

CHÉRIF BENGUERGOURA [*], RACHID AISSAT [**]

Question foncière et logiques rurales d'affectation de la terre

Ce qui s'inscrit d'emblée, aujourd'hui dans la question de la terre est la transformation d'un "bien" [1], le sol, à travers notamment la variété de ses usages. Le processus à l'oeuvre est le plus souvent ramassé dans une formulation lapidaire : le passage du bien foncier de l'usage agricole à l'occupation urbaine. C'est là un préconstruit qui, par exemple, porte le risque d'assigner comme conditions déterminantes aux changements en cours des évolutions, des mécanismes ou même encore des états qui, souvent n'en sont que la conséquence. C'est ainsi qu'on a considéré l'urbanisation comme une simple avancée de la ville. C'est aussi par la crise de logement qu'on a tenté d'expliquer l'extension urbaine. Il est plus heuristique d'y voir un produit particulier d'un processus lentement organisé où le changement de l'usage du sol présente des variations.

I. LE SOL ET L'ACTIVITE AGRICOLE

Pour tenter de fixer ce qui peut prédéterminer le cours de changements fonciers, il y a lieu de focaliser, dans un premier temps le regard sur l'espace et l'univers agricoles. Une première distinction entre propriété publique et privée laisse voir une résistance faible des terres publiques à une réaffectation non agricole. C'est principalement sur ces terres que l'action publique (Etat et Collectivités) est en effet amenée à "fabriquer" de "nouveaux espaces urbains".

Les terres privées se prêtent quant à elle, à des réaffectations distinctes de celles émanant de l'action publique, dénommées sous l'expression quelque peu confuse de "urbanisation libre" ou "urbanisation spontanée". On peut observer que dans ce cas les changements de l'usage du foncier ne se répandent pas toujours sur l'espace par simple propagation continue. Ce qui est appelé "urbanisation" se modèle, dans les "douars" [2] par exemple, tout d'abord aux structures à la fois agricoles et agraires, plus ou moins résistantes auxquelles se heurte cette urbanisation.

D'autre part, on conçoit aisément qu'un projet de construction formulé par les unités familiales n'a pas le même contenu, envisagé à des moments différents. La nécessité de construction pour une unité de ménage saisie au début du cycle familial [3] se limite par exemple à la fonction de résidence. L'habitation seule fonde la motivation. Intervenant à un autre moment du cycle, cette même nécessité traduirait plutôt la réalisation d'un projet de mise en oeuvre d'activités économiques.

L'accumulation, l'occupation puis le mariage des enfants grandis, fondent désormais la motivation de la construction,

Nous arrivons donc au constat suivant. La terre apparaît à la fois comme un patrimoine, un élément de la production (agricole) mais aussi comme une assise supportant un ensemble diversifié d'activités économiques. On conçoit aisément que les ressorts de la détermination du devenir du sol se trouvent aujourd'hui tant dans la situation externe liée à tout l'"environnement" local et national (marché foncier, politiques économiques et agraires) que dans la situation interne de l'unité sociale (mode et pratique de transmission de la terre, reproduction et relève dans l'exploitation agricole, déploiement d'activités non agricoles au sein du groupe familial).

Au moins, quatre points peuvent être retenus pour examiner l'état agricole de terres privées :

1. Mode et pratiques d'appropriation du sol :

Concernant l'appropriation du sol, on peut observer que la terre, tout d'abord en sa qualité d'élément décisif de la production agricole, peut être héritée, achetée, louée ou encore prise en association.

Concernant la transmission de la terre, apparaît un mode dont la caractéristique est de combiner le type égalitaire avec maintien de l'indivision avec des aspects inégalitaires entre les sexes, l'égalité des droits étant maintenue à l'intérieur de chacun des deux sexes. Les pratiques sociales permettent néanmoins aussi bien le regroupement que la dispersion du patrimoine foncier. La pratique de l'exclusion des femmes, observée ici et là traduisant un échange latent de protection interne entre membres masculins et membres féminins, tend au maintien en l'état du patrimoine. L'insertion toutefois dans le marché aboutit à l'éclatement de l'indivision et ce faisant à une distribution inégale de la propriété foncière.

