertile en zone périurbaine entraîne celui du prix des terres de même qualité en zone rurale et donc fragilise l'agriculture familiale au Maroc qui n'est plus en mesure de s'opposer aux investisseurs et grands propriétaires terriens sur un marché foncier de plus en plus spéculatif.

Various factors such as relocation of poor populations policies, promotion of land rights privatization, and, more generally, economic growth fostered urban sprawl in main Maghreb cities, including Meknès, Morocco. This urbanization increases at the expense of high potential agricultural land, despite preservation laws for agricultural land. In Meknes, family farmers settled in city outskirts provided most of building land. This article presents the diversity of land tenure strategies adopted by these farmers. It shows that they take into account the new actors game, as well as actors' resistance or negotiation skills. For a majority of farmers who owned their plots, selling land allowed to invest in various sectors (transport, trade, etc.); sometimes they have invested in agriculture too, in situ or through purchasing of land away from the city. A minority preferred to keep their land to avoid sale to intermediaries and adopt a speculative strategy. Instead, farmers using collective land without private property rights, have only defense or conflict strategies; they are in a context where their ability to negotiate prices or refuse the transfer is virtually nil. More generally, these speculative processes favor land purchase throughout the plain by investors and neo-farmers in both peri-urban and rural areas. Increase of fertile land price in the periurban zone induces a similar increase for similar land in rural areas; thus it weakens family farming in Morocco as this category of farmers cannot oppose investors and large landowners.

## INDEX

**Keywords :** urban agriculture, land issues, farmers' strategies, Meknes, Morocco

**Mots-clés :** agriculture périurbaine, urbanisation, stratégies foncières, Meknès, Maroc

## AUTEURS

### ÉLODIE VALETTE

CIRAD, UMR TETIS, 500 rue Jean-François Breton, 34 398 Montpellier Cedex 5, France, courriel : elodie.valette@cirad.fr

### PATRICK DUGUÉ

CIRAD, UMR Innovation, Campus Lavalette TA-85/15-73, rue Jean-François Breton, 34 398 Cirad Montpellier Cedex 5, France, courriel : patrick.dugue@cirad.fr