

Les terres domaniales en Tunisie

Histoire d'une appropriation par les pouvoirs publics

State-owned land in Tunisia. The history of land appropriation by the state

Mohamed ELLOUMI

p. 43-60

<https://doi.org/10.4000/etudesrurales.9888>

[Résumé](#) | [Index](#) | [Plan](#) | [Texte](#) | [Bibliographie](#) | [Notes](#) | [Illustrations](#) | [Citation](#) | [Cité par](#) | [Auteur](#)

Résumés

[Français](#)[English](#)

En Tunisie, la nationalisation, le 12 mai 1964, des terres de la colonisation a permis aux pouvoirs publics de disposer d'un patrimoine foncier de grande importance. Les terres de la colonisation avaient été constituées à partir d'un processus de domanialisation, à la suite de la disqualification des droits traditionnels et de l'introduction, par le Protectorat, du droit moderne. Les terres ainsi accaparées avaient été affectées à des colons. Récupérées dès l'Indépendance, ces terres ont été mobilisées, tout au long des années qui ont suivi, pour servir les différentes politiques agricoles. Ce processus a été facilité par la nature même du régime foncier tunisien, qui articule des sources juridiques de différentes origines. L'article met en avant l'instrumentalisation des normes juridiques et leur mobilisation à des fins politiques, depuis le Protectorat jusqu'à la révolution de janvier 2011.

Entrées d'index

Mots-clés :

[Tunisie](#), [terres domaniales](#), [tenure foncière](#), [politiques agricoles](#), [appropriation](#)

Index by keyword :

[appropriation](#), [Tunisia](#), [land tenure](#), [state-owned land](#), [agricultural policy](#)

[Haut de page](#)

Plan

La constitution du patrimoine domanial : de la conquête arabe à la colonisation

La tenure foncière à la veille du protectorat

La colonisation privée et spéculative

La colonisation officielle et l'exploitation directe

Les choix de l'Indépendance

La constitution du patrimoine foncier de l'état tunisien

Les ventes spontanées et les protocoles d'accord franco-tunisiens

La nationalisation du 12 mai 1964

Le retour, à l'État, des habous publics et mixtes (décrets des 31 mai 1956 et 18 juillet 1957)

La coopérativisation forcée : 1961-1969

La libéralisation et ses dérives

L'insertion dans la division internationale du travail : 1970-1986

Ajustement structurel et insertion dans la mondialisation : 1986-1995

Libéralisation économique et prédation du patrimoine de l'état : 1996-2011

La transition post-révolutionnaire

Conclusion

Texte intégral

PDF [Signaler ce document](#)

1 LES REGIMES FONCIERS DES PAYS MUSULMANS sont le produit d'une longue histoire qui a vu s'accumuler un certain nombre de sources de droit, dont l'articulation s'est traduite, au fil du temps, dans le paysage agraire et les rapports de production. Ainsi, en Afrique du Nord, la conquête par les Arabes, dont le droit est fondé sur les préceptes du Coran, a entraîné une séparation entre la propriété éminente du seigneur et le droit d'exploitation des occupants, même quand ces derniers occupaient ces terres depuis des générations. Plus tard, le rattachement de la Tunisie à l'Empire ottoman s'est accompagné de l'introduction du régime *miri*, qui est une forme de domanialisation [Aksoy 1999], et de son application, notamment aux terres mortes (*mawat*), ce qui a permis aux beys d'étendre leur emprise sur une large part des terres agricoles et d'accaparer, par ce biais, la rente foncière.

- **1 Biens de mainmorte.**

2 De fait, au moment de l'instauration du Protectorat français en 1881, les terres agricoles étaient déjà soumises à de multiples régimes fonciers, dont l'instrumentalisation allait permettre aux autorités coloniales de s'approprier une part importante des meilleures terres. Ainsi, les terres de la colonisation ont été constituées essentiellement à partir d'un processus de domanialisation, puis d'affectation, à des colons, de terres qui avaient, à l'origine, un statut juridique traditionnel (*habous*¹ publics, terres collectives, etc.). La domanialisation reposait sur la disqualification des droits traditionnels et sur la primauté du droit moderne introduit en Tunisie par le Protectorat, s'inspirant de l'acte Torrens, instauré en Australie par l'administration coloniale anglaise [Comby 1995], et gardant, dans le droit musulman, tout ce qui était de nature à faciliter la colonisation foncière **2**.

- **2 Pour plus de précisions sur la loi foncière décrétée le 1^{er} juillet 1885, son rapport avec la loi française du 23 mars 1855 et ses autres sources d'inspiration, voir la thèse de Béchir Yazidi [2005]**

3 Grâce à la nationalisation de ces terres, le 12 mai 1964, l'État tunisien a pu disposer d'un patrimoine foncier de première importance, soit environ 800 000 hectares **3**, lui permettant d'infléchir sa politique agricole en termes de structures d'exploitation et d'orientation productive. Les terres ainsi récupérées ont donc servi, tout au long des cinq décennies d'indépendance, le projet politique agricole.

- **3 C'est-à-dire 10 à 12 % de la SAU et 30 % de la production en valeur. Cette production étant entièrement destinée à la vente, contrairement à la production d'une grande partie des exploitations tunisiennes, son poids sur le cours des marchés est encore plus important.**

4 La révolution du 14 janvier 2011 a mis un terme à ces pratiques de prédation perçues par les populations rurales comme une nouvelle forme de colonisation. Toutefois, la question du statut et du rôle de ces terres reste entièrement posée, et les gouvernements actuels cherchent encore à les mobiliser.

5 En effet, si les autorités du Protectorat ont tenté d'imposer un régime foncier favorable à la colonisation, les autorités de l'État national ont, quant à elles, tenté de tirer parti des failles de ce même régime pour imposer d'autres règles. Elles ont, par ailleurs, sous prétexte d'une meilleure intégration du foncier dans les circuits économiques, accéléré l'unification du système juridique en mettant fin à certains statuts traditionnels, avec l'objectif d'imposer le monopole du droit positif dont elles maîtrisaient la fabrication [Bouderbala 2000].

6 Tout cela s'est traduit par « l'articulation entre diverses sources de droit qui existaient » [Bédoucha 2000a : 11] et qui se sont accumulées tout au long de l'histoire de ce pays.

Cette articulation sous-tend non seulement la juxtaposition des normes, mais aussi leur prégnance comme source dans la gestion des conflits, malgré les tentatives d'en réduire la portée et d'imposer une forme unique de droit positif, en l'occurrence.

7 Par ailleurs, la nature même du droit de propriété, qui est multidimensionnel et que l'on peut fractionner en portant la règle sur l'une ou l'autre de ses composantes (*usus, abusus, fructus*), voire sur d'autres ressources qui lui sont associées (droit d'eau attaché à une parcelle par exemple [Bédoucha 2000b]), offre aux décideurs la possibilité d'instrumentaliser cette complexité selon des objectifs plus ou moins affirmés. Elle offre aussi aux acteurs locaux la possibilité de déployer des stratégies d'adaptation en affirmant des formes de droit traditionnelles.

8 Au centre de cet accaparement foncier par le pouvoir central, on retrouve les différentes formes de domanialisation, avec l'apparition du domaine privé de l'État et la distinction progressive entre ce domaine et le domaine public [Yazidi 2005 ; Chouquer 2011]. En effet, si, sous la régence ottomane, la confusion entre le domaine privé du bey et le domaine public était la règle, avec la colonisation française, à l'instar de ce qui s'était passé en Algérie [Khaloune 2004], la séparation entre les deux statuts devait permettre la confiscation des terres au profit du domaine privé de l'État, afin de les redistribuer à des colons sous la forme de concessions privatives. Un processus de domanialisation inverse verra le jour après l'Indépendance (1956), les terres des colons retournant au domaine privé de l'État, ce qui permettra aux pouvoirs successifs d'adopter des modes de gestion conformes à leurs choix politiques, y compris en accordant des concessions aux hommes proches du pouvoir.