La circulation marchande du sol n'est pas sans soulever au moins deux problèmes : la place sociale revenant aux propriétaires agricoles de la terre et la conversion de l'usage de cette dernière.

Pour connaître l'importance de l'acquisition par les ruraux agricoles sur le marché des droits de propriété on a coutume de faire corrélérer l'investissement foncier au marché de la terre et aux conditions de crédit. Dans le cas de l'Algérie, il y a lieu de considérer d'abord l'importance de l'autofinancement. L'organisation de groupe, parental s'entend, a sur la capacité financière des agriculteurs, une efficacité souvent décisive.

C'est en particulier à travers un rapport complexe à la terre que les agriculteurs arrivent à détenir les avoirs monétaires autorisant l'acquisition de la terre. On peut relever en particulier la tendance récente chez les habitants du Nord à l'acquisition de terres au Sud. La vente d'une partie des terres possédées permet la reconstitution de l'exploitation agricole ailleurs. Ainsi l'offre de terre réalisée dans une

région donnée par des agriculteurs n'est pas indicative dans notre cas d'une évolution "prédéterminée" devant mener inéluctablement à la disparition de l'activité agricole.

Plus encore, ce qui a été masqué aux yeux de tant de décideurs, c'est que, en fait l'itinéraire attribué aux ruraux de façon générale ne se traduit pas forcément dans le passage de l'activité primaire à l'activité secondaire ou tertiaire, mais s'inscrit souvent dans un mouvement allant de l'activité agricole pour revenir à cette même activité, en passant par des emplois et activités non agricoles.

L'accès par les agriculteurs à la terre sur le marché des droits de jouissance comprend la location mais aussi et surtout la pratique des associations agricoles [4]. Les avantages observés à la fois pour le donneur et le preneur du sol permettent pour la Mitidja par exemple d'expliquer la poursuite et souvent le développement du contrat dit "bahar" [5].

2. Caractéristiques du découpage parcellaire :

La réaffectation de l'usage de la terre porte la marque par ailleurs du découpage parcellaire. Si en effet, à l'usage urbain du sol correspond une certaine structure du parcellaire, il devient évident que la variété des parcellaires agricoles (parcelles compactes, compactes et étendues, allongées, dispersées) n'offre pas la même résistance à l'urbanisation. Certaines cultures plus que d'autres rendent le découpage encore plus résistant. C'est le cas notamment du maraîchage implanté dans un parcellaire compact en contact immédiat avec la ville.

Les transactions foncières et les transferts de droits de propriété qu'elles induisent portent le risque d'opération de réorganisation en parcelles compactes favorable à une affectation urbaine sous la forme d'un lotissement privé (l'exemple de la vente de terres agricoles à l'annonce de "la Révolution Agraire" en 1971 est édifiant).

3. Conditions de mise en valeur agricole du sol :

Il y a lieu de mesurer aussi l'impact que peuvent exercer les conditions de mise en valeur agricole des terres. Dans quelle mesure les différentes combinaisons productives (spécialisation agricole, monoculture, polyculture-élevage) sont elles favorables au maintien de l'usage agricole de la terre ? Il s'agit, là aussi, de chercher de quelle façon la pluriactivité à laquelle s'adonnent bien souvent les membres de l'unité familiale renforcerait ou freinerait les tendances propres aux systèmes de production. Nous avons relevé plus haut que la reconversion plus ou moins durable des ruraux vers d'autres emplois et activités ne peuvent constituer dans l'absolu un exode agricole.

Le travail extérieur offre en fait non seulement les possibilités de maintien mais aussi de relance agricole. L'apport de l'emploi extérieur cependant ne se limite pas à des revenus d'appoint mais comprend

aussi et surtout l'accès à la distribution étatique des ressources et la mise en oeuvre de relations "rentables".

