

Agriculture périurbaine et nouvelles fonctions du foncier rural en Tunisie

Elloumi M.

in

Elloumi M. (ed.), Jouve A.-M. (ed.), Napoléone C. (ed.), Paoli J.C. (ed.).
Régulation foncière et protection des terres agricoles en Méditerranée

Montpellier : CIHEAM

Options Méditerranéennes : Série B. Etudes et Recherches; n. 66

2011

pages 159-169

Article available on line / Article disponible en ligne à l'adresse :

<http://om.ciheam.org/article.php?IDPDF=801381>

To cite this article / Pour citer cet article

Elloumi M. **Agriculture périurbaine et nouvelles fonctions du foncier rural en Tunisie.** In :
Elloumi M. (ed.), Jouve A.-M. (ed.), Napoléone C. (ed.), Paoli J.C. (ed.). *Régulation foncière et protection
des terres agricoles en Méditerranée.* Montpellier : CIHEAM, 2011. p. 159-169 (Options
Méditerranéennes : Série B. Etudes et Recherches; n. 66)



<http://www.ciheam.org/>
<http://om.ciheam.org/>

Agriculture périurbaine et nouvelles fonctions du foncier rural en Tunisie

Mohamed Elloumi
INRAT, Tunisie

Résumé. Les changements rapides dans l'environnement national et l'insertion dans une économie mondiale accélèrent les mouvements de restructuration agricole et foncière, notamment dans les espaces périurbains qui constituent un front de perturbation des systèmes fonciers et un lieu d'articulation entre le local, le national et le global.

L'espace agricole autour des grandes agglomérations et des villes côtières est en effet le siège de changements importants. Il s'agit globalement, sous l'effet de la pression urbaine et de la dynamique interne des systèmes exploitation-ménage, de l'émergence et de la confirmation de nouvelles fonctions de l'agriculture et du foncier dans ces zones, à côté de la production agricole. En effet, la proximité de la ville se traduit par le renforcement du caractère multifonctionnel de l'agriculture et du foncier périurbain.

Ces fonctions peuvent être classées en plusieurs types dont certains relèvent de la localisation même à proximité des villes, d'autres de la fonction de loisir et de récréation que recèle l'espace en question, d'autres encore renvoient à des fonctions classiques de ressources productives et enfin des fonctions de protection du patrimoine en rapport à leur ancienne fonction de production agricole et de paysage.

Mots-clés : Agriculture périurbaine - multifonctionnalité - foncier périurbain - patrimoine - Tunisie.

Periurban agriculture and new functions of rural land in Tunisia

Abstract. *The rapid changes in the national environment and its inclusion in a global economy are accelerating agricultural restructuring and land tenure, especially in suburban areas that form land ownership disturbance fronts and the focuses of articulation between local, national and global.*

The agricultural land around major and coastal cities is indeed the focus of major changes. These are observed under the effect of urban pressure and the internal dynamics of residential systems, the emergence and confirmation of new functions of agriculture and land use in these areas, alongside an agricultural production function. Indeed, the proximity of the city is reflected in the strengthening of the multifunctional character of agriculture and suburban land.

These functions can be classified in several types. They include leisure and recreation together with traditional functions such as vegetable crops and orchards and finally the protection of the land tenure heritage and the fashioning of landscapes.

Keywords. *Periurban agriculture - multifunctionality – periurban land - heritage - Tunisia.*

Introduction

Les changements rapides dans l'environnement national (ajustement structurel et politique de libéralisation de l'économie) et l'insertion de plus en plus rapide dans une économie mondiale accélèrent les mouvements de restructuration agricole et foncière, notamment dans les espaces périurbains qui constituent un front de perturbation des systèmes fonciers et un lieu d'articulation entre le local, le national et le global (Elloumi et Jouve, 2003).

L'espace agricole autour des grandes agglomérations et des villes côtières est en effet le siège de changements importants. Il s'agit globalement, sous l'effet de la pression urbaine et de la dynamique interne des systèmes exploitation-ménage, de l'émergence et de la confirmation de nouvelles fonctions de l'agriculture et du foncier dans ces zones, à côté de la production agricole.

La proximité des villes joue de plusieurs manières sur le développement de cette agriculture. Les villes offrent en premier lieu un débouché sûr aux produits agricoles et notamment pour les produits frais. Ceci a permis, de tout temps, le développement d'une ceinture maraîchère et de production laitière autour des villes (selon le modèle de Von Thünen). Cette production est souvent le fait d'une petite paysannerie sur des terres en propriété. En second lieu, la croissance démographique crée une pression sur le foncier du fait de la concurrence entre l'urbanisation et l'agriculture. L'effet de la proximité de la ville joue aussi par le biais de la disponibilité des capitaux qui, selon la conjoncture, peuvent être attirés par l'activité agricole. D'où le développement dans certains cas d'un front pionnier d'agriculture spéculative intensive en couronne autour des villes.

