



## L'urbanisation : manne pour les agriculteurs propriétaires en périphérie des villes et facteur d'exclusion de l'agriculture familiale (le cas de la ville de Meknès, Maroc).

E. Valette<sup>a</sup>, P. Dugué<sup>b</sup>, A. Duval<sup>c</sup>, M. François<sup>a</sup>, E.H. Abdellaoui<sup>d</sup> et M. El Amrani<sup>e</sup>

<sup>a</sup>CIRAD UMR TETIS, maison de la télédétection, 34398 Montpellier Cedex 5, France

<sup>b</sup>Cirad Umr Innovation, 73 rue JF breton, 34398 Montpellier Cedex 5, France

<sup>c</sup>Cirad UMR TETIS, Maison de la Télédétection, 34398 Montpellier Cedex 5, France

<sup>d</sup>Ecole nationale d'agriculture, Route El Haj Kadour, 50 000 Meknes, Maroc

<sup>e</sup>Ecole nationale d'agriculture, Route El Haj Kadour, 50000 Meknes, France  
elodie.valette@cirad.fr

### Résumé

*Les politiques publiques en faveur du logement et du droit de propriété privé des terres agricoles ainsi que la croissance économique ont favorisé l'urbanisation et l'accroissement des surfaces bâties dans les principales villes du Maroc dont Meknès. Cette urbanisation s'intensifie au détriment des terres à fort potentiel productif malgré les règlements pour la préservation des terres agricoles. Les agriculteurs familiaux situés en périphérie urbaine de Meknès ont fourni la grande majorité du foncier constructible à des prix intéressants pour les promoteurs. Les stratégies foncières des agriculteurs familiaux propriétaires du périurbain témoignent diversement de la prise en compte de la nouvelle donne foncière. Pour une majorité d'entre eux la vente des terres a permis des investissements dans différents secteurs (transport, commerce, ...) mais aussi dans l'agriculture : in situ avec l'arboriculture irriguée ou l'achat de terres loin de la ville. Enfin une petite minorité a préféré conserver sa terre afin d'éviter la vente à des intermédiaires et de profiter des prix les plus élevés possibles lorsque le promoteur sera pressé de construire. Le moteur de ce marché foncier est bien sûr le prix de vente qui reste très attractif en regard des revenus issus de l'activité agricole. Ces processus spéculatifs favorisent l'achat des terres de la plaine par des investisseurs ou des néo-agriculteurs loin du monde rural. Le jeu des acteurs non agriculteurs dans cette course à la terre est complexe car ils s'appuient sur les lois lorsqu'elles leurs sont favorables, les contournent voire les ignorent. L'ensemble de ces processus permet bien sûr aux classes moyennes et même peu aisées de disposer d'un logement. Mais l'accroissement du prix de la terre agricole fertile en zone périurbaine entraine celui du prix des terres de même qualité dans toute la plaine du Saïs et fragilise l'agriculture familiale marocaine pourvoyeuse d'emplois et garantissant l'approvisionnement alimentaire des villes.*

## Introduction

Dans les pays du Sud de la Méditerranée, l'urbanisation est considérée avec la désertification et le manque de ressources en eau, comme une des principales causes de réduction de la surface cultivable. Ce processus s'est accéléré depuis les années 1970-80 avec l'accroissement rapide de la population urbaine (Abis, 2010). Ainsi au Maroc le pourcentage de population urbaine est passé de 43% à 55% entre 1982 et 2004 (RGPH 2004) et atteindra probablement 70% en 2050. Cette urbanisation s'intensifie au détriment des terres à haut potentiel agricole déjà irriguées ou facilement irrigables ; phénomène observable principalement dans les plaines les plus fertiles du pays, les plaines côtières et celles situées à l'Ouest du Moyen et du Haut Atlas. 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. Ainsi, Meknès, ville moyenne de près de 700 000 habitants, connaît ainsi comme l'ensemble des villes marocaines, une extension rapide de l'espace bâti, qui s'opère principalement le long des axes routiers et sur les terres agricoles planes à bon potentiel de production (la plaine du Saïs).

Cette communication a pour objectif d'apporter des éléments d'explication aux dynamiques spatiales et socio-économiques de changement d'usage du sol en périphérie de Meknès depuis une décennie<sup>1</sup>. Elle vise ainsi à mettre en regard les stratégies foncières des acteurs impliqués dans ces dynamiques : agriculteurs propriétaires de petites surfaces cultivables acquises par héritage ou suite à l'évolution de la réforme agraire, 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 à un marché foncier hautement spéculatif.