Dans le même ordre d'idées, et même si les effets du mode de faire valoir ne sont pas immédiats, on ne peut manquer de constater que le cas du faire valoir direct où le propriétaire exploitant réside loin de l'exploitation, constitue une situation comparativement favorable à un changement d'usage de la terre et donc propice à une affectation urbaine. Plus encore, dans une conjoncture de prix élevé de la terre, la plus value - foncière ou immobilière - retirée par le vendeur compense à ses yeux la perte d'une partie de ses terres, en particulier dans le cas où elle est directement réinvestie dans l'activité agricole ou encore dans des activités non agricoles. En revanche, les exploitations à faire valoir mixte - avec parcelles supplémentaires louées auprès de petits propriétaires -, et les associations "familiales" [6] constituent des situations plutôt favorables à la reconduction de l'usage agricole.

On peut observer d'ailleurs que le champs de la reproduction de l'exploitation agricole se délimite moins en termes de transfert du père à un fils, ou encore d'un avantage cédé à un cohéritier. Il s'agit le plus souvent, pour tenter de désigner distinctement le phénomène, d'une formule de rééquilibrage de missions et d'activités au sein d'un groupe parental plus large [7]. Il faut souligner, que dans cette perspective le (ou même les) titulaire(s) de l'exploitation ne cumule pas forcément la position sociale de chef de famille. Faute de définitions adéquates, on ne peut pour le moment que schématiser et définir l'exploitation agricole, menée souvent selon une articulation combinant plusieurs activités comme une activité insérée dans une sorte de société civile parentale. Dans cette exploitation familiale [8], la gestion courante est assurée par le titulaire de l'exploitation tandis que les décisions relatives au choix de cultures et à l'affectation de la production revient au groupe ; le travail, fourni jusque-là par les membres du groupe, est à présent fourni par le membre titulaire aidé par une main-d'oeuvre extérieure (salariés journaliers).

4. Etat d'équipement du sol agricole :

L'équipement de l'espace est considéré aussi comme condition déterminante aux mutations foncières en milieu rural. C'est même souvent par là qu'on a voulu expliquer le rythme et la conduite de l'urbanisation. En fait, quand on rapporte avec ce raccourci aux seuls sols "équipés" le mouvement foncier, on se condamne à laisser échapper des pans entiers du réel. Il est beaucoup plus utile de voir dans l'équipement du terrain un état auquel les différentes catégories sociales tendent à s'accommoder de façon variable.

L'existence d'infrastructure routière, par exemple, apparaît comme condition déterminante plus pour les catégories à revenus élevés, les voies de circulation constituant un attrait pour les projets de lancement d'activités économique. L'absence d'équipement attire, à l'inverse, de son côté les catégories sociales à bas revenu dont la préoccupation se limite à la réalisation d'un abri loin du regard de l'administration. En ce qui concerne en fait les régions "privéligiées" du Nord du pays [9], les

zones et les lieux marginaux (lisières et berges des oueds, endroits "spontanés" de décharge publique, zones limite des douars) sont recherchés par des migrants démunis mais aussi par des investissements attirés par une charge foncière moindre pour un achat important, du fait du bas prix du terrain. L'intérêt porte également sur les possibilités de déversement des déchets de production. Nous pouvons ainsi observer d'un côté un certain détachement successif de parcelles en bordure des voies et de l'autre côté la construction sur des espaces moins visibles. En somme, l'enjeu foncier ne se réduit pas nécessairement à l'espace pris en charge par l'Etat, mais comprend d'autres espaces, ceux notamment échappant à l'action publique.

Ancrées jusque là dans les conditions qui régissent l'activité agricole les évolutions attribuées à la terre, ne peuvent, aujourd'hui, être saisies que par l'examen de la production de l'urbain.

II. DE L'USAGE URBAIN DU SOL

La forte concentration de la demande sur le sol agricole rend utile l'examen des conditions de production de l'urbain [\[10\]](#).

1. L'expansion industrielle :

Un premier vecteur de l'amenuisement de l'espace agricole se trouve contenu dans le renforcement des activités tertiaires et dans l'expansion des implantations industrielles. Le secteur d'Etat a alimenté, pendant longtemps, une extension industrielle vers la plaine, réduisant de ce fait l'espace agricole public.