De leur côté les pouvoirs publics cherchent à instaurer un équilibre entre l'extension des villes et la préservation des espaces agricoles dont certains ont une valeur intrinsèque importante du fait de la qualité du sol et/ou des aménagements déjà réalisés. Cette protection se fait par biais de la réglementation de l'extension urbaine et des plans d'occupation du sol.

Mais l'ampleur de ces changements dépend aussi de la dynamique propre des différents systèmes de production et de la place de l'activité agricole dans la reproduction de la famille (Génin et Elloumi, 2002). Ainsi, les agriculteurs pluriactifs accordent-ils une place moins importante à l'activité agricole comme source de revenu. De même le comportement des agriculteurs peut être différent selon le cycle de vie de la famille. Les agriculteurs les plus âgés ne pouvant changer d'activité s'attache à l'activité agricole et gère l'exploitation en tant que source de revenu, mais aussi en tant que mode de vie. Les plus jeunes, ceux qui sont en mesure de changer d'activité, cherchent plutôt à vendre la terre, réalisant ainsi la rente foncière de localisation, se convertissant en promoteur foncier ou en rentier.

Par ailleurs, cette proximité de la ville se traduit par l'apparition de nouvelles fonctions du foncier périurbain. Ces fonctions peuvent être classées en plusieurs types dont certains relèvent de la localisation même à proximité des villes, d'autres de la fonction de loisir et de récréation que recèle l'espace en question, d'autres encore renvoient à des fonctions classiques de ressources productives et enfin des fonctions de protection du patrimoine en rapport à leur ancienne fonction de production agricole et de paysage.

Cette contribution vise à explorer ces nouvelles fonctions en zones périurbaines en Tunisie, en mettant l'accent en premier lieu sur les dynamiques d'extension urbaine, notamment celle du Grand Tunis, puis l'impact de la ville sur l'agriculture périurbaine, pour enfin aborder les nouvelles fonctions du foncier dans les espaces périurbains.

I – Les relations entre villes et agriculture périurbaine : quelques constats¹

De tout temps, les villes tunisiennes ont entretenu avec leur périphérie agricole et rurale des relations bien particulières. La ville en tant que lieu privilégié de consommation de la production agricole conditionne la répartition de celle-ci autour des zones urbaines (Auclair, 1997), mais la ville en tant que centre de pouvoir peut organiser les campagnes pour l'intérêt des urbains au détriment des ruraux (Sethom, 1992).

Le développement des transports et la réduction de l'espace temps qu'il induit, mais aussi les mutations dans les différentes filières agroalimentaires et des modèles de consommation qu'elles ont induits, vont modifier la nature et l'ampleur de ces relations entre la ville et l'espace rural qui est sous son influence. On assiste ainsi à l'éclatement du modèle classique d'organisation de la production avec les possibilités de transport, mais aussi de conditionnement de la production et le renforcement du rôle de la grande distribution. Cela peut mettre fin au modèle classique d'organisation de la production selon la nature des produits et la part du transport dans le prix de revient au niveau du consommateur. La structure urbaine elle-même va connaître de profondes

mutations avec des changements dans l'organisation des villes, avec une séparation entre les lieux de résidence et de travail, voire de consommation (Guigou 1982).

1. Le conflit autour des ressources en sol et en eau

L'extension de la ville et la nécessité de répondre aux besoins nouveaux pour la construction de logements et de locaux administratifs font que l'on assiste à une exacerbation de la pression sur le foncier et de la concurrence sur son usage entre différentes activités : résidentielles, industrielles (création de zone industrielle), administrative, récréative, etc.

Cela devrait se traduire par l'augmentation du prix du foncier et donc de la rente qui peut en être tirée par la vente. Cette augmentation des prix prend sa source dans la concurrence entre les différents usagers, mais aussi au niveau de l'activité agricole, elle-même, entre les agriculteurs traditionnels et les citoyens qui cherchent des formes de placement pour leur épargne dans l'acquisition du foncier agricole pour pratiquer une agriculture de loisir ou encore comme placement à plus ou moins long terme en attendant le changement de vocation du foncier. Ainsi dans la périphérie de Tunis les prix des terres agricoles se situent entre 40 et 100 000 DT par hectare selon la pression urbaine, alors qu'elle ne dépasse pas les 10 000 DT loin de l'emprise de la ville pour les meilleures terres agricoles (Hammami et Sai, 2008).

La concurrence peut aussi porter sur d'autres ressources naturelles telles que les ressources en eau entre les différentes activités et notamment les activités agricole, urbaine et industrielle. C'est le cas particulièrement dans la région du Cap Bon et dans les oasis littorales et notamment celle de Gabès (Abdedaiem, 2009)

2. Bassin d'emploi, marché du travail et capitaux

Le second objet de la concurrence à laquelle l'agriculture doit faire face concerne la main d'œuvre, notamment quand l'activité agricole garde un caractère saisonnier et qu'elle ne peut assurer un emploi permanent contrairement aux activités industrielles et de service. A cela s'ajoute la perception négative de l'emploi dans l'agriculture par les différentes catégories sociales et notamment par les jeunes. La difficulté de trouver de la main d'œuvre dans l'environnement immédiat se traduit par des coûts de transports (nécessité d'un moyen de transport pour la recherche de la main d'œuvre dans des cités ou des catégories sociales qui échappent à la demande des autres secteurs de l'économie : tels que les femmes et les jeunes) qui sont le plus souvent à la charge de l'exploitation.

