

La rente foncière dans l'agriculture algérienne

Réflexion à partir des résultats d'une enquête de terrain dans le Constantinois

Résumé

Le calcul de la rente foncière s'effectue, jusqu'à aujourd'hui, dans l'agriculture algérienne, selon la méthode traditionnelle du *Khamessat*. Pourquoi, le développement technique de l'agriculture, notamment sous l'impulsion de l'Etat, n'a pas eu d'effet d'entraînement? Sur la base des résultats d'une enquête de terrain effectuée dans le constantinois, et à la lumière des travaux effectués sur cette question, nous nous proposons, dans cet article, d'examiner un certain nombre de variables: valeur de la terre et pratiques locatives en fonction des catégories de propriétaires et des autres modes d'associations agricoles entre locataires et propriétaires de terres, notamment. d'évaluation ?

Yamina ARFA

Université Constantine 2
(Algerie)

Introduction

Le développement agricole ne peut se concevoir indépendamment de ce premier facteur de production qu'est la terre. C'est sans doute un truisme de rappeler que cette dernière est à la base de toute production agricole, mais il reste que, pour beaucoup de paysans, elle est toujours le symbole de l'attachement aux valeurs traditionnelles ancestrales, ce qui lui confère un caractère sacré. (1)

Source de vie, la terre est aussi, depuis toujours, source de richesse. Ceux qui en possèdent sont privilégiés par rapport à ceux qui n'en possèdent pas. C'est pourquoi, elle est l'objet de beaucoup de convoitises et source de conflits (en Algérie, il s'agit surtout de conflits familiaux)

Néanmoins, beaucoup de fellahs ne possèdent que de petits lopins de terres en sec qui ne

ملخص

إن حساب الكراء للعقار الفلاحي الحالي لازال يستعمل النظام التقليدي الذي يعتمد أساسا على نظام "الخماسة" و منه نتساءل : لماذا لم يحقق النمو التقني الفلاحي، خاصة مع دعم الدولة، المراد منه ؟ و إنطلاقا من نتائج بحث ميداني أنجز في سنة 1982 وبحث آخر في سنة 2000، في ناحية قسنطينة، و إنطلاقا من البحوث المنجزة في هذا الإطار، نلح على تناول بعض المعايير ذات الصلة بقيمة الأرض و المعاملات الكرائية المعمول بها حاليا من طرف الفئات المالكة للأرض و التجمعات الفلاحية الأخرى المستغلة للأرض الزراعية خاصة.

leur permettent pas de subvenir décentement à leurs besoins et à ceux de leurs familles. Ne disposant pas non plus du matériel nécessaire à une production rentable, ni de capitaux pour améliorer les rendements, ces petits propriétaires fonciers ne trouvent de solution à leurs problèmes de survie que dans la location de leurs parcelles moyennant un rente annuelle en argent. Dans le constantinois (2), la rente en argent est généralisée. Les terres sont louées par des propriétaires fonciers plus nantis qui disposent de matériel et de capitaux ou des producteurs du secteur public qui ont réussi à améliorer leur situation. A ce jour, les conditions de production se sont beaucoup améliorées. Il y a beaucoup plus de matériel et plus de disponibilités en intrants. Les rendements se sont multipliés. Néanmoins, le calcul de la location ou de la rente reste basé sur le cinquième d'une production (*khamessat*), n'excédent pas 15 quintaux à l'hectare, rendement maximum sans amendement de la terre, ce qui équivaut à un maximum de 3 quintaux à l'hectare.

C'est ce calcul de la location-rente qui reste problématique. Pourquoi cet attachement à ce calcul basé sur le *Khamessat*, système révolu depuis longtemps ? C'est ce que nous allons essayer de comprendre dans ces quelques lignes.

1. Quelques définitions de la rente

Chez les auteurs classiques, le foncier agricole est d'abord un moyen de production.

Selon Adam Smith (3), il est source de rente pour son détenteur dès lors que la terre devient propriété privée.

Dans sa célèbre théorie de la rente foncière David Ricardo (4), s'appuie sur les différentiels de fertilité naturelle des sols pour expliquer l'avantage procuré aux détenteurs des terres les plus fertiles par la mise en culture de terres moins fertiles face à la croissance démographique.

Pour Karl Marx (5), la production agricole capitaliste met en présence trois classes sociales, chacune étant rémunérée selon la place qu'elle occupe dans le processus de production. L'ouvrier touche un salaire pour son travail, le fermier capitaliste récupère le profit moyen pour tout ce qu'il aura apporté en plus à la terre et le propriétaire foncier empochera le surprofit parce qu'il aura mis à la disposition du fermier la terre, premier facteur de production.