Le secteur privé quant à lui s'est déployé de l'espace urbain vers des zones rurales. Cette présentation sommaire ne permet pas en fait d'exprimer les conditions concrètes du déploiement du capital privé. On peut néanmoins affirmer que le secteur privé, apparu d'abord en ville au gré des offres et des contraintes du préexistant, se voit par la suite canalisé, en périmètre urbain toujours, sur les espaces acquis par l'Etat. Ce n'est que plus tard, par le biais d'acquisition de terres dans l'espace rural, que l'industrie privée semble se mouvoir avec autonomie. Tout se passe comme si c'était à partir de l'espace rural approprié que ce secteur arrivait à se donner les moyens de sa propre dynamique. L'espace agricole privé a été ainsi au déploiement de l'industrie privée ce que les terres agricoles publiques ont été à l'extension de l'industrie de l'Etat.

Il importe de souligner que ce déploiement de l'activité industrielle privée prend, notamment dans le cas d'un certain nombre de régions, un aspect endogène. Sans pour autant s'inscrire dans une rupture avec l'activité agricole ni encore dans une reconversion, les ruraux s'ouvrent à des activités non agricoles. Cette tendance peut être examinée en détail en s'attardant sur la production de l'habitation.

2. La production de l'habitat :

"La production de logement" est considérée comme un autre vecteur de l'urbanisation. L'affirmation, en dépit de l'idée de connexions

causales qu'elle véhicule, peut en réalité constituer une barrière à la recherche si l'on ne tente pas de saisir à chaque fois les rationalités dans lesquelles se réalise la production de l'habitation.

a) Réalisations publique et privé de l'habitat :

Trois filières de production de l'habitation peuvent être distinguées [\[11\]](#).

Tout d'abord relevons la réalisation par l'Etat du logement social. Les "grands ensembles" ont été construits plutôt sur les terres publiques [\[12\]](#). L'Etat par ailleurs sans apparaître comme promoteur, intervient par la revente de lots de terrain à bâtir au profit de particuliers, ces derniers se chargeant eux-mêmes de la construction.

On peut s'interroger sur les conditions de réalisation des deux principaux objectifs à l'action publique : canaliser la circulation de la terre et préserver le sol agricole. Dans sa mission donc de "corriger" l'expansion urbaine, cette action s'est vue en fait contrainte d'opérer des prélèvements sur les terres agricoles, en particulier publiques. Les collectivités, comme les communes, ont fini par éviter les opérations de réalisation de logements à bas prix [\[13\]](#) au profit de l'aménagement de lotissements, répondant ainsi à la demande solvable des acquéreurs portés plutôt sur la maison individuelle.

Enfin, notons, hors de l'action publique, le développement diffus des constructions de type individuel par les particuliers [\[14\]](#). C'est que au moment où est relevé un manque de l'eau nécessaire à l'activité agricole, l'amenée de l'eau à domicile, réalisée par l'action publique fait désormais des douars, mieux équipés depuis, un espace attractif recevant la construction d'une part importante des habitations.

b) Caractéristiques de la construction :

Ce n'est pas, selon nous du côté des invariants de la construction qu'il faut regarder mais plutôt du côté de (ou des) rationalité(s) qui, dans le vécu, structurent la cohérence d'une variété de pratiques.

Commençons par noter qu'intervient une "sociabilité" faisant de l'acte de construire un des moments décisifs marquant le parcours des agents sociaux. Dans les valeurs vécues, construire combine ce qui est ailleurs séparé : entreprendre et travailler. Par cet acte "combiné" l'agent social à la fois marque le sol et intervient dans le devenir du groupe.

Par ailleurs la construction ne se limite pas, dans notre cas à la fonction de "l'habiter" et donc à l'idée de repos, de récupération mais tend à s'inscrire plutôt dans la perspective d'activités de rapport. La construction est d'abord la réalisation d'une infrastructure d'activités en particulier, non agricole [\[15\]](#). L'évolution de l'habitation comme référent à un usage apparaît comme prétexte à la construction.