Mais la ville peut être considérée comme un réservoir de main d'œuvre pour l'agriculture. Et inversement, l'agriculture peut jouer un rôle de régulation de l'emploi et de source de flexibilité pour l'industrie notamment celle de sous-traitance ou celle fortement utilisatrice d'une main d'œuvre peu qualifiée. Ce type d'interaction joue aussi en faveur de l'agriculture qui peut avoir une gestion flexible de la main d'œuvre.

Un autre objet de concurrence porte sur les capitaux. En effet, la proximité de la ville offre des opportunités d'investissement aux différents opérateurs dans divers secteurs tels que l'immobilier, les services, voire l'industrie. Cette situation peut détourner les agriculteurs de l'investissement agricole qui est souvent moins rentable.

D'un autre côté, la proximité de la ville peut encourager des acteurs extérieurs au secteur agricole à investir dans l'activité agricole en misant à la fois sur la production et sur la rente générée par l'augmentation du prix du foncier. Ceci explique en grande partie le développement dans les années 1990, de l'arboriculture fruitière dans les environs du Grand Tunis et notamment de la viticulture dont les principaux promoteurs étaient issus des professions libérales et des entrepreneurs du bâtiment et du tourisme (Chaabani, 2010).

3. Marché des produits agricoles et circuits de commercialisation

Un autre aspect d'articulation entre ville et agriculture en zone périurbaine concerne le marché. La ville, particulièrement dans le cas des grandes métropoles comme c'est le cas pour le Grand-Tunis, offre un marché de proximité pour les produits agricoles à haute valeur ajoutée et ceux présentant un rapport poids/prix assez élevé.

Les zones périurbaines bénéficient de coûts de transports extrêmement réduits du fait de la proximité du marché de gros et du développement de l'infrastructure routière, mais aussi de l'existence d'intermédiaires qui prennent en charge la récolte et la commercialisation de certains produits (fruits et certains légumes), ce qui permet de s'affranchir de la gestion de la main-d'œuvre et de la commercialisation. Certains de ces intermédiaires, mais aussi des producteurs, mettent à profit la proximité de marchés (souks hebdomadaires de la région) pour mettre en place des circuits courts de commercialisation (vente directe aux consommateurs sans passer par le marché de gros), ce qui permet de réduire les charges (transport, les taxes et les prélèvements des différents intermédiaires et notamment ceux du marché de gros).

Pour certains produits, comme le lait, l'existence de points de vente de produits frais (crèmerie : vente de lait frais, de produits laitiers de première transformation : fromage frais, lait écrémé fermenté : le *leben*, beurre, etc.) permet d'avoir des prix relativement plus élevés que ceux des circuits organisés. Toutefois les quantités écoulées sur ce type de circuit restent limitées.

La proximité de la ville peut également jouer en amont de la production, par la plus grande disponibilité des intrants nécessaires à la production agricole à proximité des exploitations. Elle peut aussi avoir un effet sur le niveau d'organisation des agriculteurs en réseau qui est facilitée par la structure urbaine elle-même, ce qui facilite à son tour l'accumulation du savoir-faire et sa transmission. Ceci ouvre des opportunités de spécialisation dans certaines productions et une adaptation rapide aux exigences du marché et de la demande (agrumes, cultures maraîchères, viticulture, etc.). La ville joue ainsi un rôle important dans la diffusion, de proche en proche, de l'innovation dans le secteur agricole

II – Pression urbaine et mode de régulation

L'organisation urbaine de la Tunisie présente une structure assez particulière, avec une concentration urbaine et des activités tout au long de la zone littorale. Celle-ci rassemble les plus importantes agglomérations urbaines, notamment les villes de Sfax, Sousse et l'ensemble du Grand Tunis. Cette concentration à la fois des activités et des personnes a engendré une forte pression sur l'espace agricole et les ressources en eau et a eu pour conséquence directe la rupture de l'équilibre entre les milieux urbain et rural. Cela s'est traduit à la fois par la disparition de certaines aires de production (les verges de la Soukra, les maraîchages de Raoued, par exemple dans les environs de Tunis, mais aussi les vergers dans la banlieue de Sfax et l'arrière pays de Sousse) et par l'apparition d'un espace de transition entre ville et campagne, où coexistent agriculture et urbanisation dans des rapports conflictuels autour des ressources.