Chez les auteurs contemporains, tels que Le Bris E., Le Roy E., Leimdorfer F. (6), la rente foncière est l'objet de deux définitions. Dans la première définition, la rente, c'est d'abord la forme économique dans laquelle la propriété foncière se réalise. D'inspiration marxiste, elle conçoit la rente comme une catégorie précapitaliste et non capitaliste, au moins au niveau de la production. A ce niveau, un monopole n'est pas nécessaire pour que la rente se réalise ; c'est donc une forme économique et non une forme juridique

Dans la deuxième acception, la rente, c'est l'utilisation d'un monopole sur la terre, pour en tirer un profit supérieur à celui que l'on obtiendrait sans ce monopole.

Une autre acception existe, qui met l'accent sur la rémunération du capital-terre...; au sens où la rente nécessite une circulation capitaliste ou marchande mais non une

production immédiate de type capitaliste: « la rente foncière, c'est le rapport du taux de partage de la récolte au taux de partage des frais culturaux ». (7)

En fait, quelle que soit la manière dont se fait le calcul de la rente foncière, il reste qu'il est toujours en rapport avec la production et les coûts de production.

Sans vouloir revenir à une étude approfondie de la genèse de la rente foncière, cette question s'impose: pourquoi le calcul de la rente foncière en Algérie n'a-t-il pas suivi le développement technique de l'agriculture? Pourtant, l'Algérie utilise des moyens techniques modernes, surtout depuis la libéralisation de l'économie nationale. Ces moyens de production ont, en effet, évolué sous l'impulsion surtout de l'Etat et grâce au soutien que celui-ci apporte aux projets agricoles : exonération de l'impôt, soutien financier des projets non remboursés au bout du compte, aucun suivi sur le devenir de l'argent prêté, etc. On peut dire que le développement de l'agriculture s'effectue sur des fonds non agricoles; la rente foncière, quant à elle, finance des projets non agricoles, quand elle n'est pas – consommée de manière improductive. C'est une hypothèse intéressante qui mérite d'être approfondie mais ce n'est pas l'objet de ce travail.

Le progrès technique et le désir de disposer de revenus plus importants poussent certains exploitants à vouloir s'agrandir. Or, dans l'état actuel des choses, l'accès à de nouvelles terres n'est pas facile. En effet, le prix de la terre s'est envolé depuis quelques années mais la location des terres, ou rente, n'a pas suivi. Quel est donc le lien entre la valeur de la terre et le calcul de la rente?

2. Valeur de la terre et calcul de la rente

« La valeur de la terre s'exprime à travers son prix sur le marché. Celui-ci peut être basé sur des considérations rationnelles ou irrationnelles, ou les deux: il est difficile de distinguer incontestablement leur nature. Seuls des motifs répondant à des modes de détermination rationnels peuvent être quantifiés. » (8)

En Algérie, la valeur de la terre qui apparaît à travers les transactions foncières ne fait l'objet d'aucun calcul. Les prix sont fixés selon le marché et ne sont basés sur aucun raisonnement rationnel. Ce qui n'est pas le cas dans les pays développés où il existe un statut de la terre qui sert de base à toutes les transactions foncières. Mais, selon P. Coulomb : « même dans ces pays, le prix de la terre peut apparaître très souvent comme irrationnel. (9)

3. Prix des locations de terre

La location nous apparaît comme plus proche de la réalité algérienne que le fermage parce que la pratique aujourd'hui est la location des terres pour un temps déterminé relativement court n'excédant pas trois années consécutives, le plus souvent la terre n'étant engagée que pour une année renouvelable. La terre peut être retirée à la fin de l'année après les moissons sans avoir à donner de justifications.

Contrairement au prix d'achat de la terre, le prix de la location suit une règle établie depuis longtemps. Le *Khammessat* est une coutume que tout le monde accepte et pratique, même si cela n'est pas explicite.

Dans les pays développés, les prix du fermage, sont, généralement, en relation directe avec les perspectives du rendement agricole.

En République Fédérale Allemande, les prix sont fixés et maintenus depuis plusieurs années: 100 à 200 DM par hectare en 1965; dans certains cas particulièrement favorables, ils atteignent 250 à 300 DM. En moyenne, les prix varient autour de 150 DM par hectare. De tels fermages sont tout à fait proportionnés avec les rendements agricoles escomptés. (10)

En France, le prix des fermages est fixé par la chambre d'agriculture de chaque département. Il avoisine les 5 % de la valeur de la terre. Précisons toutefois que toute location est soumise à un bail rural avec des obligations relevant d'un statut : le code rural qui impose des suppléments dans la location. Il s'agit, entre autres, des bâtiments d'exploitation, des bâtiments d'habitation, des clôtures des points d'eau, etc. La date de paiement ainsi que d'autres obligations sont aussi inscrites sur le bail. (11)

4. Calcul de la rente en Algérie

Comment se calcule la location des terres agricole en Algérie? Notre démonstration va se faire sur des données recueillies au cours d'une enquête de terrain sur une commune agricole dans le constantinois en 1982 (12) et plus tard en 2000. D'ores et déjà, nous pouvons affirmer que la situation n'a pas évolué durant cette période.