9 En Tunisie, les terres domaniales peuvent ainsi être considérées comme le produit d'un processus d'appropriation par les autorités coloniales puis par les pouvoirs publics nationaux. Cette appropriation a été rendue possible par l'instrumentalisation du cadre juridique qui régissait le régime foncier avant la colonisation. Cette instrumentalisation du droit s'est poursuivie tout au long de la période coloniale, puis de la période d'indépendance, et jusqu'à nos jours.

10 Nous verrons comment, une fois reconstitué le domaine agricole privé de l'État, les pouvoirs publics successifs ont considéré ce patrimoine, quel cadre juridique ils ont mis en place pour réaliser leurs objectifs politiques et, enfin, comment les acteurs concernés se sont adaptés à ce nouveau contexte. L'approche adoptée est volontairement chronologique : elle est fondée sur la reconstitution de l'évolution du patrimoine domanial et de l'appareil juridique et institutionnel.

11 Cet article poursuit donc deux objectifs : rappeler l'histoire du processus de constitution des terres domaniales, qui s'apparente à une forme d'appropriation par les pouvoirs publics ; montrer en quoi les terres domaniales peuvent être considérées comme un marqueur des politiques agricoles. Les trois parties du texte reprennent cette trame, la domanialité ayant précédé les plans de mise en valeur des terres, jusqu'à bénéficier grandement aux proches du pouvoir à la veille de la révolution de 2011.

L'analyse de la succession des événements depuis la révolution permettra d'apporter un éclairage complémentaire sur les formes d'appropriation mises en place tout au long de la période précédente.

La constitution du patrimoine domanial : de la conquête arabe à la colonisation

12 Historiquement, l'essentiel du patrimoine foncier de l'État tunisien provient, premièrement, de la nationalisation des terres de la colonisation (600 000 hectares) et, deuxièmement, de la récupération des *habous* publics et de la partie publique des *habous* mixtes (160 000 hectares).

13 Si les *habous* publics sont le reliquat d'un système ancien qui sera aboli dès les premières années de l'Indépendance (les terres seront rétrocédées à leurs occupants ancestraux en 1974), les terres de la colonisation relèvent, elles, de deux formes successives : une colonisation privée et spéculative, sans exploitation directe de la terre ; et une colonisation officielle et de peuplement.

14 Sous le Protectorat, l'accaparement foncier a pu s'appuyer sur le caractère flou du statut des terres agricoles dû à la superposition des droits. Par ailleurs, ce processus a bénéficié de la mise en place, par l'appareil administratif, d'un arsenal juridique d'inspiration occidentale **4**.

- **4 Voici ce qu'écrivait Lucette Valensi à ce sujet : « Le droit à la terre : un espace obscurci par les innombrables discussions, débats, thèses, qui ont eu cours pendant la période coloniale et pour la colonisation. Il ne s'agissait pas d'un débat académique. L'objectif de ceux qui y ont participé était moins d'éclaircir un point de droit ou de procéder à une enquête sociologique de la distribution des terres que de les mobiliser pour que les colons pussent les acquérir ; donc, de définir un statut et, au besoin, de le modifier pour rendre possible cette mobilisation. » [1977 : 91]**

La tenure foncière à la veille du protectorat

15 À la veille de la colonisation, le mode de gestion dominant était la forme collective, la propriété privée (*melk*) étant limitée aux alentours des grandes villes, à certaines plaines céréalières de la vallée de la Medjerda, aux régions côtières, où dominait une population regroupée en villages et gros bourgs, ainsi qu'à certaines aires des steppes, favorables à l'arboriculture. Cette situation était le résultat d'un long processus historique.

16 C'est avec la conquête de l'Afrique du Nord par les Musulmans qu'avait été introduite la notion de « droit éminent sur la terre », et, donc, la séparation entre « droit de propriété du seigneur » et « exploitation de la terre ». Le seigneur concédait l'usage de la terre à ses sujets, et il pouvait les en dépouiller à tout moment.

17 Durant cette longue période, les rapports entre les communautés locales et le pouvoir central connaissaient des fluctuations selon les orientations territoriales du pouvoir et sa capacité à contrôler l'espace national.

Ainsi, l'interprétation qui était faite du dogme de la séparation entre le droit éminent et l'usufruit dépendait des objectifs que poursuivait le pouvoir et de sa capacité à imposer son contrôle à l'ensemble de l'espace.

18 Abdelhamid Hénia établit un rapport entre le changement de statut des terres mortes (*mawat* **5**) en Tunisie, lors du passage de la dynastie hafside (1223-1574) à la régence ottomane, et l'affaiblissement de la contribution, aux finances de la Régence, du commerce transsaharien et de la piraterie en Méditerranée. Il montre que ce changement a provoqué un retour vers l'agriculture et a permis de maximiser la collecte de l'impôt [1996 : 127]. C'est ainsi que, sous le règne des beys husseinites, notamment de Hussein Ben Ali (premier de la dynastie : 1705-1740), ces chefs se sont appropriés ces terres considérées jusque-là comme mortes et proposées à la vivification contre une redevance fixe. Cette appropriation par les beys eux-mêmes, et, accessoirement, par les notables, leur a permis de procéder à une mise en culture directe ou sous la forme du métayage et de s'assurer une rente foncière quand la vivification ne leur donnait accès qu'au prélèvement d'un impôt foncier. Ce processus s'est, par ailleurs, traduit par le transfert de ces terres, appartenant au Beit El Mel (Trésor public ou Domaine public de l'État), au domaine privé du bey (beylik) [Hénia 2012 : 171].

- **5 « Dans le système traditionnel, une terre abandonnée trois ans de suite tombe automatiquement dans les *mawat* et devient, du coup, accessible à quiconque veut la vivifier. » [Hénia 1996 : 132]**

19 Dans le cadre de cette politique, l'espace contrôlé par les villes va, notamment, s'étendre grâce à cette mainmise sur les terres mortes dans les régions à vocation céréalière (basse et moyenne vallée de la Medjerda), dans les régions proches de Tunis (Fahs, Zaghuan, région d'Enfida) et dans les steppes arides à vocation arboricole [Poncet 1951 : 257].

20 Toutefois, à la veille de la colonisation, l'affaiblissement du pouvoir central, dû à des crises politiques et sociales répétées, et la diminution de la population, due à des épidémies et catastrophes naturelles **6**, avaient provoqué un reflux de cette forme d'accaparement en raison des difficultés de mise en culture (faible demande de métayage et rareté de la main-d'œuvre). Cette situation avait donné lieu à des ventes au profit de capitaux étrangers, notamment français, et au retour de la propriété collective. Le régime foncier était alors caractérisé par la diversité des tenures (melk, habous, terres collectives, terres mortes, domaine privé du bey, etc.) et l'imbrication des références juridiques.

- **6 Ainsi, selon Lucette Valensi, en se rapportant à différentes sources, la population de la Tunisie, qui était d'environ 2 à 3 millions d'habitants vers la fin du XVI^e siècle, n'était plus que de 1 à 1,5 million d'habitants à la veille de la colonisation française [1977]. On peut citer aussi Jean Poncet, qui parle de la réduction des emblavures, qui ne représentent plus que 400 à 500 000 hectares, soit moitié moins qu'au début du siècle [1951 : 255].**

21 C'est en jouant sur ces différents statuts de la terre et sur la confusion apparente entre les différents acteurs de la production (le propriétaire, le fermier, les exploitants directs, etc.) que la colonisation se donnera les moyens d'accaparer des pans entiers du foncier agricole. Pour ce faire, elle prendra deux formes successives : une colonisation privée, d'abord, puis une colonisation officielle, qui s'appuient toutes les deux sur un arsenal juridique idoine.