Ainsi à titre d'exemple, le Grand-Tunis qui regroupe actuellement les gouvernorats de Tunis, de l'Ariana, de Ben Arous et de la Manouba, constitue le système urbain le plus vaste et le plus complexe de toute la Tunisie. Cette région a été le siège d'une croissance démographique très forte à la fois interne et sous l'effet de l'immigration. Ainsi, la population de cet ensemble qui ne comptait que 550 000 habitants (soit le 1/7 de la population tunisienne) au moment de l'indépendance de la Tunisie en 1956, est passée à plus de 1 800 000 habitants en 1994, puis à 2 250 000 sur une population totale de 10 millions d'habitants en 2004, date du dernier recensement (INS, 2005). Par ailleurs le Grand Tunis constitue le plus vaste bassin d'emploi du pays, avec près de 25% de l'ensemble de la population active occupée, dont près de 65 % sont employés dans les secteurs des services (INS, 2008).

L'extension urbaine, dans le grand Tunis, se fait dans toutes les directions et tend à se structurer autour des grands pôles industriels (Ben Arous, Charguia, Fouchana, Sejoumi, Kasr Saïd...) qui captent une grande partie des flux de l'exode. La région du grand Tunis, qui connaît une dynamique démographique assez particulière par rapport au reste du pays, continue à être toujours le pôle le plus important d'accueil des émigrants. Tout se passe comme si les trois gouvernorats limitrophes de la Capitale, qui regroupent la grande majorité des industries, servaient de centre d'accueil pour la population venant de l'intérieur, voire celle qui quitte le centre de Tunis pour s'installer dans la périphérie de la capitale.

L'extension de la ville de Tunis, qui s'est faite aux dépens des espaces agricoles, a été très rapide surtout au Nord et à l'Ouest de l'ancienne ville arabe (la Médina). Il faut bien préciser qu'au début de cette extension il y avait un espace agricole entre le centre (formé par la Médina et la ville européenne) et sa périphérie constituée dans la plupart des cas par des cités ou quartiers implantés autour des complexes industriels sur des terres agricoles les plus fertiles du pays. Mais cet espace agricole qui a constitué, au cours des années 1970, une sorte de zone verte, a été très vite envahi par des constructions. On ne voit actuellement qu'une continuité entre le centre et sa périphérie. Ces terres agricoles ont ainsi servi de réserves foncières et ont été à l'origine d'une dynamique urbaine extraordinaire qui a été favorisée par le statut domanial des terres (Chabbi, 1994).

1. L'extension urbaine et les pertes de terres agricoles

La perte totale des terres agricoles est le résultat de l'action de plusieurs facteurs dont notamment l'érosion éolienne et hydrique, les inondations, la construction anarchique et l'urbanisation. La perte globale est évaluée au milieu des années 1990 en Tunisie à environ 23 000 ha par an, dont 4 000 ha uniquement pour la construction (Mtimet, 1994).

La politique d'urbanisation suivie par les pouvoirs publics depuis l'indépendance de la Tunisie, et le taux élevé d'exode rural qu'a connu le pays depuis le milieu des années 1960, va se traduire par une extension des villes et de leur étalement du fait du choix du type d'habitation retenu par les aménageurs et par la population.

La ville de Tunis constitue la principale source de disparition des terres agricole sous l'effet de l'urbanisation. Cette situation est d'autant plus préoccupante que Tunis se situe à l'extrême limite Est d'une zone agricole de grande importance. Comme l'indique l'urbaniste Henda Gafsi : *"l'extension urbaine se fait essentiellement aux dépens des terres agricoles. Ainsi, par exemple entre 1986 et 1991, les superficies urbanisées dans le grand Tunis se répartissent comme suit : (i) 2 440 ha de sol agricole, (ii) 1 160 ha de sol nu, 370 ha de berges de lac et de sebkhas, soit un total de 3 970 ha"* (Gafsi, 1996).

Les autres villes du littoral connaissent, même si c'est à un degré moindre, des processus analogues et leur extension se fait le plus souvent sur les terres agricoles les plus riches qui constituaient par le passé leur source d'approvisionnement en produits agricoles.

Ainsi la ville de Sfax a, elle aussi, connu une croissance assez importante due notamment à son étalement au détriment des terres agricoles. Dans le cas de l'oasis de Gabès, nous avons aussi la conjugaison des deux facteurs, concurrence sur la ressource en eau (baisse de la quantité de l'eau disponible et de sa qualité) et mitage de l'espace oasien par une urbanisation anarchique. Ainsi, selon S. Abdedaiem, l'espace oasien traditionnel dans la région de Gabès et notamment l'oasis du même nom, a perdu jusqu'à 60 % des terres agricoles (Abdedaiem, 2009). Il en est de même de l'urbanisation et de l'industrie touristique dans les différentes régions du Cap Bon. Cette extension des villes se double dans ce cas de figure d'une forte concurrence sur les ressources en eau. Ceci pose le problème de l'irrigation des agrumes et conduit à la mise en place d'un projet de transfert d'eau du Nord à travers le canal Medjerda-Cap Bon