En principe, tous les terrains labourables sont susceptibles de dégager une rente dans la région. Les terrains qui ne dégageraient pas de rente ne sont pas mis en valeur, ni cultivés. Donc, les terrains régulateurs, qui fixeraient théoriquement les prix de production, ne se trouvent pas dans la région. Les rendements les plus faibles ne descendent pas en dessous de quatre quintaux par hectare (4 qx/ha). Exceptionnellement, ils atteignent cette limite inférieure.

Traditionnellement, tous les calculs économiques sont basés sur le principe du *khamessat*. Les principes qui régissent cette association qu'est le *khamessat* se fondent sur la mise en commun de cinq facteurs de production : la terre, les semences, l'attelage, le travail, les frais ou dépenses de toutes sortes, en plus des quatre facteurs (frais de main d'œuvre saisonnière, entre autres).

Il y a seulement quelques années, on n'entendait rarement parler de location de terre ; il était surtout question d'association.

Le produit est lui aussi partagé entre ces cinq facteurs: une part pour chacun des facteurs (terre, semences, attelage, dépenses, travail).

Le *khammès* qui n'apportait que sa force de travail ne recevait que le cinquième du produit, les quatre cinquièmes (4/5) revenaient au propriétaire foncier. Un cinquième du produit représentait alors la valeur locative de la terre. C'est en fait la forme que prend le surproduit empoché par le propriétaire foncier.

La strate des petits propriétaires fonciers est de loin la plus importante. N'ayant pas toujours les moyens pour exploiter eux-mêmes leurs terres, ils sont confrontés à une dure réalité. Ils sont alors obligés soit de s'associer à un autre producteur plus nanti, soit de louer ses terres.

Voyons rapidement comment fonctionne l'association aujourd'hui.

a) L'association à la moitié (1/2)

<u>1^{er} associé</u>	<u>2^{ème} associé</u>
Terre	Travail
Semence (la moitié : 1/2)	Semence (la moitié : 1/2)
Frais d'hiver : 1/2	Frais d'été : 1/2
Matériel : 1/2	Matériel : 1/2

Dans ce sens, l'associé qui est propriétaire de la terre participe pour la moitié aux frais d'exploitation, mais ne participe pas au travail. Le produit est alors partagé en deux parts égales.

Dans le deuxième cas, le propriétaire foncier n'apporte que la terre, l'associé apportant tous les autres facteurs. Le produit, après déduction de tous les frais engagés par l'associé, est partagé en deux parts égales. Le propriétaire foncier reçoit sa part comme valeur de la terre et, l'associé, la sienne comme rémunération de son travail. Les autres facteurs servent à couvrir les frais de mains d'œuvre saisonnière, le prix des semences et le matériel.

b) L'association au tiers (1/3)

Elle est plus intéressante pour le propriétaire foncier et par conséquent moins intéressante pour l'associé. Le propriétaire foncier n'apporte que la terre et empoche un tiers du produit. Il n'intervient en aucune façon dans le procès de production tout en gardant un regard sur la production. L'associé, quant à lui, apporte tous les autres facteurs et prends les deux tiers (2/3) du produit. Dans cette association, l'associé non propriétaire prend tous les risques.

5. La rente comme valeur locative de la terre

La rente prend la forme d'une valeur locative de la terre quand il ne s'agit plus d'association entre le propriétaire foncier et le fellah. Il est alors question de "contrat de location" passé entre un propriétaire foncier et un exploitant, le premier n'intervenant en aucune façon dans le procès de production. Les deux parties se mettent d'accord pour une redevance fixe, en espèces ou en nature. Dans ce type de contrat, le calcul de la valeur locative de la terre ne se fait plus sur la production globale mais sur la production par hectare, en fait, sur les rendements à l'hectare. Qu'il s'agisse d'un contrat fixé pour une redevance en nature ou pour une redevance en espèces, le calcul est fait de la même manière.

Là aussi, on part des cinq facteurs nécessaires au procès de production, chaque facteur comptant pour une part. Le rendement moyen de la terre étant connu à l'avance, il est partagé en cinq parts égales dont l'une revient au propriétaire foncier.