Pour l'analyse, l'article a mobilisé plusieurs méthodes. Une analyse bibliographique et documentaire a permis d'établir un constat des formes et dynamiques sociales et spatiales de l'urbanisation en périphérie de Meknès. Par ailleurs, une série d'entretiens 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>2</sup> (*melk*, *guich*, collectif) au sein d'une diversité de communes périphériques à la ville de Meknès (figure 1) ; interviews d'acteurs publics et privés de la gestion urbaine et agricole.

Dans une première partie, l'article présente les dynamiques de l'occupation du sol à Meknès ainsi que les principaux éléments explicatifs de l'ampleur de la consommation des terres agricoles dans la ville et à sa périphérie et de ses formes. Dans une seconde partie, nous analysons les stratégies foncières des agriculteurs propriétaires face à l'urbanisation, et montrons les inégales capacités d'action des agriculteurs vis-à-vis de la mobilisation de la ressource foncière.

---

<sup>1</sup> Ce travail constitue une première 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. Les résultats obtenus pour ce terrain seront mis en débat lors d'un travail de prospective pluri acteurs portant sur l'avenir de l'agriculture urbaine et périurbaine à Meknès courant 2014.

<sup>2</sup> Le *melk* correspond au droit de propriété privée reconnu par le droit moderne (titre foncier) ou 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 collectives sont sous la responsabilité d'une tribu qui peut les affecter à divers usages agricoles (cultures, parcours), 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'Etat) affectées dans les années 70' aux coopératives de la réforme agraire, nombreuses autour de Meknès.

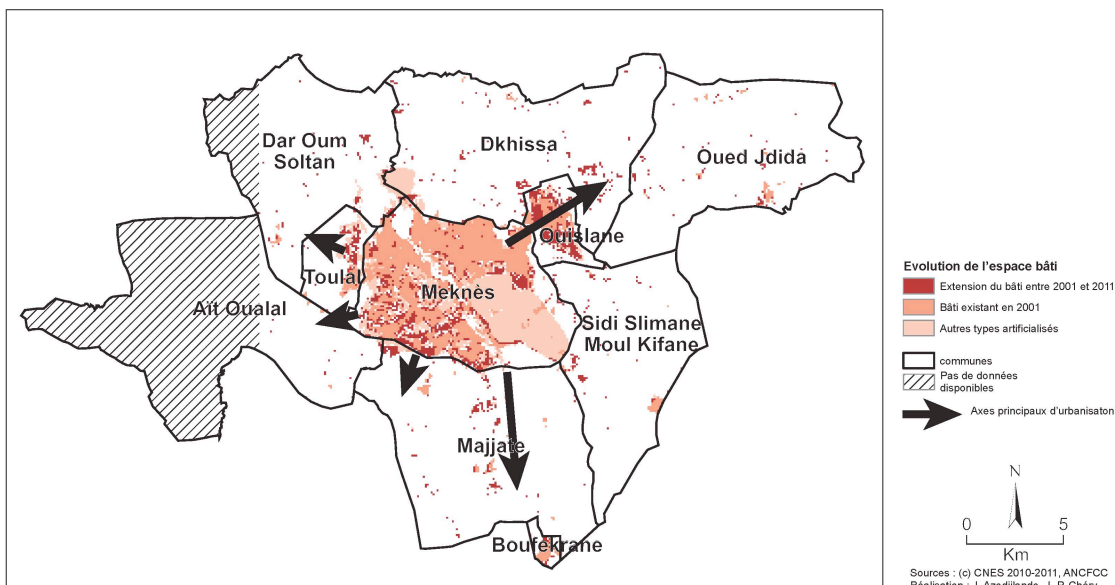
# 1. Dynamiques et principaux ressorts de l'urbanisation

## 1.1 Dynamiques d'occupation du sol à Meknès

L'analyse diachronique de l'occupation des sols de l'agglomération de Meknès<sup>3</sup> confirme les perceptions et constats qualitatifs des décideurs locaux et des agriculteurs. De 2001 à 2011, la surface bâtie de la ville de Meknès a augmenté de 2,86 % par an (environ 100 ha par an), passant de 3 084 ha à 4 087 ha.