2. Les formes de protection de l'espace agricole : l'action des pouvoirs publics

Face à la disparition de plus en plus inquiétante de terres agricoles, souvent de première importance, la prise de conscience de la gravité de la situation va se traduire au niveau des pouvoirs publics par la mise en place d'un cadre législatif et institutionnel assez complet. Toutefois l'application timorée de cette législation et le manque de cohérence entre les interventions des différents acteurs concernés n'ont pas permis de protéger efficacement l'espace agricole. (Elloumi et Chmak, 2003)

Sur le plan législatif, la loi de protection des terres agricoles en 1983 a établi des règles très strictes d'utilisation du sol sur tout le territoire tunisien. Par ailleurs, le code de l'urbanisme, promulgué en 1979, ainsi que ses différentes révisions réglementent l'aménagement et mettent en avant la notion de réserve foncière pour l'urbanisation. Enfin, depuis 1991, l'obligation de réaliser une étude d'impact pour tout projet d'aménagement y compris ceux promus par les pouvoirs publics constitue en théorie une protection supplémentaire pour les terres agricoles.

Sur le plan institutionnel, un ensemble de textes et d'organismes ont vu le jour depuis 1970 et concourent dans leur ensemble à la réglementation de l'urbanisation et à la protection des terres agricoles. Il s'agit de l'Agence foncière de l'habitat (1973), de l'Office National de l'assainissement (1974), de l'Agence nationale de protection de l'environnement (1988), de l'Agence de protection et d'aménagement du littoral (1994) et du Commissariat général au développement régional. Par ailleurs, un ensemble de textes et de documents a été régulièrement préparé tel que le schéma directeur de l'aménagement du territoire, le plan directeur de l'urbanisme, etc.

Toutefois, comme nous l'avons vu plus haut, tout cet arsenal ne semble pas avoir l'efficacité requise afin d'infléchir la progression de l'urbanisation aux dépens des terres agricoles. Nos propres observations dans la périphérie de Tunis (zone de la Manouba) confirment cette situation. En effet, à l'occasion de la création du Gouvernorat de La Manouba, les autorités locales ont été obligées de fermer les yeux devant la forte pression sur les terres agricoles. L'administration elle-même a été conduite à déclasser une grande partie des terres en sa propriété afin d'ériger des complexes administratifs et surtout pour agrandir l'université de la Manouba (Elloumi et al, 2003);

Selon Henda Gafsi (1996) cette situation s'explique en partie pour les raisons suivantes :

- L'incohérence des instruments juridiques et institutionnels ;
- Le manque de coordination entre les acteurs publics, ce qui ne favorise pas la maîtrise de l'occupation du sol en zone rurale, notamment dans la périphérie de Tunis ;
- L'insuffisante capacité en moyens humains des collectivités publiques locales et régionales ;
- La grande marge de manœuvre des opérateurs publics ;
- L'absence de politique agricole périurbaine, etc.

III – Les nouvelles fonctions du foncier périurbain

Au-delà des stratégies déployées par les agriculteurs, ces transformations se traduisent pour le foncier par l'émergence de nouvelles fonctions. Certaines de ces fonctions sont le résultat de la situation en proximité de la ville, d'autres fonctions relèvent de caractères particuliers de l'espace en question qui peuvent être mis à profit pour des activités de récréation ou de loisir, d'autres fonctions résultent de la présence dans cet espace de ressources productives qui peuvent être mobilisées pour la satisfaction des besoins de la ville, enfin d'autres fonctions renvoient à la protection de certaines ressources productives patrimoniales (Bryant, 2005 ; Renard, 2002 ; Jouve et Padilla, 2007).

1. Les fonctions de localisation

En ce qui concerne les fonctions dépendantes de la localisation, il s'agit de la production du foncier pour l'extension urbaine. Il peut être question de l'extension urbaine à proprement parler ou encore de la création de zones industrielles ou encore de technopôles pour le développement d'activités de recherche-développement. C'est le cas, par exemple, dans la banlieue de Tunis au Nord de l'Ariana, de la technopôle de la Ghazala spécialisée dans les technologies de l'information et des communications.

Cette fonction donne lieu à des conflits entre les fonctions agricoles et de production de réserves foncières pour la construction, comme nous l'avons vu plus haut. Elle se traduit notamment par l'augmentation du prix du foncier à proximité des villes et par des comportements spéculatifs des propriétaires fonciers. L'action des pouvoirs publics cherche à réguler cette augmentation par le biais de sociétés à caractère étatique et par la création de réserves foncières pour l'urbanisation.