La colonisation privée et spéculative

22 L'emprise française en Tunisie a été progressive à partir du XIX^e siècle, profitant et de la colonisation de l'Algérie et de la volonté des beys de Tunis de s'émanciper de la Sublime Porte. Ainsi, l'accaparement foncier par des spéculateurs français a commencé bien avant le Protectorat et s'est poursuivi dans ses premières années. La colonisation agricole a pris un caractère privé, sous la forme d'achats spéculatifs par des groupes financiers ou des capitaux privés qui louaient ensuite les terres ainsi accaparées à leurs anciens exploitants, qui les occupaient de père en fils, contre le paiement d'une redevance au profit du notable pour qui le domaine (*henchir* **7**) était affermé par le bey.

- **7 Dans son acception la plus courante, le *henchir* désigne une grande ferme. Le terme désigne aussi les champs de ruines, mais son sens a évolué, avec la politique d'accaparement des terres mortes, pour signifier une étendue de terre dont les limites sont floues et qui comprend des terres de qualités différentes [Hénia 2012].**

23 Prenons l'exemple du domaine d'Enfida, de Kheireddine Pacha. À l'origine, Enfida était un domaine du bey de Tunis, Sadok Bey, sur lequel vivait la tribu des Ouled Said **8**. Sadok Bey l'avait offert à son grand vizir, Kheireddine Pacha, pour le remercier d'être intervenu auprès du Sultan ottoman pour garantir les droits de succession de sa famille sur le trône beylical, mais aussi pour le dédommager de la rente qu'il n'était plus en mesure de lui verser [Despois 1955 : 280]. Lorsque Kheireddine quitta la Tunisie pour Constantinople quelques années plus tard, il vendit le domaine, d'une superficie de 100 000 hectares, à une société marseillaise de crédit, qui le rebaptisa Enfidaville. La tentative que firent les autorités tunisiennes pour bloquer cette vente semble avoir accéléré la décision du gouvernement français de placer la Tunisie sous protectorat [Despois 1955 : 280].

- **8 Ancienne tribu *maghzen*, qui avait reçu en fermage, de Hamouda Pacha, le *henchir* d'Enfida. Toutefois, à partir de 1841, Ahmed Bey organisa des expéditions militaires pour la soumettre, et le *henchir* d'Enfida retourna dans le domaine privé du bey [Hénia 2012 : 37].**

24 Cette colonisation a bénéficié, durant les premières années du Protectorat, de l'appui des autorités coloniales et a profité aux capitaux français. Elle a également pris la forme de l'achat direct auprès de la bourgeoisie citadine, désargentée et déconnectée de ses terroirs, avec, comme objectif, la spéculation foncière et non l'exploitation.

25 Ce type d'accaparement s'est appuyé sur le pluralisme juridique qui régissait la propriété foncière. Il s'agissait, en particulier, de la confusion introduite par l'appropriation privative, par le bey, des terres mortes, dont certaines avaient été affermées à des notables locaux, à charge pour eux d'assurer la collecte de l'impôt ou toute autre forme de rente auprès des occupants ancestraux de ces terres.

Ces terres seront ainsi considérées comme terres domaniales et, de ce fait, confisquées et mises en vente au bénéfice des colons **9**.

- **9 Ainsi, dans la région de Sfax, plus de 160 000 hectares de terre attribués, par le bey, à la famille Siala, qui en tirait une rente prélevée sur les *fellahs*, ont été confisqués, et leurs exploitants ancestraux, dépossédés au profit des colons français [Lahmar 1994].**

26 Assez rapidement, cette politique a permis de mettre la main sur un patrimoine important de terres agricoles et de constituer de grands domaines (une cinquantaine de propriétés sur environ 450 000 hectares vers 1890-1895, selon Jean Poncet [1951]), qui seront consolidés, en 1885, par la promulgation de la loi sur le registre foncier pour la conservation foncière, avec les outils qui l'accompagnent (tribunal immobilier, service topographique et conservation de la propriété foncière).

27 On observe donc un processus d'appropriation à grande échelle, qui tire parti des formes de propriété souvent imparfaites pour consolider la mise en place, par le haut, d'un nouveau cadre juridique [Comby 1995 ; Bouderbala 2000]. Une situation nouvelle s'installe ainsi durablement, autorisant une appropriation complète de la terre.

La colonisation officielle et l'exploitation directe

28 La colonisation privée ayant vite atteint ses limites, notamment pour ce qui est de la mise en culture, les autorités du Protectorat ont dû rechercher d'autres formes d'accaparement des terres afin de favoriser la colonisation, avec, si possible, un type d'exploitation direct, et l'installation de colons, français de préférence.

29 Pour mettre en œuvre cette politique, il fallait que les autorités coloniales trouvent des réserves foncières à la hauteur des attentes des colons. Pour ce faire, elles ont procédé au lotissement des terres du domaine privé de l'État, à la privatisation des *habous* publics et à l'accaparement d'une partie des terres collectives.

30 Ainsi, à partir de 1903, la rédaction de textes législatifs concernant la vente des terres relevant du domaine privé de l'État devait permettre au gouvernement tunisien de « coopérer à la colonisation agricole du pays au moyen de l'aliénation des terres lui appartenant ou qu'il devait se procurer en vue de ce but spécial » [Hubert 1963 : 935]. Cette phase a été, notamment, marquée par la politique dite des « lots de la colonisation », qui a permis le transfert des terres, des mains de l'État aux mains des colons français.

31 Dans le cas des *habous*, les autorités du Protectorat ont multiplié les textes de loi afin de contourner leur caractère inaliénable. C'est ainsi qu'on a recouru aux formes d'exploitation que sont l'*enzel* et le *kirdar* **10**.

Différents textes de loi ont, d'abord, rendu possible la location de ces terres, par voie d'adjudication, pour une durée de dix ans (décret du 31 janvier 1898), puis ont permis le rachat de l'*enzel* contre le paiement de 20 à 25 fois le montant de la rente (décret du 22 janvier 1905). Via ces procédures, l'administration coloniale a pu accaparer environ 21 000 hectares.

- **10 « L'enzel et le kirdar sont des droits réels, qui accordent aux occupants des habous un droit de maintien, moyennant le paiement d'une redevance (fixe pour l'enzel et variable pour le kirdar). » [Gharbi 2002 : 8]**

32 Enfin, s'agissant des terres collectives, les autorités de la colonisation ont, très tôt, mobilisé le décret beylical du 15 janvier 1896, qui incluait les terres mortes dans le domaine privé de l'État.

L'objectif était d'assimiler les terres collectives de certaines tribus à des terres mortes pour pouvoir les lotir [Ben Saad 2002 : 134].

Certaines tribus ont pu, toutefois, mettre à l'abri leur territoire grâce au fait qu'elles possédaient des titres attestant la propriété collective ou le statut de *habous* **11**.

- **11 C'est à ce titre que la tribu des M'hadheba, en Tunisie centrale, a pu éviter la confiscation de ses terres dont la jouissance était reconnue par un titre et qui faisaient, par ailleurs, l'objet d'un acte de *habous*. Cependant, on est quand même parvenu à amputer ce domaine de 30 à 50 000 hectares, pour la colonisation officielle [Chebil 1954].**

33 Ainsi, à la faveur des deux processus de colonisation, dès les années 1910, les colons géraient près de 800 000 hectares, dont 600 000 en faire-valoir direct et 200 000 en location auprès de propriétaires tunisiens. On estime que la moitié de ces terres provenait de la fameuse politique des lots.

34 Ainsi, quelle que soit la forme de la tenure foncière (domaine privé du bey, terres mortes, *habous*, terres collectives), on retrouve les mêmes éléments dans le processus d'appropriation de ces surfaces agricoles : mise à profit de l'imbrication des différents types de droits sur la terre ; manipulation de la nature de certains droits ; ou, encore, contournement des contraintes en transférant la terre, de manière provisoire, dans le domaine privé de l'État.

Par la suite, dans le cadre d'un processus d'attribution, le droit de propriété privé sera confirmé par tout un ensemble d'instruments juridiques imposés par la colonisation.