La plupart des surfaces urbanisées ou en phase d'urbanisation sont localisées dans la continuité du centre urbain, en particulier à l'ouest et au sud de la ville, (construction d'un centre commercial et réalisation de programmes de logements sociaux). D'autres axes d'urbanisation se forment sur la route nationale reliant Meknès et le sud du Maroc, et le long de la route de Fès, où le nouveau centre urbain de Ouislane (devenu commune urbaine) établie en partie sur des terres collectives, a connu une véritable explosion urbaine ces dernières années. L'urbanisation s'est ainsi faite prioritairement sur les terres agricoles de la plaine dans deux communes urbaines périphériques, Ouislane et Toulal, et dans une commune rurale, Dkhissa, qui elle, n'avait pas vocation à être urbanisée (Eddini, 2005). La construction des bâtiments et l'installation des infrastructures (route, eau, assainissement) sont beaucoup moins coûteuses en plaine que sur les coteaux des vallées traversant la ville ou situés au Nord. Enfin, l'extension du bâti se fait à 80% selon un processus d'extension le long des axes de circulation en périphérie de la ville, et très consommateur en terres agricoles fertiles et faciles d'accès. L'expansion du bâti au sein de l'espace interurbain (processus d'infiltration) est bien moindre et ne concerne que 20% de la surface urbanisée durant la même période.

**Figure 1 : Evolution de l'espace bâti dans la zone d'étude (ville de Meknès et communes périphériques)**



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

<sup>3</sup> Analyse conduite dans le cadre de l'ANR Daume par ailleurs et ayant fait l'objet d'une publication (Valette, Chéry, Debolini, François, El Amrani, 2013)

Différents éléments permettent de mettre en perspective les éléments présentés ci-avant. 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 suite à la destruction des bidonvilles, devenu priorité nationale. Les projets de résorption des bidonvilles et quartiers clandestins initiés au début des années 1980 sont revenus sur le devant de la scène avec les politiques de lutte contre la pauvreté initiées depuis 1998 (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, lancement de grands projets urbains (Barthel et Verdeil 2008), stratégie elle-même fortement consommatrice d'espace agricole en périphérie urbaine.

La mobilisation de terres agricoles en vue de la réalisation de programmes de logement ou d'équipements urbains 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).

Dans ce contexte peu favorable à l'agriculture périurbaine, la consommation galopante des terres agricoles a néanmoins été identifiée (CRTS 1998; INAU 2005) comme préoccupante 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, Akesbi 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 détermination de ces terres à « haute potentialité », pas seulement motivée par la problématique de l'urbanisation, fait l'objet d'une cartographie de la valeur agricole des terres depuis 1988 par l'INRA marocain sur l'ensemble du Maroc (Osghiri, et al., 2005). Mais elle n'est pas encore élaborée pour la périphérie de la ville de Meknès.

À Meknès précisément, le contexte local est celui d'un marché foncier fortement contraint : l'importance de terres sous statut foncier « terre collective » et de la réforme agraire (35% des terres en périphérie) rétrécit l'offre de foncier disponible pour l'urbanisation et renforce la pression sur les terres *melk* tandis que s'accroît la spéculation en périphérie urbaine (Elloumi et Jouve 2003). Jusqu'en 2005 les terres de la réforme agraire attribuées à des coopératives d'attributaires ne pouvaient être détournées de leur usage agricole, il en était de même pour les terres collectives sous gestion des collectivités tribales ou tribus.

Les documents de planification urbaine (plans d'aménagement et SDAU) s'efforcent de prendre en compte la préservation des terres agricoles intégrant ainsi une zone dite « d'agriculture intensive » dans le SDAU de 1992 tout en planifiant l'extension urbaine via notamment 12 Zones d'Urbanisation Nouvelles (ZUN) destinées au logement social couvrant 1303 hectares de terres publiques ou collectives. Les dispositifs réglementaires ne sont cependant pas réellement respectés. Ils sont ainsi régulièrement contournés par des permis de construire dérogatoires (ou « dérogation ») qui se sont généralisés depuis 2003, date de l'introduction 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, et la construction de logements sociaux, l'intention première de la loi de la dérogation se voulait dynamiser un marché foncier perçu comme fortement contraint (notamment par la diversité des statuts et la forte

représentation des statuts collectifs) et ainsi accélérer les procédures relatives à l'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, « *moyen régulateur des infractions urbanistiques* » (Agence Urbaine Meknès, 2005). Certes, des projets d'investissement ont vu le jour au sein de l'espace urbain non bâti ou à reconstruire mais l'on note surtout le mitage effectif de l'espace rural périphérique, un affaiblissement de la légitimité des documents d'urbanisme, et l'utilisation de la loi comme opportunité pour les promoteurs privés de légitimer des projets immobiliers n'incluant qu'une faible part de logements sociaux (François, Valette, Abdellaoui, Debolini, 2013).