C'est ainsi que pour une valeur locative de 1,5 quintal, le rendement de la terre est estimé à 7 ou 8 quintaux par hectare.

• 2 qx / ha → pour un rendement d'environ 10 qx / ha

- 2,5 qx / ha → pour un rendement d'environ 12 qx / ha
- 3 qx / ha → pour un rendement d'environ 15 qx / ha

Lorsque la redevance est fixée en espèces, elle est calculée de la même façon.

Pour l'année de référence (1982), le quintal de blé dur coûtait environ 130 dinars algériens. En 2013, le prix du quintal est passé à 4500 DA; la rente serait, par conséquent, de :

- 100 à 200 DA, l'équivalent de 1 quintal à 1,5 qx / ha en 1982 et 6750 DA en 2013;
- 200 à 300 DA, l'équivalent de 2 à 2,5 qx / ha, en 1982 et de 9000 à 11250 DA/ha en 2013;
- Plus de 300 DA, l'équivalent de 2,5 à 3 qx / ha, en 1982 et de 13500 DA en 2013.

A partir des différentes valeurs des locations enregistrées dans l'enquête de 1982, nous avons essayé de faire une extrapolation à propos de la rente moyenne par hectare.

La moyenne des valeurs locatives de 1 hectare de terre labourable est de :

$$\frac{\sum \text{des } n \text{ prix de location par hectare}}{n \text{ (nombre de transactions)}} = \frac{3100}{14} = 221 \text{ DA}$$

Donc, le rendement moyen par hectare loué est de :

$$\frac{124}{14} = 8,85 \frac{\text{qx}}{\text{ha}}$$

La valeur locative moyenne par ha calculée sur la base de un cinquième (1/5) serait de :

$$\frac{\text{Rendement}}{5 \text{ parts}} = \frac{8,85}{5} = \frac{1,77 \text{qx}}{\text{ha}}$$

Avec les prix appliqués pour l'année de référence (1982), 130 DA par hectare, sa location reviendrait à :

$$1,77 \text{ qx.} \times 130 \text{ DA} = 230 \text{ DA en moyenne}$$

Cette valeur moyenne, calculée sur la base de un cinquième (1/5) du rendement (230 DA), n'est pas très différente de la valeur locative moyenne réellement appliquée. La différence est de l'ordre de 9 DA, ce qui n'est pas important d'autant que nos calculs sont approximatifs. Ils nous servent, cependant, à confirmer l'hypothèse selon laquelle la valeur locative de la terre est calculée sur la base d'un cinquième (1/5) du rendement par hectare de blé dur. La référence porte sur le blé dur quel que soit la céréale cultivée sur le terrain loué. Les données changent lorsqu'il s'agit d'autres cultures que les céréales, comme le maraîchage ou l'arboriculture, par exemple.

Le calcul est le même quand la redevance est fixée en nature.

Valeur locative moyenne / ha en nature :

$$= \frac{\sum \text{des } n \text{ valeurs locatives}}{n \text{ transactions}} = \frac{13,5}{7} = 1,9 \text{ DA}$$

$$\begin{aligned} & \text{Rendement moyen des terres louées en nature} \\ & = \frac{\sum \text{des rendements des terres louées}}{n \text{ parcelles}} = \frac{65}{7} = 9,28 \frac{\text{qx}}{\text{ha}} \end{aligned}$$

La valeur locative moyenne calculée sur la base de un cinquième (1/5) du rendement à l'hectare est :

$$\text{Rendement moyen des parcelles louées en nature} = \frac{9,28}{5} = 1,85 \frac{\text{qx}}{\text{ha}}$$

Là aussi, la valeur locative moyenne par hectare loué en nature, n'est pas très différente de la valeur locative moyenne par hectare calculée sur la base de 1/5.

$$\begin{array}{ccc} 1,9 \text{ qx / ha} & \cong & 1,85 \text{ qx / ha} \\ \text{effectif} & & \text{calculé} \end{array}$$

Nous pouvons affirmer avec quasi-certitude que toutes les locations de terre destinées à la céréaliculture fixent la valeur locative de la terre sur la base d'un cinquième (1/5) du rendement de cette terre.

La situation du petit propriétaire foncier est donc inversée par rapport à l'ex-*khammès*. Traditionnellement, le *khammès* touche un cinquième (1/5) du produit comme salaire, le propriétaire foncier touche les quatre cinquième (4/5) dont 1/5 pour le prix de la terre. Actuellement, le système de location en espèces en nature met le propriétaire foncier dans la situation de l'ex-*khammès*. Il touche 1/5 comme valeur locative de sa terre, l'exploitant touche, quant à lui, les 4/5 qui restent, pour ses frais et son travail.