Les choix de l'Indépendance

35 Dès l'Indépendance, le jeune État tunisien, sous la houlette de Bourguiba, se donne comme objectif de récupérer les terres accaparées sous la colonisation en faisant le choix de leur domanialisation. Au terme de ce processus, l'État tunisien se retrouve propriétaire d'un patrimoine important de terres agricoles que les gouvernements successifs mobiliseront pour asseoir leurs politiques.

La constitution du patrimoine foncier de l'état tunisien

36 Notons que l'État tunisien a utilisé les clauses du cadre juridique mis en place par le Protectorat pour reprendre, aux colons, les terres qu'ils avaient acquises grâce aux failles du système. Puis, des lois sur mesure ont été promulguées, jusqu'à celle de la nationalisation générale, qui date du 12 mai 1964.

Les ventes spontanées et les protocoles d'accord franco-tunisiens

37 Déjà avant l'Indépendance, notamment à cause de la guerre d'Algérie de 1954, les colons avaient commencé à se dessaisir de leurs terres en les vendant, en les donnant en location à des Tunisiens ou en rendant à leurs propriétaires tunisiens les terres que ces derniers avaient données en location.

Ainsi, environ 40 000 hectares étaient passés des mains des colons aux mains de Tunisiens (agriculteurs ou simples spéculateurs), renforçant ainsi l'aristocratie terrienne dans certaines régions, comme celle du Kef [Makhlouf 1966].

38 Par la suite, deux décisions ont permis d'accélérer la rétrocession des terres des colons au seul gouvernement tunisien. La première consistait à déchoir les colons de leurs droits sur les « lots de la colonisation » pour non-respect des clauses des contrats de vente tels que stipulés dans l'article 47 du décret beylical du 19 septembre 1948.

En outre, le gouvernement promulgua une loi spécifique, qui décréta la mise sous séquestre des terres de la colonisation en cas de sous-exploitation (loi n° 59-48 du 7 mai 1959).

39 Parallèlement à ces actions unilatérales, les gouvernements des deux pays signèrent un premier protocole d'accord afin de faciliter le transfert des terres au gouvernement tunisien tout en assurant l'indemnisation des propriétaires (protocole d'accord du 8 mai 1957 concernant les colons proches de la frontière algérienne).

Dans le cadre de cet accord, 288 propriétés, représentant 127 000 hectares, furent rachetées par la Tunisie [Hubert 1963 : 953].

40 Plus tard, deux autres protocoles seront signés (1960 et 1963) afin de donner un cadre juridique à la récupération, contre indemnités, par le gouvernement tunisien, des terres de la colonisation, soit 150 000 hectares contre le paiement de 1,5 million de francs nouveaux [Hubert 1963 : 940].

La nationalisation du 12 mai 1964

41 Au début des années 1960, il restait environ 450 000 hectares de terre liés à la colonisation. En effet, le rachat par le biais des accords susmentionnés n'avait permis de faire passer que 150 000 hectares dans le domaine de l'État tunisien.

Le gouvernement voulut donc renégocier le rachat des terres agricoles détenues par les étrangers. Face au refus de la France, qui avait, par ailleurs, suspendu son aide financière, l'État tunisien promulgua la loi du 12 mai 1964, qui nationalisait les terres agricoles détenues par des étrangers.

Quelque 300 000 hectares furent ainsi nationalisés par cette loi dite « loi de l'évacuation agricole », en référence à l'évacuation militaire de Bizerte.

Le retour, à l'État, des habous publics et mixtes (décrets des 31 mai 1956 et 18 juillet 1957)

42 La liquidation des habous fut l'une des premières interventions du jeune État national dans le domaine foncier. Cette liquidation réintégra davantage ces terres (publiques et privées) dans le circuit économique qu'elle ne créa de nouvelles exploitations.

En effet, la liquidation déclenchait la reconnaissance, de fait, des exploitants de ces terres via l'*enzel* ou le *kirdar*.

Ainsi, sur un total de 800 000 hectares de *habous*, 600 000 hectares ont été rapidement liquidés, parmi lesquels 180 000 de *habous* publics transférés au domaine de l'État, puis cédés, à la faveur de la loi de 1974, aux détenteurs des *enzels* et des *kirdars*, qui les exploitaient déjà, et ce depuis plusieurs générations.

Cette concession, réalisée contre le paiement de l'équivalent de la rente échelonnée sur plusieurs années, devait aboutir à une pleine propriété.

Plus tard, en 1999, l'État abandonnera cette rente et octroiera, dans les situations litigieuses, la propriété sans contrepartie.

43 Ainsi, dès la fin du Protectorat, un processus inverse à celui qui avait contribué à l'émergence de l'agriculture coloniale a permis la récupération des terres agricoles de la colonisation.

Outre les accords avec la France, ce processus comprenait tout un arsenal juridique, qui, sous prétexte de moderniser le régime foncier (réforme agraire dans les périmètres irrigués, suppression des *habous*, privatisation des terres collectives), permettait à l'État de se constituer un fonds foncier de première importance.

44 Au terme de ce processus de « tunisification » **12**, le patrimoine foncier du domaine privé de l'État était estimé à 800 000 hectares, soit environ 10 % des terres agricoles.

Dès les premières années de l'Indépendance, et afin d'assurer la continuité dans la gestion des anciennes fermes des colons, les pouvoirs publics ont mis en place une structure capable d'en assurer la gestion et de préserver la mainmise de l'État : l'Office des terres domaniales (OTD).

Par la suite, les différents gouvernements mobiliseront ce patrimoine pour renforcer les orientations de leurs politiques agricoles.

- **12** Expression empruntée à Jean-Paul Gachet [1987].

La coopérativisation forcée¹² : 1961-1969

45 L'adoption, à partir de 1961, du socialisme d'État comme modèle de développement s'est traduite, dans le secteur agricole, par la création de coopératives de production à partir des anciennes fermes des colons.

Ainsi, les terres domaniales, outre leur fonction de revenu pour l'État, ont joué un rôle central dans la politique de modernisation de l'agriculture, par la généralisation du modèle colonial à l'ensemble de l'agriculture tunisienne.

46 En effet, la Tunisie héritait d'une agriculture bipartite, avec, d'un côté, une agriculture moderne, intégrée au marché, et, de l'autre, une agriculture traditionnelle, orientée vers l'autoconsommation. La politique de modernisation du pays accorda à l'agriculture une place particulière du fait de son importance dans l'économie (40 % des emplois et 20 % du PIB). L'agriculture était, de fait, le lieu d'accumulation des surplus et une source de financement pour investir dans les autres secteurs.

47 Aussi, le secteur agricole a connu une transformation en profondeur de ses structures. C'était l'objectif de la politique des coopératives. Les anciennes fermes des colons servirent de noyaux aux nouvelles unités de production.

La loi sur la coopération dans le domaine agricole (loi n° 63-19 du 25 mai 1963) permettait l'intégration, dans le périmètre de chaque coopérative, de l'ensemble des terres agricoles transformées en parts sociales de la coopérative, de même que les terres domaniales étaient promises, après une période probatoire de cinq ans, à la vente aux coopérateurs.

Par ce processus, le législateur espérait effacer toute frontière entre les terres privées et les terres domaniales, d'autant qu'il était prévu une opération de remembrement pour effacer effectivement toute trace matérielle au sol.

48 La baisse de la production, le mécontentement des propriétaires fonciers **13** et la fin de l'aide des organisations internationales ont poussé le gouvernement à interrompre cette expérience en septembre 1969 et à adopter une orientation plus libérale.