Les agriculteurs familiaux ainsi que des notables propriétaires terriens<sup>4</sup> situés en périphérie urbaine de Meknès ont fourni la grande majorité du foncier constructible à des prix très intéressants pour les intermédiaires et les promoteurs. Cette offre foncière s'est accrue suite à l'attribution du droit de propriété aux membres des coopératives de la réforme agraire à partir de 2005 dans le cadre de la loi dite de la « main levée ». Cette réforme concerne toutes les coopératives de ce type au Maroc et vise à donner un droit de propriété aux agriculteurs « coopérateurs » afin de les inciter à investir dans leur exploitation (équipement d'irrigation, cultures pérennes...). 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 SAU de 14 000 hectares (Valette et al., 2013).

Les autres terres agricoles collectives (terres tribales notamment) n'ont pas été épargnées puisqu'elles constituent un foncier aisément mobilisable pour des opérations de logement social ayant la faveur des instances gouvernementales. La procédure de cession de ces terres aux promoteurs s'avère complexe car elle nécessite l'intervention de l'Etat et d'une société immobilière parapublique. Il ne s'agit pas de vente mais d'une cession du droit d'usufruit car les tribus n'avaient pas un droit de propriété de type *melk*. Les usufruitiers des terres cédées sont indemnisés, les intermédiaires entre eux et les promoteurs sont nombreux. Pour ce type de projets immobiliers, la capacité de résistance ou de négociation du montant des indemnités par les agriculteurs concernés est quasi nulle (Duval, 2014).

Dérogation et main levée ont permis la libération accélérée de terres agricoles pour l'urbanisation, dans une dynamique de construction dépassant 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.

## **2. Stratégies des agriculteurs : l'attrait d'un marché hautement spéculatif**

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 en *melk*, *guich* (Duval, 2014), ou attributaires de coopérative de la réforme agraire (François et al., 2013 ; Benabed, Dugué et Abdellaoui 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.

---

<sup>4</sup> Jusqu'en 2005 les terres *melk* faciles à acheter pour les promoteurs immobiliers appartenaient à des petits agriculteurs familiaux cultivant souvent moins de 10 ha ainsi qu'à des grands propriétaires terriens marocains qui avaient constitué ces propriétés avant et après l'Indépendance.

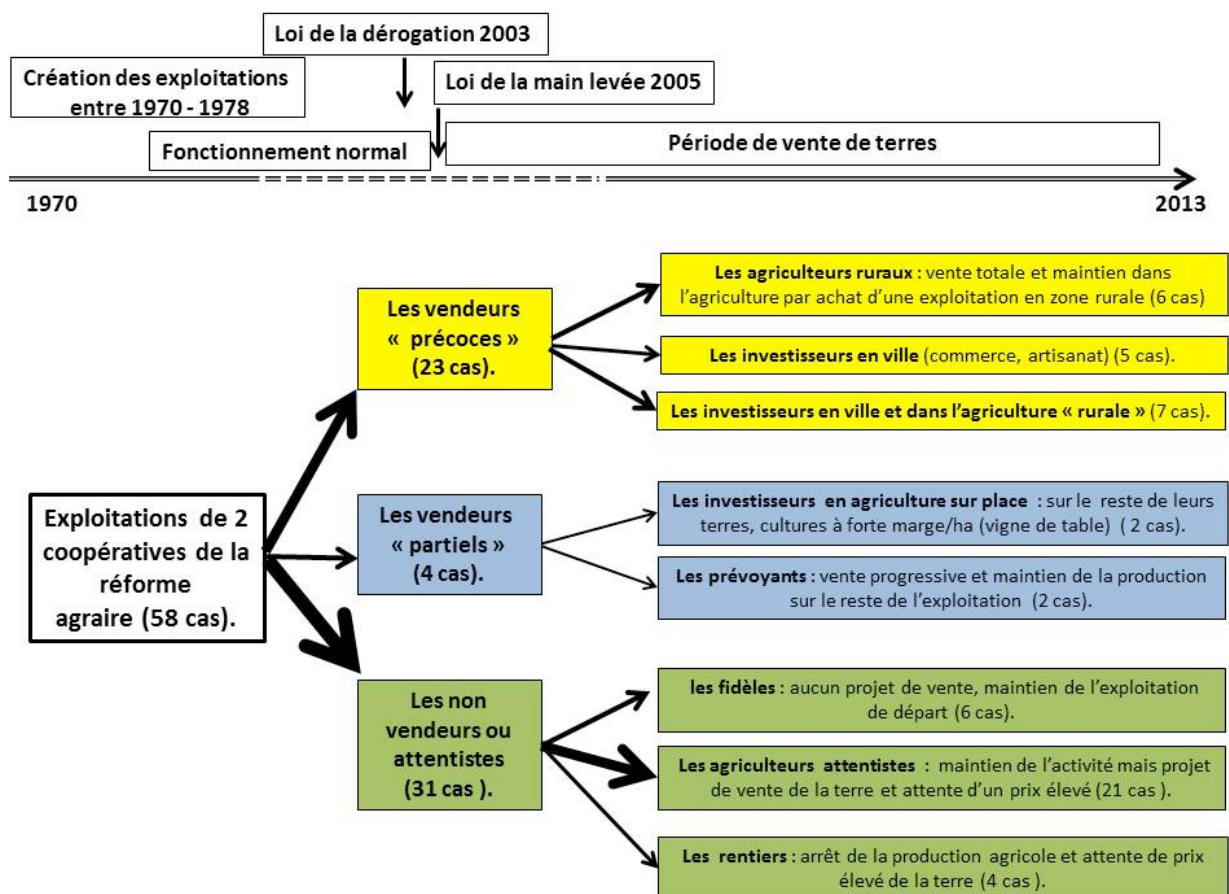
## 2.1 La vente des terres constructibles : une manne pour tous ?