"Le devoir" de construire ressenti à un moment exprime en fait non pas un besoin d'espace mais plus le besoin de plus d'espace [\[16\]](#).

"L'espace est une bonne chose" dit-on. Tout se passe comme si le développement des constructions de type individuel réalisé par les particuliers loin de fonctionner selon le modèle d'un optimum défini, fonctionne selon un modèle où l'espace reste un besoin permanent et indéfini. L'argument est "peut être continuera t-il à construire". Ce besoin non balisé de l'espace trouve ses justifications notamment dans l'action du groupe sur l'évolution familiale (garder et marier ses fils auprès de lui) et son devenir (avenir des enfants).

c) Terre agricole, construction et ruraux échangistes :

Les ruraux, qui s'engagent eux aussi massivement dans la construction laisse apparaître les contours d'une logique marchande dont la particularité s'exprime à travers une variété de pratiques.

1. Activités agricoles et non agricoles ou la promotion rurale :

Tout d'abord, ces titulaires du sol, tout à la fois s'intègrent (emplois extérieurs) et intègrent l'activité industrielle (lancement d'activités autonomes). Cette activité non agricole, il y a lieu de le souligner, se réalise ici, tout comme l'activité agricole [17] selon une orientation qui maintient la présence continue du titulaire "près de ses biens". Ce caractère propre à la logique paysanne, intériorisé à travers l'activité agricole, se poursuit donc au niveau des activités secondaires, mais aussi tertiaires. L'activité commerciale occupe de plus en plus chez les ruraux une place prépondérante.

C'est bien dans cette perspective que prend place la tendance récente d'une organisation de l'espace résidentiel en hauteur. Dans la nouvelle construction le groupe oriente désormais sa vie, et sa promotion par réorganisation de fonctions sur le mode de la superposition. Les différents niveaux de la construction par exemple d'une part regroupent et séparent espace d'activité et espace de résidence familiale et d'autre part "situent" la position familiale des différents ménages regroupés.

2. Les ruraux dans le marché immobilier :

Devant une forte demande exprimant à la fois un besoin d'habitation et de locaux économiques (entrepôts, activités de réparation, activités de sous-traitance industrielle et semi-industrielle), les titulaires de sol peuvent, en particulier dans le cas de communes de banlieue et de communes rurales périphériques, se porter constructeur en vue de s'installer, cette fois, dans le marché immobilier. Constructeur, vendeurs et peut-être loueurs, ces propriétaires du sol deviennent-ils promoteurs immobiliers ?

Dans ce marché on peut distinguer deux catégories de demandes, celle recherchant en priorité l'habitation, et celle recherchant plutôt des locaux économiques. Du point de vue des ruraux, on peut noter que les propriétaires de parcelles situées à l'intérieur de l'espace de centralité de l'agglomération rurale sont portés à répondre à la première demande notamment à travers la réalisation de constructions mixtes.

C'est d'ailleurs ce caractère de mixité-habitation aux étages/rez-de-chaussée économique - qui élève la valeur marchande du bâti.

En revanche, les terres excentrées se trouvent retenues pour la réalisation de vastes locaux exclusivement économiques tels les hangars. C'est à la fois de la hauteur élevée du bâti et de l'absence de cloisons que dépend ici la valeur de la construction. Cette disponibilité du prêt à l'usage autorise la aussi une plus-value élevée.

C'est là une urbanisation endogène mais qui, favorisant plutôt la demande extérieure à la localité, tend à récompenser la population et l'espace ruraux. Deux catégories de titulaires du sol sont sensibles à cette pratique : les petits propriétaires bailleurs, ceux auprès de qui, jusque là, des exploitants ont pu se constituer en exploitation mixte, et les très petits propriétaires fournisseurs, depuis longtemps déjà, de main-d'oeuvre.