- **13 Un ratio de SAU par coopérateur a été arrêté, par les techniciens, pour déterminer le nombre de coopérateurs par coopérative. L'application de cette norme a exclu un certain nombre de propriétaires, dont les terres furent intégrées aux coopératives de même que leur cheptel.**

La libéralisation et ses dérives

49 Avec l'arrêt de l'expérience coopérative, c'est l'ensemble de la politique du socialisme d'État qui a été remise en cause. Une nouvelle politique libérale a été adoptée, consacrant l'assujettissement de l'agriculture au reste de l'économie et mobilisant, à cet effet, pour chaque période, les terres domaniales.

L'insertion dans la division internationale du travail : 1970-1986

50 La période qui a débuté en septembre 1969 et qui a succédé à l'expérience coopérative a été celle de l'insertion dans la division internationale du travail (DIT), symbolisée par la loi d'avril 1972, qui instituait un régime spécial pour les investissements étrangers dont la production était destinée à l'exportation. Cette politique, qui mettait en avant l'avantage comparatif de la Tunisie en termes de bas salaires, nécessitait la mise sur le marché de produits agricoles peu chers, et, donc, le contrôle de leur commercialisation.

51 Dans ce cadre, les terres domaniales, qu'elles soient gérées sous forme de coopératives de production ou directement par l'OTD, ont été appelées à jouer un rôle de régulateur du marché en fournissant des productions pour le marché intérieur et pour l'exportation. En effet, ces terres fournissaient encore près de 20 % de certaines productions, notamment les produits de première nécessité (lait, viande, céréales, fruits et produits maraîchers), de même pour les produits d'exportation (huile d'olive).

52 Toutefois, les terres domaniales ont connu, tout au long de cette période, une diminution assez importante de leur emprise (tableau 1 p. 54).

En effet, tout en reconnaissant la coexistence des trois formes d'exploitation – étatique, coopérative et privée (loi relative à la réforme des structures agricoles du 22 septembre 1969) –, le législateur autorisait la cession des terres domaniales à vocation agricole.

Cette vente pouvait s'effectuer au bénéfice des coopératives, dans le but de constituer les parts sociales des coopérateurs (anciens ouvriers) après que les agriculteurs intégrés de force durant la période précédente se soient retirés des terres privées. Ces terres pouvaient aussi être vendues à ceux qui sortaient des écoles d'agriculture ou à ceux qui avaient résisté à la présence française.

Tableau 1. Situation des terres domaniales en Tunisie, entre 1970 et 1981

Nature de la tenure foncière	Superficie en ha
Total des terres domaniales en 1970	801 190
– Cession aux collectivités publiques régionales et locales	15 500
– Vente aux particuliers (OMVVM : 42 604 ha ; OTD : 123 349 ha)	165 953
– Échange	2 866
Total des cessions	184 319
Restent, propriété de l'État, en 1981	616 871
– Les unités coopératives de production (UCP) (224)	236 664
– Les agro-combinats et fermes pilotes (46)	207 690
– La gestion directe	8 317
– La location aux privés (3-6-9 ans)	61 466
– L'affectation à des établissements publics	40 734
– Le parcours	62 000

[Agrandir Original \(jpeg, 105k\)](#)

Source : République tunisienne, rapport du VI^e Plan, février 1981, p. 22.

53 Lors de la préparation du 6^e plan quinquennal (1982-1986), l'option a été prise d'accélérer la privatisation dans deux directions : par la constitution de lots destinés à des techniciens acceptant de démissionner de l'administration ; par la création de sociétés sur les terres des anciennes unités coopératives de production (UCP).

Cette politique connaîtra une réelle accélération après l'adoption du programme d'ajustement structurel.

Ajustement structurel et insertion dans la mondialisation : 1986-1995

54 Cette période se caractérise par la mise en œuvre du programme d'ajustement structurel, adopté en août 1986 et assorti d'une politique de désengagement de l'État et d'une meilleure application des règles du marché [Abaab et Elloumi 1996 : 124].

55 Dans le secteur agricole, on assiste à la libéralisation des prix des produits et des intrants, au démantèlement des services d'aide (offices de mise en valeur, notamment) et au recours à des capitaux privés en ce qui concerne les investissements.

56 Une fois encore, les terres domaniales sont mobilisées pour aider l'État à se retirer de la fonction de production. La privatisation de la gestion des terres domaniales est renforcée en développant des sociétés de mise en valeur et de développement agricole (SMVDA) et en créant des lots destinés à des techniciens.

57 La création des SMVDA, qui sont des sociétés de droit privé, avait débuté, de manière assez discrète, au cours de la période précédente, avec la promulgation du Code des investissements agricoles, en 1982, sans qu'il y ait, toutefois, un cadre législatif clair portant sur la gestion des terres domaniales.

Ce n'est qu'avec la loi n° 83-226 du 4 mars 1983 que les conditions de mise en valeur des terres domaniales par ces sociétés avaient été codifiées. Il s'agissait d'exploitations prenant la forme de concessions d'une durée maximale de trente ans, soumises à un cahier des charges qui exposait le plan de mise en valeur et de développement.

Les terres provenaient des anciennes coopératives de production, dont les coopérateurs avaient accepté la dissolution dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire, et qui, de fait, pouvaient devenir actionnaires de la nouvelle société, celle-ci ayant l'obligation de les employer ainsi que le personnel d'encadrement.

58 Pour faciliter ce processus, une loi organisant les UCP avait été promulguée le 12 mai 1984, qui accordait à ces dernières l'usufruit des terres domaniales qu'elles exploitaient tout en laissant, à l'État, la nue-propriété.

Ce changement, qui mettait fin à la vente des terres domaniales aux coopératives (loi de 1970) et qui était, de fait, sans grand effet sur le terrain, permettait d'accélérer la procédure de création des SMVDA et d'attribution de lots à des techniciens agricoles.

59 Ces formes de concession se sont multipliées après la consultation nationale de 1990 sur la gestion des terres domaniales, laquelle a débouché sur deux décisions importantes : leur restructuration et la généralisation de la location à des privés (SMVDA, lots de techniciens et jeunes agriculteurs), excepté les terres gérées par l'OTD ; la restriction de leur vente (loi de février 1995).

60 Pour financer les investissements que nécessitait le développement de ces sociétés, les pouvoirs publics ont encouragé la création de banques de développement alimentées par les capitaux des pays du Golfe (saoudiens, émiratis, koweïtiens).

Tableau 2.

Situation des terres domaniales en 1995, à la veille de l'interdiction de leur vente

Total des terres domaniales	828 570 ha
Total des cessions	329 249 ha
Restent, en 1995	499 321 ha
– L'Office des terres domaniales (OTD)	185 700 ha
– Les UCP	148 452 ha
– Les entreprises publiques et semi-publiques	40 037 ha
– Les SMVDA	87 394 ha
– La location aux privés	37 738 ha

[Agrandir Original \(jpeg, 65k\)](#)

Source : M. Gharbi [2002].

61 Cette stratégie a connu un certain succès et a permis de drainer des fonds importants à travers la constitution d'un grand nombre de sociétés.

62 Ainsi, comme le montrent les tableaux 1 et 2 (p. 54), entre 1981 et 1995, 143 000 hectares ont été cédés au secteur privé sous différentes formes, notamment sous la forme de la location à des SMVDA.

Cette privatisation a été rendue possible, entre autres, grâce à la loi sur les coopératives, autorisant la séparation entre l'usufruit octroyé aux coopérateurs et la nue-propriété restée aux mains de l'État.

Ainsi, en conservant la propriété du foncier, l'État avait toute latitude d'affecter ces terres à des proches du pouvoir.

Libéralisation économique et prédation du patrimoine de l'état : 1996-2011

63 Durant toute cette période, la politique suivie par le gouvernement peut être caractérisée par deux grandes orientations : d'une part, l'approfondissement de la libéralisation ; d'autre part, l'accaparement, sous couvert d'efficacité économique, des biens de l'État, par la famille et les proches du pouvoir.

64 Si, jusque-là, l'attribution des terres domaniales dépendait des dossiers des candidats et visait à valoriser ce patrimoine, les pratiques observées depuis le milieu des années 1990 révèlent une dérive que confirment les révélations faites, après la révolution, dans le « Rapport de la Commission nationale d'investigation sur la corruption et les malversations (CNICM) »¹⁴.