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. Pour une majorité d'entre eux 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 et parfois aussi sur le site initial sur les parcelles non vendues. Une minorité a vendu la terre plus ou moins rapidement pour faire face aux besoins familiaux (logements, remboursement de dettes, biens de consommation divers) sans projet précis ce qui a pu aboutir ensuite à des difficultés sociales importantes. Les agriculteurs attentistes peuvent être nombreux dans les zones où les projets immobiliers sont au stade de projet et où la pression des promoteurs et de l'administration n'est pas encore très forte. Les promoteurs et des intermédiaires spéculateurs cherchent dans ce cas à acheter le foncier à un prix moyen ou faible en espérant que certains agriculteurs vont vendre rapidement. Mais le groupe des attentistes cherche à éviter la vente à des intermédiaires afin de profiter des prix les plus élevés possibles lorsque le promoteur sera pressé de construire. Enfin les agriculteurs « fidèles » à leur activité sont moins nombreux, ils déclarent de pas vouloir vendre quel que soit le prix proposé, certains ont même investis d'importantes sommes dans la plantation de vigne de table. Mais il est peu probable qu'ils puissent résister encore longtemps à l'urbanisation. Ils sont en bonne position pour faire monter les prix de la terre et des indemnités pour destruction de plantations.

## (Encart 1. La vente du foncier dans les coopératives de la réforme agraire

L'étude des trajectoires d'évolution de 58 exploitations de deux coopératives de la réforme agraire situées au sud de Meknès dans le commune Meijat illustre bien les différentes stratégies des agriculteurs qui disposaient de la même SAU à la création de ces coopératives (Figure 2). Ces différences de stratégie s'expliquent par l'origine des chefs d'exploitation attributaires de lots de la réforme agraire : ceux d'origine rurale (ancien ouvrier des fermes des colons) ont gardé une trajectoire agricole en achetant des terres en zone rurale avec les sommes obtenues par la vente du foncier, les anciens combattants ont plutôt optés pour une vente anticipée de leur lot afin de s'installer en ville.

Figure 2 : Trajectoires d'évolution foncière des exploitations des coopératives de Sidi Larbi et Naiji (Adapté de Laraki, 2012)



Les différences entre ces stratégies s'expliquent par l'emplacement de la terre à proximité ou non d'un axe routier ou en en prolongement d'un quartier lotis, facteur de variation du prix, et leur statut foncier (*melk*, *guich*, collectif) qui détermine la capacité de l'agriculteur (propriétaire, usufruitier) à négocier le prix de la vente ou de la cession.)

**Pour les terres *melk* et 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 prix déclarés par les agriculteurs, le prix pratiqué lors de cessions de terres de la réforme agraire situées dans l'immédiate périphérie de Meknès varie entre 1,5 et 3 millions Dh<sup>5</sup>/ha. Dans des coopératives plus éloignées, les prix varient entre 4 00 000 et 600 000 Dh/ha. Mais la distance au centre n'est pas le seul critère : pour la coopérative Naiji, éloignée du centre urbain mais située à proximité de la route principale reliant Meknès et le sud du Maroc, d'activités industrielles, les prix varient entre 2,5 et 3 millions Dh/ha. .

Les agriculteurs *melk* disposent eux aussi 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) et culturel (niveau d'éducation). Les grands agriculteurs modernes ou les néo-agriculteurs<sup>6</sup>, favorisés par les politiques de développement agricole au 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, parviennent moins bien à tirer leur épingle du jeu.