La rente sur les terres céréalicoles, basée sur la fertilité des terres, est proportionnelle au rendement à l'hectare, elle est fondamentalement une rente différentielle de fertilité. Le prix du quintal de blé inclut nécessairement la part de la rente et celle des différents facteurs qui entrent dans sa production.

Si le quintal a coûté, en 1982, 130 dinars algérien, la part de la rente moyenne est de 260 DA; en 2013, elle est de 9000 DA, le prix du quintal de blé étant de 4500 DA.

Pour un rendement de 8 quintaux en moyenne à l'hectare, elle serait de 208 dinars environ à l'hectare en 1982 et de 7200 DA en 2013. Donc, même les exploitants propriétaires empochent une rente sur les terres qu'ils possèdent. Cette rente est souvent consommée et entre dans la reproduction de la force de travail de l'exploitant et de sa famille. Rarement, elle est réinvestie lorsqu'elle l'est, c'est généralement dans d'autres domaines, surtout l'élevage qui rapporte davantage.

Dans les années 80, le secteur d'Etat né de la révolution agraire, employait des ouvriers agricoles qui touchaient un salaire. Ils étaient alors considérés comme privilégiés par rapport aux petits producteurs privés.

En effet, l'exploitant qui loue de la terre pour pratiquer de la céréaliculture devrait exploiter au minimum 62 hectares d'un rendement moyen de 8 quintaux à hectares en

blé dur, pour arriver à toucher l'équivalent du salaire d'un ouvrier agricole permanent du secteur socialiste (enquête de 1982).

L'ouvrier agricole était payé sur la base de 36 dinars par jour. Cela équivaut à :

– Par mois : 36 DA x 30 j = 1080 DA

– Par an : 1080 DA x 12 mois = 12960 DA

Pour un rendement moyen de 8 qx/ha, l'exploitant autant que le propriétaire foncier toucherait un cinquième du produit, ce qui équivaut à 1,6 quintal par hectare: en espèce, cela donnerait :

$$130 \text{ DA} \times 1,6 = 208 \text{ DA}$$

Le salaire de l'ouvrier agricole permanent du secteur socialiste étant de 12960 DA/an, il faudrait à l'exploitant 62,3 hectare pour l'atteindre.

$$\frac{12960}{208} = 62,3 \frac{\text{qx}}{\text{ha}}$$

Tous ces calculs sont approximatifs et basés sur la moyenne, laquelle cache une grande diversité de situation.

Si l'on reprenait les superficies moyennes louées par classe de superficie totale, on obtiendrait:

Tableau n°1 - Rente moyenne par classe de superficie

Classe de superficie	-20 ha	20 - 50 ha	50 ha et +
Superficie moyenne louée	7,5	21,4	50,5
Rente moyenne calculée sur la base de 208DA /ha en 1982	7,5 x 208 = 1560 DA	208 x 21,4 = 4451 DA	208 x 50,5 = 10504 DA

Enquête 1982

La rente dans la meilleure des situations, c'est-à-dire, celles des exploitants qui louent plus de 50 hectares, n'atteindrait pas en moyenne, le salaire d'un ouvrier agricole permanent du secteur socialiste. Il en est de même pour l'exploitant à qui revient approximativement la même part, s'il fait réellement un rendement de 8 quintaux à l'hectare durant la location. Si, par malheur, les rendements tombaient trop bas, en mauvaise année, son salaire serait gravement compromis, puisque la rente est payée dans tous les cas. En bonne année, par contre, il peut dégager des surplus substantiels. Ce qui fait une différence notable avec la rente capitaliste où le fermier ne touche que le profit moyen, le propriétaire foncier, tout le surprofit.

Quand il s'agit de petits exploitants qui louent de petites superficies, la situation n'est brillante, ni pour le propriétaire foncier, ni pour l'exploitant.

Toutefois, une précision s'impose : si les calculs économiques ont pour base le *khamessat*, ils ne prennent en considération que les rendements en blé dur. Si les terres louées sont utilisées pour d'autres spéculations plus rentables comme l'orge et l'avoine, une régulation se fait.

Une enquête plus récente, réalisée en 2000, confirme les conclusions auxquelles nous sommes arrivés dans ce premier travail.

6. Valeur que prend la terre dans les locations en 2000 (13)

On retrouve deux manières de payer aux propriétaires fonciers agricoles, la location de leur part. Le calcul se fait sur la base d'un prix à l'hectare à multiplier par la superficie totale. C'est le cas pour 34 héritiers. La location moyenne est alors de 4106 dinars à l'hectare.