- **14 République tunisienne, 2012.**

65 Cette privatisation a contribué à la création de SMVDA et de lots pour les techniciens, au détriment, notamment, des UCP. Ainsi, à la fin de l'année 2001, la Tunisie comptait 145 000 hectares de SMVDA (226 sociétés, soit une moyenne de 642 hectares par société), 50 000 hectares de lots de techniciens (600 lots de 83 hectares en moyenne) et seulement

15 000 hectares de lots attribués à des jeunes agriculteurs (1 850 lots de 8 hectares en moyenne). Le reste, soit 210 000 hectares, était promis à la restructuration et, éventuellement, à la location à des capitaux privés.

Il est important de souligner que les 226 SMVDA ont drainé un investissement de 250 millions de dinars tunisiens, soit une moyenne de 2 700 DT/hectare [Gharbi 2002].

66 Enfin, ce qui caractérise surtout cette période, c'est que les terres ont été attribuées selon des critères de proximité avec le pouvoir, le plus souvent, d'ailleurs, en y mettant les formes. Ainsi, plus de 12 000 hectares ont été octroyés à des membres de la famille du président déchu et à des proches ou des serviteurs du pouvoir, soit plus de 30 exploitations sur un total de 270 sociétés.

Selon le rapport de la CNICM, c'est le président déchu qui assurait lui-même le suivi des opérations d'affectation des terres, rappelant des pratiques d'un autre temps lorsque le bey de Tunis offrait d'immenses *henchirs* à ses serviteurs et obligés pour services rendus.

Ces concessions prenaient la forme d'une location, avec un cahier des charges à respecter, mais, dans la majorité des cas, les loyers n'étaient pas payés.

67 Citons, parmi d'autres, l'exemple des deux fermes attribuées au gendre de Ben Ali, à Sminja, dans le gouvernorat de Zaghouan, d'une superficie de plus de 1 300 hectares.

Le 10 avril 2010, le gendre de Ben Ali a inauguré, sur ces terres, un projet pharaonique de plantation de 1 200 hectares d'oliviers en haute densité (1 660 pieds à l'hectare), soit 1,9 million de pieds. À cause de ce projet, les ressources en eau du barrage de Bir M'cherga ont été détournées au profit desdites fermes et au détriment des petits irrigants de la région.

68 Ces formes de spoliation ne sont pas étrangères à la montée des frustrations qui ont fait le lit de la révolution des ruraux les plus touchés par la politique ultralibérale du régime et par la prédation du patrimoine de l'État.

69 Ainsi, tout au long de la période qui va de l'Indépendance à 2011, les gouvernements successifs se sont servis des terres domaniales pour renforcer les orientations de leurs politiques agricoles, et les textes de loi promulgués ont favorisé, sur le terrain, les acteurs les plus proches du pouvoir.

Si, dans les années 1960, c'était les formes coopératives et les agro-combinats (sociétés d'État), qui dominaient, par la suite, s'est imposée une politique de plus en plus libérale.

Les terres domaniales ont permis d'attirer des capitaux privés dans le secteur agricole.

La dérive autocratique du régime de Ben Ali, à partir du milieu des années 1990, a conduit à l'accaparement d'une partie de ces fonds par des membres de la famille et des proches du pouvoir, sans tenir compte des fonctions productives et d'investissement.

Enfin, la loi de 1995, qui a restreint, de manière drastique, la vente des terres du domaine privé de l'État, a contribué, elle aussi, à faciliter le processus de privatisation et à l'orienter vers les détenteurs de capitaux, soucieux, avant tout, de rentabilité.

La transition post-révolutionnaire

70 La révolution a remis en cause la politique des terres domaniales. Cette remise en cause est le fait, d'une part, des populations locales qui contestent le processus de colonisation intérieure par la bourgeoisie urbaine et par les proches de Ben Ali et, d'autre part, du gouvernement issu des élections d'octobre 2011, qui répondaient aux revendications de la révolution du 14 janvier.

71 Ainsi, dans plusieurs régions, des fermes ont été attaquées et occupées, des récoltes, confisquées **15**, et les travaux préparatoires aux cultures annuelles, empêchés.

Selon Alia Gana, les attaques ont touché, dès les premiers mois de la révolution, plus de 100 exploitations, et les dégâts ont été estimés à plus de 30 millions de dinars tunisiens [2012 : 21].

- **15 Dans le gouvernorat de Sfax, sur un total de 31 lots appartenant à des techniciens, 23 lots ont fait l'objet de vols de récoltes d'olives lors de la campagne 2012-2013, avec des pertes estimées à plusieurs centaines de milliers de dinars (Le Maghreb du 3 février 2013).**

72 Au-delà de ces revendications dirigées contre les gestionnaires des terres domaniales, la politique publique des différents gouvernements de transition, et notamment celui dirigé par la Troïka **16**, s'est orientée vers la récupération de certaines de ces terres, sous prétexte, une fois de plus, de mauvaise gestion. Et ce, en mobilisant les mêmes articles de loi que ceux qui avaient été utilisés aux lendemains de l'Indépendance, lesquels avaient été renforcés par la loi de février 1995, qui mettait fin à la vente des terres domaniales et codifiait leur location, en précisant, dans son article 15, les conditions et les modalités de déchéance des locataires.

- **16 Coalition au pouvoir après les élections du 23 octobre 2011, composée des trois partis suivants : Ennahdha ; le Congrès pour la République et le Forum démocratique pour les libertés, appelé également « Ettakattol ».**

73 Les fermes qui avaient été attribuées aux membres de la famille et aux proches du régime, mais aussi à des personnalités publiques, ainsi que certaines SMVDA ont donc fait l'objet d'une procédure de déchéance menée par les services de l'État (commission nationale et commissions régionales).

Les raisons invoquées étaient le non-respect des clauses du cahier des charges régissant l'exploitation des terres domaniales.

Les terres ainsi récupérées ont été confiées à l'Office des terres domaniales (OTD).

D'après les déclarations du ministre des Domaines de l'État **17**, on peut considérer que 30 000 hectares ont été récupérés dans ce cadre. Toutefois, il ne faut pas sous-estimer le caractère politique et symbolique de ces récupérations, d'autant que le ministre en charge du dossier appartient au Congrès pour la République (CPR), parti qui met en avant sa détermination à lutter contre les abus de l'ancien régime, y compris pour ce qui concerne les terres domaniales.

- **17 Le Maghreb, 30 avril 2012.**

74 Ainsi, alors que, avec la révolution, les terres domaniales ont semblé perdre de leur importance dans la production nationale, et, donc, dans le marché et l'emploi **18**, le sort de ces terres revient sur le devant de la scène et risque d'y rester un bon moment.

Toutefois, le caractère provisoire du gouvernement et la nature même de l'alliance au pouvoir, qui associe des partis aux orientations économiques divergentes, ne permet pas de rendre visible une politique cohérente quant à ce patrimoine.

Ainsi, alors que les islamistes d'Ennahdha, représentés par le ministre de l'Agriculture, cherchent à attirer les capitaux des pays alliés du Golfe, les membres du CPR, représentés par le ministre des Domaines de l'État, cherchent, quant à eux, à accroître leur popularité en augmentant le nombre des fermes récupérées.

- **18** Selon le Centre national des études agricoles, les fermes de l'OTD, qui couvrent 150 000 hectares des meilleures terres du pays, ne contribuent, respectivement, qu'à 7, 3, 1,3 et 1 % de la production d'huile d'olive, de lait, de viande rouge et de céréales. Par ailleurs, leur contribution à l'emploi reste limitée : 3 000 permanents (dont 260 cadres techniques) et 5 à 7 000 emplois saisonniers. Voir « Étude de la rentabilité économique des agro-combinats sous gestion de l'OTD », rapport de synthèse, 2009, pp. 7 et 9.