Le foncier périurbain peut aussi être affecté directement à la construction de résidences principales ou secondaires. Cette fonction est relativement ancienne autour des villes tunisiennes. Ainsi dans la périphérie de la ville de Sfax, les vergers aux alentours, sur un rayon de 7 à 8 km, abritent des résidences principales ou secondaires. Il s'agit d'une forme d'occupation de l'espace périurbain avec une double fonction de résidence et de production agricole, qui est assurée par des citoyens qui ont d'autres activités que l'agriculture. Elle connaît par ailleurs une certaine extension puisque, par exemple, des "Sfaxiens" ont recréé ce mode d'habitat dans les banlieues de Tunis : dans la plaine du Mornag au sud de la ville ou encore sur les hauteurs de Djebel Ammar au nord de la ville satellite de l'Ariana. Il s'agit d'une forme assez typique et fortement consommatrice d'espace où la résidence (principale ou secondaire) est associée à une activité de production agricole intensive (arboriculture en sec ou en irrigué, cultures maraîchères, viticulture, voire même de l'élevage bovin laitier en hors sol). Le choix de ces activités se base sur le fait qu'elles sont compatibles avec d'autres activités en milieu urbain.

En ce qui concerne la création de zones industrielles ou de technopôle, la situation en dehors des villes permet aussi de bénéficier de certaines aménités et d'attirer ainsi des compétences qui fuient les centres villes avec leurs problèmes de transport et de circulation.

La création de ces aménités (cadre agréable de vie, paysages, absence de problèmes de transport, etc.) est par ailleurs une fonction largement reconnue pour le foncier rural et l'agriculture de façon générale ; elle l'est encore plus dans la périphérie des villes (Moussaoui, 2005).

2. Les fonctions récréatives et de loisir

Mais la proximité de la ville se traduit aussi dans certains cas par la création de centres récréatifs pour les urbains, tel que les centres de loisir pour les familles et les enfants (parcs urbains dans la plupart des grandes villes, centre de loisir dans le Grand Tunis, ou encore des parcs animaliers dans la périphérie plus ou moins proche de certaines villes).

Cette fonction de loisir et de récréation qui dépend en premier lieu de la proximité de la ville, peut tout aussi bien dépendre de caractéristiques spécifiques de la zone périurbaine. Ainsi dans les villes oasiennes, le développement à l'intérieur de l'oasis de parcs touristiques, de parcs récréatifs ou encore de parcs à thème renforce cette nouvelle fonction du foncier. Cela a été qualifié par certains chercheurs de "touristification" de l'espace oasien, qui peut être plus ou moins compatible avec la fonction première de production agricole. On peut citer comme exemple le cas de l'oasis de Tozeur dans le Sud Ouest de la Tunisie où une partie de l'oasis a été aménagée pour la construction d'un parc à thème. En effet, en plus du développement touristique aux alentours de l'oasis, un promoteur a réussi à changer la vocation, selon le schéma d'aménagement, d'une parcelle à l'intérieur de l'oasis pour monter le projet d'un parc à thème sur une partie de l'oasis.

Cette activité qui fait partie d'une stratégie de diversification du produit touristique de la région, se base sur l'activité oasienne mais lui est concurrente en même temps.

Par ailleurs pour certaines villes, le foncier périurbain peut être mobilisé pour les fonctions touristiques notamment dans les régions côtières. C'est le cas par exemple des villes de Hammamet et de Nabeul dans le Nord Est de la Tunisie pour lesquelles le développement du tourisme balnéaire s'est traduit par la mobilisation de grandes superficies foncières qui assuraient jusque là une fonction de production agricole. Comme nous l'avons vu plus haut cette mutation se traduit par une concurrence à la fois sur le foncier mais aussi sur les autres ressources productives (main d'œuvre, eau, etc.). Dans l'île de Djerba, le développement du tourisme balnéaire s'est traduit par le même processus de concurrence entre les secteurs d'activités pour la mobilisation et l'usage des ressources et par la dégradation du paysage agricole propre à l'intérieur de l'île (Kassah, 2006).

3. Les fonctions de production

Un autre type de fonction du foncier périurbain renvoie à la mobilisation des ressources de cet espace, que ce soit les ressources naturelles en eau ou en matériaux de construction ou, plus traditionnellement, pour la production agricole, comme nous l'avons développé dans la première partie de cette contribution.

Dans la plupart des villes, les besoins en matériaux de construction se sont traduits par le développement d'une activité d'extraction de produits de carrières, parfois dans les environs immédiats de la ville. Cette activité se traduit par des externalités négatives sur le paysage et sur les zones résidentielles limitrophes.