Revalorisé par différentes formes du bâti, le foncier est proposé dans la circulation où en définitive le marché immobilier se superpose au marché foncier urbain. Le marché foncier agricole n'est pas pour autant absent. Il se réalise toutefois non sans des interférences avec les marchés du foncier urbain.

3. Les ruraux et le marché foncier agricole :

Enfin la vente de parcelles de terres agricoles, installe les titulaires du sol directement dans le marché foncier. C'est désormais là une urbanisation exogène animée en fait par une variété d'acquéreurs : On peut distinguer au moins trois catégories de demandeurs. L'installation des migrants se modèle en se plaquant sur la trame des terres publiques et privées marginales. S'accommodant d'un sous-équipement, cette catégorie se branche à la marge d'un équipement **[18]**. Relevons aussi les "urbains" fuyant **[19]** l'exiguïté de l'espace de la ville et pour lesquels la réalisation d'une construction de l'habitation est tributaire du parcellaire agricole disponible. Enfin le déploiement spatial des investissements se trouve quant à lui dépendant avant tout du système routier.

Cette dernière catégorie agit sur la mutation de l'espace agricole de façon beaucoup plus complexe. Nous retrouvons bien évidemment la construction mixte, la construction de locaux liées exclusivement à l'activité économique mais aussi le maintien du terrain sans construction. Le terrain vague s'avère en définitive avoir une importance jusque-là insoupçonnée... Il autorise notamment des actions de grande envergure (abriter des remorques et des marchandises déplacées : sable amené de Mostaganem en Mitidja, pneumatiques...). Il acquiert une valeur plus élevée du fait, que, non construit, il offre de ce fait un champ de possibles plus ouvert pour la reconversion d'activités **[20]**.

Pour les ruraux titulaires du sol, l'aliénation de leurs terres exprime souvent une modalité permettant de faire face à une situation nouvelle. L'agriculture intensive par exemple, engagée notamment dans les plaines littorales et le piémont du versant nord du massif tellien, entraîne

chez les exploitants, mis en face de l'émiettement de la propriété, une demande de terre agricole. Or, outre l'exiguïté des terres privées, l'existence de propriété d'Etat sur une très grande partie des terres agricoles, limite localement la satisfaction de ce besoin. A cela il faut ajouter l'insuffisance de l'eau, autre facteur limitant, observée ces dernières années.

Localement, le marché foncier agricole a été d'abord celui du droit de jouissance (location et association). Cela a permis une certaine concentration des exploitations agricoles fondées de plus en plus sur le mode de faire valoir mixte. Des exploitations familiales ainsi agrandies ont constitué une barrière à l'urbanisation. C mouvement connaît toutefois des limites.

Soulignons par ailleurs le récent mouvement de déplacement vers les plaines limitrophes. Apparu à la suite des distributions de terres publiques à des catégories sociales telles les moudjahidines, les travailleurs du domaine et les jeunes, un marché a transféré, notamment par le biais des sous-locations, la jouissance d'une partie de ces terres à d'autres catégories sociales. Dans le lot, des ruraux ont pu reconstituer, à côté donc, l'exploitation agricole.

Relevons enfin un déplacement vers les régions plus éloignées. Il s'agit là plutôt d'un marché de la propriété de la terre agricole. Délocalisé, ce marché traduit un mouvement tout aussi récent des régions du Nord du pays vers des régions du Sud. Les ruraux, là aussi, interviennent concurremment à d'autres catégories sociales dans une circulation du foncier, faisant appel désormais à la capacité financière de l'acquéreur. A la charge foncière que constitue l'acquisition de quantités importantes de terre s'ajoute en effet la nécessité de dépenses d'équipement [21].

C'est principalement à travers des formules d'auto-financement que s'opère l'intervention rurale. Or là apparaît un paradoxe. Le besoin d'avoirs monétaires se satisfait en particulier en "troquant" des fractions du patrimoine foncier.