Conclusion

75 La constitution du patrimoine foncier de l'État tunisien est le fruit d'un long processus qui a débuté avant le Protectorat et s'est conclu par la nationalisation des terres des colons en mai 1964.

Ce processus a été rendu possible par la disqualification des sources traditionnelles de droit et par l'imposition, par le haut, d'une forme de droit positif.

76 Cela a commencé avec la domanialisation des terres mortes durant la régence ottomane et s'est poursuivi, jusqu'aux derniers jours du règne de Ben Ali, avec l'accaparement de certaines terres du grand Sud, s'appuyant sur des textes promulgués au cours des premières années du Protectorat (décret beylical du 15 janvier 1896).

Ces textes intégraient dans le domaine privé de l'État les terres ayant le statut de terres mortes, parce qu'elles avaient acquis un intérêt nouveau dans le contexte de la raréfaction des ressources foncières et des stratégies d'accaparement à l'échelle internationale [Ben Saad et Elloumi 2011].

77 La modification des normes juridiques et leur mobilisation à des fins politiques a donc été monnaie courante depuis l'Indépendance, comme l'atteste le cas des terres domaniales.

Si ces terres ont pu être instrumentalisées par les différentes politiques, il est à noter que leur récupération s'est appuyée, à chaque fois, sur les mêmes textes de loi.

Cette situation tient au fait que, si les différentes concessions ne manquent pas de reconnaître l'appropriation par les bénéficiaires, elles restent néanmoins soumises à certaines contraintes permettant à l'État de garder le contrôle sur leur gestion et d'avoir une possibilité de recours. Ce qui renvoie, en définitive, à la nature même de la propriété foncière, qui peut être fractionnée selon la volonté du législateur.

Au cœur de cette stratégie, la domanialisation des terres agricoles a été une sorte de relais, permettant de justifier la confiscation de la terre avant de la concéder à des intérêts privés.

78 Tout au long des années d'indépendance, ce patrimoine a été utilisé pour remodeler les structures agraires à travers une politique de « coopérativisation forcée » et garantir les prix des produits de première nécessité.

Plus tard, avec l'adoption du programme d'ajustement structurel, les terres domaniales ont permis d'attirer les investissements étrangers, notamment des pays du Golfe.

Dans les dernières années du règne de Ben Ali, le régime a concédé certaines de ces terres à des proches ou à des personnes dont il voulait acheter la collaboration, voire le silence.

Enfin, la révolution a ouvert une ère nouvelle en remettant en cause l'origine même de ces terres et leur rôle dans la politique agricole. En effet, alors que l'État s'emploie à récupérer des terres attribuées à des proches du pouvoir déchu, certains souhaiteraient que les terres domaniales servent de base à une nouvelle politique agricole, tandis que d'autres avancent des revendications plus populistes, réclamant qu'elles soient distribuées à différentes catégories sociales (jeunes, diplômés au chômage, paysans sans terres, etc.).

79 Après la révolution, le gouvernement de transition récupère une partie des terres domaniales au motif de non-respect des clauses de location.

Les terres récupérées sont proposées en location à des investisseurs étrangers de pays amis, à qui le pouvoir en place souhaite prouver sa reconnaissance.

Les autres acteurs en présence (communautés locales, formations politiques) se saisissent, eux aussi, de ce sujet afin d'en tirer parti.

80 Ainsi, ni le temps ni l'accumulation des textes ne sont parvenus à complètement effacer la nature initiale du statut de la terre, et le caractère collectif de certains domaines (*henchirs*) a pu, ça et là, ressurgir, sans cesse entretenu par les revendications des communautés locales qui les ont occupés depuis des temps immémoriaux.

Bibliographie

Abaab, Ali et Mohamed Elloumi — 1996, « L'agriculture tunisienne. De l'ajustement au défi de la mondialisation », in M. Elloumi ed., *Politiques agricoles et stratégies paysannes au Maghreb et en Méditerranée occidentale*. Tunis, Alif-IRMC : 114-145.

Aksoy, Suat — 1999, « Les systèmes de propriété foncière en Turquie », *Cahiers Options méditerranéennes* 36 : 41-45. Consultable sur

<http://om.ciheam.org/om/pdf/c36/CI020474.pdf>

Bédoucha, Geneviève — 2000a, « L'irréductible rural. Prégnance du droit coutumier dans l'aire arabe et berbère », *Études rurales* 155-156 : 11-24.

Bédoucha, Geneviève — 2000b, « Libertés coutumières et pouvoir central. L'enjeu du droit de l'eau dans les oasis du Maghreb », *Études rurales* 155-156 : 117-141.

Ben Saad, Abdallah — 2002, « Politiques foncières et dynamiques sociospatiales. La privatisation des terres collectives dans la plaine de Bled Amra-Gafsa (Hautes steppes tunisiennes) ». Thèse. Université de Tours.

- Ben Saad, Abdallah et Mohamed Elloumi** — 2011, « L'accaparement de terres de parcours dans le Sud tunisien. Menaces sur le pastoralisme et les ressources naturelles : le cas du parcours du Dahar par le groupe suisse GWH ». Communication présentée au séminaire FONCIMED (Corte, 13-15 novembre 2011).
- Bouderbala, Najib** — 2000, « La loi nationale, entre ciel et terre », *Études rurales* 155-156 : 107-116.
- Chebil, Mohsen** — 1954, « Les grands habous de zaouias », *Bulletin économique et social de la Tunisie* 92 : 36-42.
- Chouquer, Gérard** — 2011, « Le nouveau commerce triangulaire mondial. Ou les analogies du foncier contemporain », *Études rurales* 187 : 95-130.
- Comby, Joseph** — 1995, « Comment fabriquer la propriété ? », *Études foncières* 66 : 28-35.
- Despois, Jean** — 1955, *La Tunisie orientale, Sahel et Basse Steppe. Étude géographique*. Tunis, Publications de l'Institut des hautes études de Tunisie, Paris, PUF.
- Gachet, Jean-Paul** — 1987, « L'agriculture : discours et stratégies », in M. Camau ed., *Tunisie au présent : une modernité au-dessus de tout soupçon ?* Paris, Éditions du CNRS : 181-228.
- Gana, Alia** — 2012, « Agriculteurs et paysans : nouveaux acteurs de la société civile et de la transition démocratique en Tunisie ». Consultable sur www.observatoire-tunisien.org
- Gharbi, Mohamed** — 2002, « L'intégration de l'aspect foncier dans les stratégies de la réduction de la pauvreté et le développement durable. Étude de cas : Tunisie », in *Actes de l'atelier régional organisé par la Banque Mondiale (Tunis, avril 2002)* : 2-28.
- Hénia, Abdelhamid** — 1996, « Les terres mortes de la Tunisie utile et les nouvelles stratégies foncières à l'époque moderne », *Revue du monde musulman et de la Méditerranée* 79-80 : 127-142. — 2012, *La Tunisie ottomane. Construction de l'État et du territoire* (en arabe). Tunis, Éditions L'Or du Temps et DIRASET.
- Hubert, Thierry** — 1963, « La cession, à la Tunisie, des terres des agriculteurs français », *Annuaire français de droit international* 9 : 933-952.
- Khalfoune, Tahar** — 2004, *Le domaine public en droit algérien : réalité et fiction*. Paris, L'Harmattan, « Logiques juridiques ».
- Lahmar, Mouldi** — 1994, *Du mouton à l'olivier. Essai sur les mutations de la vie rurale maghrébine*. Tunis, Cérès Éditions.
- Makhlouf, Ezzedine** — 1966, « Structures agraires et modernisation de l'agriculture dans les plaines du Kef. Les unités coopératives de production ». Thèse, Université de Strasbourg.
- Poncet, Jean** — 1951, « Quelques problèmes actuels des campagnes tunisiennes », *Annales de Géographie* 60 (321) : 255-269.
- Valensi, Lucette** — 1977, *Fellahs tunisiens : l'économie rurale et la vie des campagnes aux XVIII^e et XIX^e siècles*. Paris-La Haye, Mouton.
- Yazidi, Béchir** — 2005, *La politique coloniale et le domaine de l'État en Tunisie, de 1881 jusqu'à la crise des années 1930*. Tunis, Éditions Sahar.