Tableau n°2 - Valeur des locations en 2000

Locations à l'ha en DA	Hommes	Femmes	Total	moyenne
1 500	1	1	2	3 000
2 000	1	1	2	4 000
3 800	1	1	2	7 600
4 000	7	9	16	64 000
5 000	4	7	11	55 000
6 000	0	1	1	6 000
Total	14	20	34	139 600

Enquête 2000

La location moyenne à l'hectare est de : $1\ 390\ 600 / 34 = 4\ 106$ DA / ha / an

La location globale par an : 4 041,46 DA/ ha / an.

Tableau n° 3 - Valeur des terres cultivables dans les cas de location de parcelles

Location globale en DA	Nombre de cas	Superficie totale	Prix de l'ha
9 000	1	6	1500
20 000	1	40	5000
45 000	1	12,4 ha	3629
50 000	1	20	7936
50 000	1	62,4	801,28
50 000	1	15,75 ha	3174
150 000	1	48 ha	6250
Moyenne, location globale	7	128,4	4041,46

Enquête 2000

Cas particuliers :

1^{er} cas : Loyer de 45 000 dinars pour 12,4 hectares, ce qui donne environ 3629 DA par hectare et par an, soit l'équivalent de 2 quintaux par hectare. Il s'agit d'une seule sœur à qui les deux frères, exploitant chacun sa part, donnent 45 000 dinars. Le troisième frère exploite une parcelle de terre située dans une commune voisine à la commune étudiée et ne donne rien à sa sœur.

2^{ème} cas : Loyer de 50 000 dinars pour 62,4 ha appartenant à la famille. L'exploitant donne une somme qui varie d'une année à l'autre, entre 30 000 et 50 000 dinars par an à ses frères et sœurs qui n'exigent rien de lui.

3^{ème} cas : Exploitation de 20 hectares dont 3,18 appartiennent à l'intéressé qui partage les biens hérités avec un frère ; les femmes mariées qui ne vivent pas sur l'exploitation reçoivent 10 000 dinars par an, les autres c'est-à-dire les deux frères et la belle-mère qui vivent sur l'exploitation, sont pris en charge par les deux frères chargés de l'exploitation des terres héritées. »

4^{ème} cas : La plus faible location varie entre 1500 et 2000 DA par hectare, c'est-à-dire à peine un peu plus qu'un quintal par hectare, ce qui paraît insuffisant sauf si la qualité de la terre est vraiment mauvaise. Deux situations assez dissemblables ont été constatées au cours de cette enquête. (14)

Un exploitant, disposant de 600 hectares dont seulement 40 ha lui appartiennent. Les 350 ha qui restent, appartiennent en partie à la famille et le reste à d'autres propriétaires fonciers non exploitants. Il donne (14), un quintal de blé aux membres de sa famille pour leur consommation personnelle et paye l'équivalent de 2 quintaux par hectare aux autres propriétaires fonciers qui lui louent leurs terres. Il s'agit bien là d'une faveur accordée par la famille, c'est ce que prétend l'enquêté, mais est-ce bien le cas ? Ne s'agit-il pas plutôt d'une décision unilatérale du seul exploitant, et qui ne peut être contestée. Il existe toujours et surtout dans les campagnes, des personnes qui arrivent à entretenir une certaine crainte qui annihile toute contestation. Même ceux qui sont conscients du tort qui leur est fait n'osent pas aborder la question pour des raisons de cohésion familiale. Il peut s'agir du grand frère, d'un oncle, ou d'un autre parent. La deuxième situation est plus dramatique. Le loyer est de 1500 DA par ha. Il s'agit d'une parcelle de 6 ha en indivision et dont l'exploitant ne possède que 0,25 ha. Il profite du droit de *chefâa* ou droit de préemption, qui lui permet d'avoir la priorité sur tout autre prétendant à la location et de pratiquer des prix beaucoup plus faibles par rapport à ce qui se fait dans la région. On peut dire aussi qu'il profite d'une faveur accordée par les autres héritiers.

A partir de 2 quintaux à l'hectare et de 4000 dinars de rente par hectare, on entre dans la norme. Ceux qui payent plus que la norme se situent dans la catégorie des propriétaires de bonnes terres. Il s'agit, alors de rente de situation et de rente de fertilité.

La différence n'est pas bien grande entre la location à l'hectare et la location globale par an. On remarque toutefois que c'est 4000 DA qui représente la location la plus répandue, ce qui équivaut à 2 quintaux par ha, environ 47 % de ceux qui louent à l'hectare. Si on rajoute les locations de 5000 DA par hectare, soit 2,5 quintaux à l'hectare, on atteint les 79 %, soit près des quatre cinquièmes.