A l'inverse, **les ayant-droits des terres *guich*, paysans usufruitiers des terres collectives**, comme à Dkhissa et Ouislane notamment, sont confrontés à un dispositif législatif qui leur laisse peu de marge de manœuvre en termes de négociation du prix 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 (Azzeddine, 2010). Seul l'article 11 du dahir du 27/04/1919 permet l'acquisition par l'Etat, les communes, les établissements publics et les collectivités ethniques, de gré à gré si la collectivité propriétaire 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'Etat qui a initié et contrôlé les ventes sur les terres collectives, via le Holding Al Omrane, fer de lance de la politique gouvernementale de logement social. Même si l'accord des représentants de la tribu ou *naïbs* est nécessaire, celui-ci a été facilement obtenu, souvent en dépit d'une opposition des membres de la tribu. Etant donné le rôle du conseil de tutelle concernant la vente et de ses conditions, la vente des terres collectives à un holding soutenu par Makhzen, comme nous l'avons expliqué, est largement facilitée. Les instructions royales ne sont ni discutées, ni discutables (Zaki, 2011).

Les prix observés dans le cadre de l'urbanisation des terres collectives de Dkhissa varient ainsi entre 250 000 et 350 000 Dh/ha, ce qui a provoqué une résistance des membres de la tribu à la cession de leurs terres, au-delà de raisons évidentes d'attachement à la terre et à l'activité agricole. 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 l'hectare soit 5 à 7 fois plus cher que les prix de cession en terres collectives. Les stratégies des usufruitiers vis-à-vis d'une vente 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 organisées pour protester contre le prix de cession des terres ont permis aux ayant-droits d'obtenir une faible hausse du prix à 350 000 Dh/ha et d'obtenir des indemnités sur les droits superficiels du sol : 100 Dh pour chaque jeune olivier 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 ayant-droits ont également cherché à faire obstacle physiquement à la poursuite des travaux. Cette stratégie a été mise en échec par les autorités.

---

<sup>5</sup> 11 dirhams (Dh) = 1 euro

<sup>6</sup> Les néo-agriculteurs sont des citoyens (Meknès, Rabat,...) 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.



Diverses stratégies ont alors été adoptées visant dans tous les cas à maximiser la rente foncière : vente<sup>7</sup> illégale des terres à des particuliers pour des constructions individuelles<sup>8</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 réalisant une plus-value sur les transactions. Dans tous les cas, ces stratégies révèlent une situation de vulnérabilité totale face à l'urbanisation, et une incapacité à négocier un maintien dans l'agriculture s'il est souhaité ou un prix acceptable au sein du marché foncier local.

Par contre les agriculteurs des coopératives de la réforme agraire se situent dans une position particulièrement favorable dans la négociation de la vente de leurs terres. Les parcelles des coopératives se caractérisent par une superficie plus importante que la moyenne des exploitations familiales au Maroc. Ceci est un véritable atout en termes de négociation vis-à-vis des acheteurs. De plus, même si les coopératives se sont délitées, il paraît difficile d'imaginer que les informations ne soient pas échangées entre les agriculteurs. Insérés dans ce réseau, les agriculteurs sont probablement plus et mieux informés et peut être mieux organisés que les petits agriculteurs traditionnels propriétaires en *melk* ou exploitant des terres collectives.

## 2.2 Un marché foncier actif même en zones non encore constructibles. L'exemple de la commune urbaine de Sebâa Ayoune.

Dans la commune urbaine de Sebâa Ayoune, en périphérie Est de Meknès et Ouislane, 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). 15 exploitations (moins de 12 ha) sont issues de la réforme agraire et ont tous obtenu leur droit de propriété, 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).

A l'inverse de la périphérie proche de la ville de Meknès, les agriculteurs familiaux « vendeurs » enquêtés à Sebâa Ayoune ont cédé leurs terres soit à des promoteurs soit à des investisseurs qui souhaitent développer des entreprises agricoles ou encore à des néo-agriculteurs. La conjonction d'une demande en terre venant d'une part des acteurs de l'urbanisation de la commune et d'autre part, des investisseurs agricoles entraînent une forte augmentation de la terre quel que soit son usage. Le prix de vente varie de 300 000 à 600 000 Dh/ha voire plus alors que l'on se trouve à 20 km du centre de Meknès et à 40 km de celui de Fès. Les prix de vente variaient entre 100 000 et 200 000 Dh/ha il y a encore dix ans. Ces investisseurs agricoles que l'on n'a pas pu rencontrer privilégient les achats de terres en bordure de route car ils peuvent avoir une double stratégie foncière : acheter pour développer durant une période de 15 à 20 ans des plantations hautement productives<sup>9</sup>, mais aussi dans l'espoir de revendre leurs terres comme terrain à bâtir après cette période agricole.