A côté donc de catégories sociales concurrentes, et dont les préoccupations sont soit de se défendre contre l'érosion monétaire à travers le placement foncier soit encore de bénéficier de futures plus-values urbaines [22], les ruraux, titulaires du sol manifestent aujourd'hui encore un intérêt pour l'entreprise agricole. Ces derniers inscrivent certes leur promotion et leur sécurité dans un espace économique diversifié articulant plusieurs activités. Il reste que le groupe -parental- qui gère l'autonomie de l'espace retient en dépit des contraintes la poursuite de l'activité agricole. C'est ainsi que dans le cas par exemple des régions littorales et sub-littorales, l'exploitation, mise de plus en plus à l'étroit est passée par des formules d'extension sur place avant de se réaliser selon une reconstitution ailleurs. C'est dans cette perspective que la terre, objectif à atteindre, apparaît en même temps dans un statut de moyen pour y parvenir. Il s'agit en fait de l'aliénation de la terre agricole, vouée à l'urbanisation et permettant de ce fait l'avantage de rentrée d'argent importante et bloquée. Elle devient un

instrument d'accès à une autre terre agricole affectée à une nouvelle agriculture.

Notes

[*] Chargé de Recherche CREAD

[]** Chargé de Recherche CREAD

[1] Dont la particularité est de ne pas être un produit du travail. Il reste toutefois vrai que du travail introduit, réalise en même temps un changement de qualité et ce faisant un changement de valeur.

[2] Le terme "douar" est pris surtout au sens que ce mot prend en Mitidja. Il s'agit initialement d'un ensemble agricole localisé en plaine et dont l'appellation "haouch" désignait l'unité de la propriété du maître. Sous l'effet notamment des mesures de l'administration coloniale et du flux migratoire, le terme "douar" se substitua pour désigner plutôt le terroir, d'une agglomération rurale hétéroclite. L'encerclement par les terres publiques auquel se trouvent soumis aujourd'hui ces exploitants agricoles poussent à des formes originales d'expansion économique.

[3] L'expression "cycle familial" est retenu ici pour évoquer les différents moments du parcours d'une unité familiale. Il est évident que pour le cas des familles étendues le cycle devient une réalité enchevêtrée et complexe. Une population est néanmoins un ensemble différencié d'états d'évolution où une unité de ménage se trouve à l'état d'éclosion tandis qu'une autre apparaît dans sa phase de maturation.

[4] Il est rapporté par de nombreux auteurs l'importance et la variété de ces "contrats" durant la période coloniale. Cf. BERQUE (J.) - Droits des terres et intégration sociale au Maghreb, Cahiers Internationaux de Sociologie 1958, républié dans "Maghreb, histoire et société" - SNED - Duculot 1974.

[5] Le terme "bahar" désigne une association agricole où le propriétaire de la terre et le tenancier, à la fois exploitant et travailleur titulaire d'un savoir-faire, se partagent moitié-moitié le revenu annuel de l'exploitation.

[6] Il est d'usage de parler, ailleurs, de "fermage familial" ceci est en effet valable lorsqu'il s'agit de pratique de location par un père à un fils ou encore des cohéritiers à

l'un des leurs. La situation ici est différente puisque la décision, moins formalisée ne revient ni tout à fait à un membre considéré comme le propriétaire (père) ni même à une assemblée de membres du groupe.

[7] Une détermination tend à faire ressortir un équilibre renvoyant en particulier à une répartition sous la forme d'un "partage" entre emplois extérieurs et activités à partir du patrimoine du groupe. Ce partage loin d'être le résultat d'une quelconque décision, se réalise de lui-même, en fonction des emplois acquis des uns et des autres.

[8] Sans prétendre ici exprimer l'essence de la reproduction de l'exploitation, nous pouvons nous situer seulement par rapport aux termes qui désignent habituellement ce fait. Le devenir de l'exploitation agricole, trouvant place, notons le, dans une unité plus large, ne se détermine pas à partir de l'existence ou non d'un successeur considéré à partir de l'unité de ménage. Le pouvoir de décision de gestion désignant la fonction d'exploitant déborde en fait, souvent l'unité de production agricole.

[9] Ce caractère privilégié que nous pensons être celui de certaines régions du pays est appelé à être approfondi dans l'étude en cours sur les mouvements fonciers.