Lorsqu'on dépasse 5000 dinars par hectare, la location est négociée par rapport au rendement moyen de la terre; il s'agit alors de bonnes terres ou de terres bien situées. On remarque cependant, que les locations de 6000 dinars à hectare ne sont pas très fréquentes. Il s'agit d'un seul cas parmi ceux qui louent à l'hectare et d'un cas parmi ceux qui louent globalement.

Ce que l'on peut retenir de ces résultats, c'est que la terre est entre les mains d'une partie des propriétaires héritiers, sinon le parcellaire serait la forme de production majoritaire. Ceux qui exploitent les terres familiales doivent payer en contre partie un loyer ou partager la production. Néanmoins, des cas d'exclusion existent, soit parce que les superficies sont trop petites pour être partagées et les revenus trop faibles pour que les autres héritiers prétendent à une contrepartie monétaire, soit parce que l'exploitant considère que les autres héritiers ne sont pas dans le besoin. On est en face d'une mise à disposition gratuite des terres. L'exploitant n'étant pas dans une situation à honorer d'éventuelles contreparties monétaires. Les loyers sont moyens, ni trop élevés, ni trop bas, et de plus en plus, on tend vers une location pure et simple comme envers des bailleurs étrangers à la famille.

Actuellement, la situation est en train de changer. En effet, un paramètre est entré en jeu, il s'agit des attributaires à qui l'Etat a concédé une parcelle de terre à exploiter. Ces attributaires, incapables d'exploiter eux-mêmes les superficies attribuées, louent à d'autres exploitants, attributaires comme eux ou à des propriétaires privés.

La location est alors valorisée : 12000 DA /ha, 15000 DA/ha et 18000 DA /ha. Ces prix ne sont basés sur aucun calcul rationnel. Il s'agit tout simplement d'une surenchère sachant que certains exploitants sont prêts à payer plus pour pouvoir disposer de plus de terres.

Exemples :

- Un agriculteur du secteur public s'associe avec son frère à la moitié;
- Un autre loue 10 ha pour pouvoir travailler 10 ha sur les 20 ha attribués à 18 000 DA l'hectare.

Les agriculteurs du secteur public disposent maintenant de concessions de terres attribuées avec actes, ce qui leur donnent une certaine liberté d'action. Ils ne sont soumis à pratiquement aucun contrôle au moins jusqu'à ce jour. C'est ce qui explique le prix très élevé des locations des terres agricoles attribuées.

La location des terres agricoles dans la région étudiée a toujours crû avec les prix du blé dur. Il semble que les choses vont changer. Ce qui n'est pas fait pour déplaire aux spéculateurs.

Concernant la vente des terres agricoles, on ne peut pas dire que c'est le rush. Les ventes sur les petites surfaces sont rares. Il s'agit surtout de ventes sur des propriétés familiales. Selon les cas, les héritiers décident de vendre toute la propriété ou une partie seulement. Là aussi, on ne se bouscule pas, c'e n'est pas faute de demande mais parce que les situations familiales étant très complexes et les conflits si nombreux qu'il devient très difficile trouver un consensus auprès des héritiers et d'accélérer les procédures.

Actuellement la valeur de la terre est estimée entre 60 millions et 100 millions de dinars l'hectare en sec. En irrigué, les prix sont beaucoup plus chers.

Conclusion

Si le modèle du *khamessat* a été la base de tous les calculs de location des terres agricoles, pendant presque deux siècles, il a atteint ses limites. Même si les locations

actuelles de terres publiques ne sont pas calculées de manière rationnelle, la différence des prix des locations est telle que nous croyons que l'effet d'entraînement ne va pas tarder. Ce qui permettra aux autres secteurs non agricoles de s'appropriier les terres agricoles, d'abord par la location, ensuite par des achats très attractifs pour les propriétaires fonciers en difficulté ou qui n'ont pas de relève, c'est-à-dire qui n'ont pas d'enfants ou dont les enfants ne veulent pas reprendre le bien familial. L'opération a bien commencé dans la région étudiée et, selon toute probabilité, elle va s'accélérer. L'agriculture familiale vit difficilement ces changements.