---

<sup>7</sup> le terme de « vente » que nous avons repris est utilisé par tous nos interlocuteurs mais il est impropre car les usufructiers 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.

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> Les plantations haute densité d'oliviers ou de raisin de table en pergola peuvent être rentabilisées sur ce pas de temps

**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 vendeurs	
Type I : polyculture pluviale avec peu de cultures d'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 dominante (7 cas)	3	4	0	0	4	3
<b>Total (30 cas )</b>	<b>16</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>14</b>	<b>4</b>

Ce prix élevé de la terre agricole a toutefois permis aux agriculteurs des coopératives de la réforme agraire de vendre une partie de leur terres et d'investir tout ou partie de ce revenu dans les parcelles restantes (forage et équipement d'irrigation goutte à goutte mais surtout plantation d'arbres fruitiers et de vigne de table avec parfois des filets de protection anti-grêle). Ainsi ces exploitations initialement de polyculture élevage (Type I) ou de maraichage (Type II) ont pu installer des systèmes de culture hautement productifs (Type III). Par contre les petites exploitations en melk (Type I) de moins de 6 ha trouvent plus de difficultés à se développer et ont peu profité de la valeur actuelle du foncier. La vente des terres n'est pas recherchée par l'agriculteur car il partage le droit de propriété avec ses frères et sœurs et la vente serait synonyme pour lui d'un arrêt d'activité et le gain financier serait modeste si l'indivision rassemble un grand nombre de personnes. Ces exploitations sont très vulnérables à moyen terme car trop petites pour faire vivre décentement une famille. 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 souhaitera vendre les terres surtout si le prix de la terre dans cette commune se maintient au niveau actuel.

### **Conclusion. Un ensemble de « mécanismes » défavorable au maintien de l'agriculture et des agriculteurs familiaux.**

Les politiques publiques d'urbanisme au Maroc ont permis aux classes moyennes et défavorisées d'accéder à un logement. Mais elles ont été à l'origine de mouvements spéculatifs sur le foncier et d'une forte augmentation du prix de la terre agricole et constructible du périurbain. Dans ce contexte fortement évolutif les agriculteurs familiaux autour de Meknès ont développé des stratégies foncières diverses qui sont fonction de leur origine et de leur intérêt pour poursuivre leur métier d'agriculteur, du statut foncier de leurs terres, de la productivité de leur exploitation et donc de leur capacités à faire face aux propositions pressantes des acheteurs.

On retrouve ici les deux comportements habituels des agriculteurs propriétaires face à une demande en terre constructible en périphérie des villes en extension : vente rapide pour les agriculteurs en difficulté quitte à procéder à des vente illégales ou anticipées à des intermédiaires, attente et report maximum de la vente ou 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 comportements renvoient ensuite à des stratégies d'investissement des gains obtenus par la vente aussi très diverses : au pire le gain est consommé progressivement par le bénéficiaire au détriment de ces descendants, mais dans la majorité des cas des investissements durables et productifs sont réalisés en ville 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, jusqu'à quand ?

Ainsi en périphérie et dans les villes comme Meknès l'agriculture familiale, de plus en plus évincée du territoire, ne peut plus jouer son rôle d'entretien des paysages dont la valeur économique est importante dans les zones touristiques en particulier pour les villes impériales marocaines (Mechkouri et Mabrouki, 1992). Les possibilités de construire des relations de proximité entre agriculteurs et consommateurs par l'organisation de circuits courts s'amenuisent (Jouve et Padilla, 2007). Enfin 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 et fragilise l'agriculture familiale marocaine pourvoyeuse d'un nombre élevé d'emplois et d'une bonne partie des produits alimentaires de base.

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. 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 d'information 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, du moins tant que les conditions d'investissement en agriculture se maintiennent (faible fiscalisation en 2014), pèsent aussi sur le marché foncier.

Dans ce contexte les petits agriculteurs propriétaires de leur terre (*melk*) ou usufruitier de terres collectives ou *guich* 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 du capital social, d'accès aux informations et des connaissances de base. Par ailleurs ils ne sont pas accompagnés dans leur projet de reconversion, lorsqu'ils en ont un bien explicité.

Enfin, faute de données, nous n'abordons pas dans cette communication les agriculteurs non propriétaires (locataires, métayers) du périurbain. Certes beaucoup moins nombreux que les petits agriculteurs en *melk* dans la plaine et concentrés dans les vallées des oueds, ils contribuent pourtant à approvisionner la ville en légumes frais périssables. Ces agriculteurs périurbains qui perdent leur accès à la terre et souhaiteraient continuer de vivre de leur métier sont de fait les grands perdants de cette course au foncier puisqu'aucun dispositif d'indemnisation n'est prévu pour eux (les locataires, les métayers) si ce n'est une indemnisation symbolique par rapport au prix réel du terrain à bâtir.