Pour l'activité de production agricole on peut citer le cas de l'élevage dans la périphérie de certaines agglomérations du Sud de la Tunisie où les habitants ont gardé des traditions d'élevage à l'intérieur des murs de la ville, du fait de leur récente sédentarisation et où l'espace périurbain joue le rôle d'espace de parcours pour leur troupeau. Mais de manière plus large, des stratégies de production adaptées au contexte périurbain sont mises en œuvre. Ces stratégies prennent en considération les potentialités de la zone, son histoire et les conditions internes aux systèmes exploitation-ménage ; elles portent sur :

- L'adoption de productions à cycle végétatif court, de deux à quelques mois ;
- Les choix de productions hautement intensives avec des cultures sous abris-serre ;
- La spécialisation vers des productions de terroir : produits maraîchers (laitue, etc.), plantes aromatiques (roses, etc.) ;
- L'orientation des systèmes de production vers l'élevage laitier bovin avec des ateliers de production en hors sol². Une telle activité permet une occupation assez optimale de la main d'œuvre familiale sans pour autant nécessiter une affectation totale de celle-ci à l'activité d'élevage ;
- La prédominance de productions qui mettent en valeur la rente de situation : dans le cas présent il s'agit de mettre à profit le champ des courses de Ksar Saïd par la pratique de l'élevage des chevaux de course ;
- L'exploitation indirecte de la terre : il s'agit notamment de l'association ou métayage. Les formes rencontrées sont appelées « gérance » par les intéressés, mais la forme du contrat rappelle l'association, puisque le gérant participe aux dépenses liées à l'exploitation et reçoit une part du résultat.

4. Les fonctions de conservation du patrimoine

Dans beaucoup de zones périurbaines, l'activité agricole a permis le développement d'un patrimoine génétique spécifique à ces zones, du fait même de leur proximité des villes qui constituent un centre de circulation des produits et des idées. Toutefois l'extension des villes s'est traduite par la perte d'une partie de cette richesse ainsi que d'un savoir-faire, parallèlement à la perte des ressources en sol.

Ainsi dans la ceinture des vergers de Sfax, l'extension urbaine et la densification du bâti se sont traduites par la disparition d'un riche patrimoine génétique d'arbres fruitiers. La préservation de ce patrimoine pousse à la création de réserves foncières et de vergers de conservation de ces variétés. La même problématique se pose dans les oasis du Sud de la Tunisie et notamment dans les oasis littorales, telles que Gabès, où l'extension urbaine se traduit immanquablement par la disparition de ressources génétiques rares.

L'aménagement le long des côtes de certaines zones urbaines se traduit par une forte pression sur le foncier et un conflit entre l'extension urbaine, les besoins du tourisme qui est fortement consommateur d'espace et l'usage traditionnel pour l'agriculture. Dans cette situation l'espace périurbain prend différentes fonctions en rapport avec le développement touristique. Il s'agit notamment de la préservation de paysages et de modes de production agricole qui sont à l'origine de l'identité et du cachet de la région et qui ont été à l'origine de la création de l'activité touristique. Dans ces conditions, la durabilité de l'activité touristique ne peut être assurée que par la conservation de certaines activités agricoles. Il s'agit alors, d'imaginer un développement harmonieux des deux activités à travers la valorisation de ce patrimoine comme ressource d'un développement territorial pour sortir du dilemme que constitue le choix entre développement urbain et touristique d'un côté et préservation du patrimoine de l'autre. C'est le cas particulièrement des oasis, mais aussi des îles comme celle de Djerba.

Conclusion

La problématique des rapports de la ville avec son espace foncier immédiat est souvent abordée en terme de croissance urbaine et de disparition des terres agricoles sur lesquelles la communauté nationale a consenti de grands efforts d'investissement et d'équipement. En effet, la perte de ces terres priverait à jamais la collectivité de ressources de première importance pour la production agricole, d'autant plus que l'extension des terres agricoles devient de plus en plus difficile en Tunisie³.

Dan cette perspective, la gestion de cette dualité entre croissance urbaine et préservation des terres agricoles s'est basée essentiellement sur la protection des terres agricoles. Toutefois, il semble que les modes de régulation mis en place sont de faible efficacité devant l'accroissement de la pression du marché foncier et face aux besoins croissant de la demande urbaine. La lutte contre le débordement de l'urbanisation sur les zones agricoles nécessite une plus grande coordination entre les différents intervenants et un arbitrage entre les besoins immédiats de la ville et une vision à plus long terme de l'aménagement du territoire (Bouraoui et *al.*, 2001).

Cette vision de l'aménagement devrait prendre en considération les nouvelles fonctions du foncier périurbain qui deviennent de plus en plus importantes dans la prise de décision des différents acteurs. En effet, ces nouvelles fonctions témoignent de la multifonctionnalité du foncier périurbain et offrent un moyen de concilier les besoins d'extension urbaine et la richesse de l'activité agricole dans la périphérie des villes (Cena-Delgado, 2005 ; Jouve et Padilla, 2007). En prenant en considération les fonctions autres que la production agricole, mais sans pour autant négliger celle-ci, l'aménagement de l'espace périurbain peut offrir des perspectives qui réconcilient la ville avec son arrière-pays rural et ouvrir des voies pour un développement durable des campagnes périurbaines.