Notes

- (1) Balandier G., *Sens et puissance: les dynamiques sociales*, Paris, P.U.F., 1971.
- (2) Enquête réalisée en 1982 dans la commune de Ain Abid, wilaya de Constantine, dans le cadre du doctorat de 3^{ème} cycle intitulé , *Les transformations socio-économiques du monde rural : les limites au développement de l'agriculture du secteur privé dans la céréaliculture. Etude d'un cas dans la Wilaya de Constantine*, thèse de doctorat de 3^{ème} cycle, Université de Paris 1 Panthéon-Sorbonne, I.E.D.E.S., 1986.
- (3) Smith A., *Recherche sur la nature et les causes de la richesse des nations* [1776], Flammarion, 1991.
- (4) Ricardo D., *Des principes de l'économie politique et de l'impôt*, [1817], in Jean Cavailhès, Annie Mesrine, Céline Rouquette, « *Le foncier agricole sous tension* », *Economie et statistiques*, n°444-445, 2011. www.insee.fr/fr/ffc/docs_ffc/ES444A.
- (5) Marx K., *La conversion du surprofit en rente foncière* [1865], Livre 3, tome 3, section 6, Ed. Sociales, Paris, 1974.
- (6) Le Bris E., Le Roy E., Leimdorfer F., *Enjeux fonciers en Afrique Noire*, ORSTOM-Karthala, 1982.
- (7) Carmes J., *Genèse de la rente foncière et du capitalisme agraire*, Rapport des débats par Snyder F., in E. Le Bris, E. Le Roy, F. Leimdorfer F., *op cit*.
- (8) Randon W. Von, « La formation des prix d'achat et des fermages pour les fonds de terre agricole », *Economie rurale*, n° 65, 1965.
- (9) Coulomb P., *Le paradoxe du droit de propriété moderne : la fin de la rente foncière au profit du revenu du travail ou du profit*, INRA-ESR, CIHEAM, Institut agronomique Méditerranéen, Montpellier, 1995.
- (10) Randon W. Von, *op. cit*.
- (11) Chambre d'agriculture de l'Orne, c'est un exemple parmi d'autre, le calcul se fait sur la base de 5% de la valeur de la terre ; il peut varier de 5 à 9%. Ce sont les chambres d'agriculture qui le fixent. Marx avait déjà avancé cette proportion dans son livre III, tome 3, section 6, en 1865.
- (12) Arfa Y., *Les transformations socio-économiques du monde rural... op. cit*.
- (13) Arfa Y., *l'agriculture familiale. Structures foncières et dynamiques sociales. Enquête dans une commune rurale du Constantinois (Ain Abid)*, thèse de doctorat d'état, Université mentouri-Constantine, 2006.
- (14) Le verbe donner est l'expression d'un consensus entre l'exploitant et le propriétaire de la terre, il est vécu comme tel par les deux protagonistes.

Bibliographie

Arfa Y., *Les transformations socio-économiques du monde rural : les limites au développement de l'agriculture du secteur privé dans la céréaliculture. Etude d'un cas dans la Wilaya de Constantine*, thèse de doctorat de 3^{ème} cycle, Université de Paris 1 Panthéon-Sorbonne, IÉDES, 1986.

- Arfa Y., *l'agriculture familiale. Structures foncières et dynamiques sociales. Enquête dans une commune rurale du Constantinois (Ain Abid)*, thèse de doctorat d'Etat, Université de Constantine, 2006.
- Balandier G., *Sens et puissance: les dynamiques sociales*, Paris, P.U.F., 1971.
- Coulomb P., *Le paradoxe du droit de propriété moderne: la fin de la rente foncière au profit du revenu du travail ou du profit*, INRA-ESR, CIHEAM, Institut agronomique Méditerranéen, Montpellier, 1995.
- Benoune M., *El-Akbia, un siècle d'histoire algérienne 1857-1975*, OPU, Alger, 1986.
- Bouderbala N., « Les systèmes de propriété foncière au Maghreb. Le cas du Maroc », *Cahiers Options Méditerranéennes*, n°36, 1999.
- Bourenane M. N., *L'Algérie à la veille de la colonisation française, essai de caractérisation de la sphère de production agricole*, Oran, publication du CRIDSSH, 1982.
- Le Bris E., Le Roy E., Leimdorfer F., *Enjeux fonciers en Afrique Noire*, ORSTOM-Karthala, 1982.
- Marx K., *La conversion du surprofit en rente foncière* [1865], Livre 3, tome 3, section 6, Ed. Sociales, Paris, 1974.
- Milliot L., *Introduction à l'étude du droit musulman*, Sirey, 1951.
- Randon W. Von, « La formation des prix d'achat et des fermages pour les fonds de terre agricole », *Economie rurale*, n° 65, 1965.
- Rectenwald G., *Le contrat de khamessat en Afrique du Nord*, Paris, Pedone, 1912.
- Smith A., *Recherche sur la nature et les causes de la richesse des nations* [1776], Flammarion, 1991.
- Tiano A., *Le Maghreb entre les mythes*, Paris, P.U.F., 1967.