[10] Il est fait appel habituellement à l'expression "chaîne de production de l'urbain" pour tenter de rendre compte de ce processus de transformation d'usage du foncier. L'idée d'un ordre de successions nous expose en fait à des confusions. Les termes à retenir doivent permettre de désigner un processus fondé à la fois sur l'enchevêtrement d'une pluralité de rationalités et sur le caractère non linéaire des pratiques sociales.

[11] Notons toutefois la décision récente de l'Etat d'autoriser l'activité de promoteurs privés de logements individuels et collectifs.

[12] Il reste néanmoins vrai que ces "grands ensembles" sont réalisés, en particulier dans le cas de ZHUP, en partie sur des terres agricoles privées.

[13] Les APC ont été freinées dans leur effort à répondre aux besoins de logements, au profit des catégories à bas revenus en particulier, à la suite des actions d'appropriation par des corps constitués extérieurs à la commune, de quotas de réalisation.

[14] La commune est amenée à s'accommoder avec cette filière de la construction du bâti. La construction à l'intérieur des douars décharge les élus des aléas de

l'aménagement et de la construction et leur évite le risque d'accaparement par l'extérieur.

[15] Il est vrai que le béton a permis de réaliser des volontés de regroupement familial. La méthode de construction qu'autorise le béton permet en effet de "ramasser" les unités de ménages issues d'une famille tout en maintenant leur autonomie. Toutefois des études ont révélé l'importance numérique de construction "mixte" à 2 et 3 niveaux, habitées en partie, ou encore totalement inhabitées. L'agent constructeur est plus pressé d'ouvrir le Rez-de-Chaussée à usage économique que d'occuper le premier niveau résidentiel. Au niveau des lotissements, l'occupation du 1er niveau sert à justifier la demande faite du lot.

[16] Cet aspect est encore plus présent dans la période "mure" du cycle familial. Voir plus haut la distinction des raisons évoquées pour construire selon les différents moments du cycle familial.

[17] La place que prend la poursuite de l'activité agricole à côté d'autres activités peut être celle d'une activité d'appoint, ou celle encore d'une activité permettant des rentrées d'argent bloquées, ou celle enfin d'une activité en expansion bénéficiant pour sa modernisation d'apports financiers des activités menées parallèlement.

[18] Un rattrapage de niveau "normal" est toutefois sollicité par la suite, plaçant l'APC face au problème des revendications sociales. La demande fournit aussi, bien souvent, la justification pour bénéficier de subventions communales.

[19] Ce terme est employé pour éviter celui de citoyen. Ce dernier terme renvoie plus à un mode de vie propre à la ville qui peut ne pas être vérifié dans le cas de nos agglomérations urbaines.

[20] Cette tendance se retrouve également dans le cas du marché de l'immobilier. La vente ou location d'une construction non achevée ou encore d'une construction achevée mais dont le rez-de-chaussée, élevé au delà de la norme de l'habitation, resté sans cloison, est traitée autour d'une valeur marchande plus élevée que dans le cas d'une construction complètement achevée.

[21] Le besoin de financement, comme on peut l'observer ne se justifie pas seulement par celui afférent à la capitalisation exigée par une agriculture intensive mais aussi, tout à la fois, par la charge foncière, s'agissant d'un marché de droits de propriété, et par l'équipement

nouveau, comprenant notamment les opérations de forage et de plantation.

[22] Il y a lieu de ne pas négliger l'importance de la tendance de constitution de grandes exploitations agricoles apparue à la suite des mesures de restitution des terres nationalisées dans le cadre de révolution agraire. L'intérêt manifeste pour le progrès technique situe cette catégorie sociale dans une logique agricole d'intensification en capital. Ce mouvement n'est cependant pas absolu. Les terres restituées ont été, dans un certain nombre de cas soit louées, soit redonnées en association, soit encore vendues. Dans de nombreux cas, enfin ces terres, partagées immédiatement entre les descendants se trouvent morcelées et vouées à un usage urbain.