De façon plus générale, le prix élevé de la terre constructible a des répercussions sur le prix de la terre cultivable dans toute la plaine du Saïs et jusque sur les piémonts cultivables du Moyen Atlas (prix 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 les transactions de terres agricoles à des fins de blanchiment de fonds non déclarés au fisc. De plus le secteur agricole, quelle que soit la superficie de l'exploitation, est peu fiscalisé ce qui constitue pour de nombreux marocains fortunés un investissement intéressant, en particulier en périphérie urbaine, où la perspective de conversion de la terre agricole en terrain constructible accroît le potentiel retour sur investissement.

Si le prix élevé de la terre peut être considéré comme une manne pour les agriculteurs propriétaires (pour investir et mieux vivre), la plus-value sur la terre constructible est beaucoup plus importante pour les intermédiaires et les promoteurs qui jusqu'à aujourd'hui vendent toujours les biens immobiliers car ce secteur spéculatif est apprécié des investisseurs. Le jeu des acteurs non agriculteurs dans cette course à la terre est complexe car ils s'appuient sur les lois lorsqu'elles leur sont favorables (les programmes de logements sociaux subventionnés par l'Etat, les mesures fiscales), 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.

## Bibliographie

Abis S., 2010. *Convoitises sur les terres agricoles : les pays arabes au coeur du débat*, Montpellier : CIHEAM. <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*, 2013/1 N° 215, p. 31-56.

Amina B., Dugué P., Abdellaoui E., 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* N°1 (à paraître <http://alternatives-rurales.org/>).

Barthel P-A. et Zaki L., 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, p.205-226.

Cattedra R, 2010. Les grands projets urbains à la Études sur le Monde Arabe et la Méditerranée (Faire la ville en périphérie(s)? territoires et territorialités dans les grandes villes du Maghreb. Eléments de synthèse) 19 : 58-72. <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*, n°66, p. 63-72. <http://om.ciheam.org/om/pdf/b66/00801374.pdf>

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.

Eddini, 2005, *Périurbanisation dans la ville de Meknès*, Mémoire pour l'obtention du diplôme d'études supérieures approfondies, Casablanca, Université HASAN II Ain Chock, Faculté des lettres et des sciences humaines et UFR Aménagement et Urbanisme.

Elloumi M, Jouve A-M, 2003. *Bouleversements fonciers en Méditerranée : Des agricultures sous le choc de l'urbanisation et des privatisations*. Paris : Karthala éditions.

François M., Valette E., Abdellaoui E., Debolini M., 2013, Urbanisation des terres agricoles : ressorts, dynamiques, et impacts sur l'agriculture à la périphérie de Meknès. *Revue Maghreb-Machrek* (215).

Geniaux G., Napoléone C., 2005. Rente foncière et anticipations dans le périurbain. *Economie & prévision* . 2/ 2005 (n° 168) , p. 77-95 .

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 Padilla M., 2007, « Les agricultures périurbaines méditerranéennes à l'épreuve de la multifonctionnalité : comment fournir aux villes une nourriture et des paysages de qualité ? », *Cahiers Agricultures*, vol. 16, n°4.

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.

Mechkouri Abdeslam et Mabrouki Khadija, 1992, « Meknès - Les Oliviers: ville de rêves, rêves de ville. Plaidoyer pour les espaces verts », *Maknasat*, n°6, p. 95-108.

Mechkouri Abdeslam et Mabrouki Khadija Amar Idil Aziza Draibina Amina Hanafi Évaluation des politiques publiques en matière de résorption de l'habitat insalubre – Le cas de Meknès. Université Moulay Ismail, Minbar Aljamiaa N°8  
[http://www.ondh.ma/pdf/universites/EVALUATION\\_HABITAT\\_INSALUBRE.pdf](http://www.ondh.ma/pdf/universites/EVALUATION_HABITAT_INSALUBRE.pdf)

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

Le Tellier J., 2010. Regards croisés sur les politiques d'habitat social au Maghreb : Algérie, Maroc, Tunisie ». *Lien social et Politiques*, (63) : 55-65. doi : 10.7202/044149ar

Tarik R., 2012, « Environnement : L'urbanisation au détriment de l'agriculture », *Le matin*.  
[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., Chéry J.-P., Azodjilande J., Debolini M., François M., El Amrani M., 2013, Urbanisation en périphérie de Meknès (Maroc) et devenir des terres agricoles. L'exemple de la coopérative agraire Naïji. *Cahiers Agricultures*, vol. 22 (6).

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