Notes

1 Biens de mainmorte.

2 Pour plus de précisions sur la loi foncière décrétée le 1^{er} juillet 1885, son rapport avec la loi française du 23 mars 1855 et ses autres sources d'inspiration, voir la thèse de Béchir Yazidi [2005].

3 C'est-à-dire 10 à 12 % de la SAU et 30 % de la production en valeur. Cette production étant entièrement destinée à la vente, contrairement à la production d'une grande partie des exploitations tunisiennes, son poids sur le cours des marchés est encore plus important.

4 Voici ce qu'écrivait Lucette Valensi à ce sujet : « Le droit à la terre : un espace obscurci par les innombrables discussions, débats, thèses, qui ont eu cours pendant la période coloniale et pour la colonisation. Il ne s'agissait pas d'un débat académique. L'objectif de ceux qui y ont participé était moins d'éclaircir un point de droit ou de

procéder à une enquête sociologique de la distribution des terres que de les mobiliser pour que les colons pussent les acquérir ; donc, de définir un statut et, au besoin, de le modifier pour rendre possible cette mobilisation. » [1977 : 91]

5 « Dans le système traditionnel, une terre abandonnée trois ans de suite tombe automatiquement dans les *mawat* et devient, du coup, accessible à quiconque veut la vivifier. » [Hénia 1996 : 132]

6 Ainsi, selon Lucette Valensi, en se rapportant à différentes sources, la population de la Tunisie, qui était d'environ 2 à 3 millions d'habitants vers la fin du XVIII^e siècle, n'était plus que de 1 à 1,5 million d'habitants à la veille de la colonisation française [1977]. On peut citer aussi Jean Poncet, qui parle de la réduction des emblavures, qui ne représentent plus que 400 à 500 000 hectares, soit moitié moins qu'au début du siècle [1951 : 255].

7 Dans son acception la plus courante, le *henchir* désigne une grande ferme. Le terme désigne aussi les champs de ruines, mais son sens a évolué, avec la politique d'accaparement des terres mortes, pour signifier une étendue de terre dont les limites sont floues et qui comprend des terres de qualités différentes [Hénia 2012].

8 Ancienne tribu *maghzen*, qui avait reçu en fermage, de Hamouda Pacha, le *henchir* d'Enfida. Toutefois, à partir de 1841, Ahmed Bey organisa des expéditions militaires pour la soumettre, et le *henchir* d'Enfida retourna dans le domaine privé du bey [Hénia 2012 : 37].

9 Ainsi, dans la région de Sfax, plus de 160 000 hectares de terre attribués, par le bey, à la famille Siala, qui en tirait une rente prélevée sur les *fellahs*, ont été confisqués, et leurs exploitants ancestraux, dépossédés au profit des colons français [Lahmar 1994].

10 « L'*enzel* et le *kirdar* sont des droits réels, qui accordent aux occupants des *habous* un droit de maintien, moyennant le paiement d'une redevance (fixe pour l'*enzel* et variable pour le *kirdar*). » [Gharbi 2002 : 8]

11 C'est à ce titre que la tribu des M'hadheba, en Tunisie centrale, a pu éviter la confiscation de ses terres dont la jouissance était reconnue par un titre et qui faisaient, par ailleurs, l'objet d'un acte de *habous*. Cependant, on est quand même parvenu à amputer ce domaine de 30 à 50 000 hectares, pour la colonisation officielle [Chebil 1954].

12 Expression empruntée à Jean-Paul Gachet [1987].

13 Un ratio de SAU par coopérateur a été arrêté, par les techniciens, pour déterminer le nombre de coopérateurs par coopérative. L'application de cette norme a exclu un certain nombre de propriétaires, dont les terres furent intégrées aux coopératives de même que leur cheptel.

14 République tunisienne, 2012.

15 Dans le gouvernorat de Sfax, sur un total de 31 lots appartenant à des techniciens, 23 lots ont fait l'objet de vols de récoltes d'olives lors de la campagne 2012-2013, avec des pertes estimées à plusieurs centaines de milliers de dinars (*Le Maghreb* du 3 février 2013).

16 Coalition au pouvoir après les élections du 23 octobre 2011, composée des trois partis suivants : Ennahdha ; le Congrès pour la République et le Forum démocratique pour les libertés, appelé également « Ettakattol ».

17 *Le Maghreb*, 30 avril 2012.

18 Selon le Centre national des études agricoles, les fermes de l'OTD, qui couvrent 150 000 hectares des meilleures terres du pays, ne contribuent, respectivement, qu'à 7, 3, 1,3 et 1 % de la production d'huile d'olive, de lait, de viande rouge et de céréales. Par ailleurs, leur contribution à l'emploi reste limitée : 3 000 permanents (dont 260 cadres techniques) et 5 à 7 000 emplois saisonniers. Voir « Étude de la rentabilité économique des agro-combinats sous gestion de l'OTD », rapport de synthèse, 2009, pp. 7 et 9.

Table des illustrations



Titre **Tableau 1. Situation des terres domaniales en Tunisie, entre 1970 et 1981**

Crédit Source : République tunisienne, rapport du VI^e Plan, février 1981, p. 22.

s

URL <http://journals.openedition.org/etudesrurales/docannexe/image/9888/img-1.jpg>

Fichier image/jpeg, 105k



Titre **Tableau 2. Situation des terres domaniales en 1995, à la veille de l'interdiction de leur vente**

Crédits
Source : M. Gharbi [2002].

URL <http://journals.openedition.org/etudesrurales/docannexe/image/9888/img-2.jpg>

Fichier image/jpeg, 65k

Pour citer cet article

Référence papier

Mohamed ELLOUMI, « Les terres domaniales en Tunisie », *Études rurales*, 192 | 2013, 43-60.

Référence électronique

Mohamed ELLOUMI, « Les terres domaniales en Tunisie », *Études rurales* [En ligne], 192 | 2013, mis en ligne le 24 février 2016, consulté le 11 mai 2020.

URL : <http://journals.openedition.org/etudesrurales/9888> ;

DOI : <https://doi.org/10.4000/etudesrurales.9888>

Cet article est cité par

- Gharbi, Inès. Elloumi, Mohamed. Jamin, Jean-Yves. Maayoufi, Dorsaf. (2018) L'attribution de terres domaniales irriguées aux jeunes ruraux en Tunisie : création d'emplois durables ou mise en place d'exploitations non viables ?. *Cahiers Agricultures*, 27.
- OI: [10.1051/cagri/2018026](https://doi.org/10.1051/cagri/2018026)
- de Lattre-Gasquet, Marie. Moreau, Clémence. Elloumi, Mohamed. Ben Becher, Leïth. (2017) Vers un scénario « Des usages agro-écologiques des terres pour une alimentation diversifiée et de qualité et un système alimentaire territorialisé » en Tunisie en 2050. *OCL*, 24.
- DOI: [10.1051/ocl/2017025](https://doi.org/10.1051/ocl/2017025)

Auteur

Mohamed ELLOUMI

Agro-économiste, maître de recherche, Institut national de recherche agronomique de Tunis (INRAT)

Articles du même auteur

- [Appropriations et conflits autour des régimes d'accès aux ressources renouvelables](#) [Texte intégral] Introduction
Paru dans *Études rurales*, 192 | 2013
- [Appropriation des ressources hydrauliques et processus d'exclusion dans la région de Sidi Bouzid \(Tunisie centrale\)](#) [Texte intégral] Paru dans *Études rurales*, 192 | 2013

Droits d'auteur

© Tous droits réservés.