Références

- Abdedaiem S. (2009).** Mutations socio-agro-économiques et modes de gouvernance de l'eau dans les oasis "périurbaines" du gouvernorat de Gabès. Thèse Université de Paris-Nanterre, 440 p.
- Auclair L. (1997).** Espaces agraires et environnement en Tunisie. La permanence des cadres spatiaux au cours du 20ème siècle. *Revue de l'INAT*, Numéro Spécial, Actes du 2ème séminaire International «Mutations des sociétés rurales et développement durable dans les pays de la rive Sud de la Méditerranée», Centenaire de l'INAT, Tunis du 15 au 17 décembre 1997
- Bourouai M., Donadieu P., Fleury A. (2001).** L'agriculture urbaine, une chance pour l'aménagement du Grand Tunis. *Cahiers Agricultures*, vol. 10, n. 4, p. 261-269.
- Bourbouze A., Elloumi M. (1999).** Mission d'évaluation concernant la coopération franco-tunisienne engagée dans le domaine de la filière lait en Tunisie. Montpellier : CIHEAM-IAMM, septembre 1999. 38 p.
- Bryant C.R. (2005).** La place des espaces ruraux périurbains et de l'environnement dans le développement régional, Symposium international : territoire et enjeux du développement régional, Lyon 9-11 mars 2005.
- Ceña-Delgado F. (2005).** Une agriculture multifonctionnelle pour le développement rural durable ? In : *Actes du Colloque international en hommage à Paul Pascon, 8-10 décembre 2005, Rabat*. Rabat : IAV Hassan II.
- Chaabani A. (2010).** le secteur viticole tunisien : mutation spatiale et territoriale. thèse de géographie : Université de Tunis. 550 p. (en arabe).
- Chabbi M. (1994).** Etudes sur l'urbanisation en Tunisie, 1975-1994 (recueil de textes et d'articles de l'auteur).
- Elloumi M., Jouve A.-M. (2003).** Introduction générale. In Elloumi M. et Jouve A.M. (eds). *Bouleversement fonciers en Méditerranée*. Paris : Karthala-CIHEAM, p. 11-35.
- Elloumi M., Essamet M. (1995).** Modèles et acteurs de la modernisation du secteur lait en Tunisie. Communication au séminaire sur « La Modernisation des Agricultures Méditerranéennes » IAM Montpellier 28-29 septembre 1995.
- Elloumi M., Chmak F. (2003).** La gestion des ressources naturelles en Tunisie : les conflits et leurs modes de résolution. Rapport pour le compte de l'IFPRI.
- Elloumi M., Selmi S., Hammami M. (2003).** Agriculture périurbaine dans le Grand Tunis : pression urbaine et stratégies des agriculteurs. In Elloumi M., Jouve A.M. (eds). *Bouleversements fonciers en Méditerranée*. Paris : Karthala-CIHEAM, p. 55-84.
- Gafsi H. (1996).** Eléments de réflexion sur la portée des instruments de planification urbaine et de protection des terres agricoles : cas de la région de Tunis. In Ben Ali D. et al. (dir.). *Urbanisation et agriculture en méditerranée : conflits et complémentarités*. Paris : L'Harmattan-CIHEAM, p. 55-70.
- Genin D., Elloumi M. (2004).** Les relations environnement-sociétés rurales locales ou l'incomplétude des sens. In Picouet et al. (eds). *Environnement et sociétés rurales en mutation. Approches alternatives*. Paris : IRD, p. 121-150. (coll. Latitudes, n. 23).
- Guigou J.L. (1982).** *La rente foncière : les théories et leur évolution depuis 1650*. Paris : Economica.
- Hammami M., Sai M.B. (2008).** Problèmes fonciers et agriculture périurbaine dans le grand Tunis : mutation foncières et stratégies des agriculteurs. *New Médit*, vol. 7, n. 1, p. 58-64.
- Jouve A.M., 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, p. 311-317.
- Kassah A. (2006).** Tourisme et développement régional : bilan et perspectives. In Genin et al. (eds). *Entre désertification et développement : la Jeffara tunisienne*. Tunis : Cérès-Editions, p. 290-301.
- Moussaoui M. (2005).** Les contributions de l'agriculture marocaine à la société. ? In : *Actes du Colloque international en hommage à Paul Pascon, 8-10 décembre 2005, Rabat*. Rabat : IAV Hassan II

Mtimet A. (1994). Emprise urbaine et terre agricole (Étude de cas et mesures envisagées en Tunisie). Ben Ali D. et al (dir.). *Urbanisation et agriculture en Méditerranée : conflits et complémentarités*. Paris : L'Harmattan, p. 113-126.

Pointereau P., Coulon F. (2009). Abandon et artificialisation des terres agricoles. *Le Courrier de l'Environnement de l'INRA*, n°57, p. 109-120.

Renard J. (2002). *Les mutations des campagnes. Paysages et structures agraires dans le monde*. Paris : Armand Colin. 221 p. (Collection U Géographie).

République Tunisienne. Institut National des Statistiques (2005). *Recensement général de la population et de l'habitat, avril 2004*. Tunis : INS.

République Tunisienne. Institut National des Statistiques (2008). *Enquête population-emploi, 2007*. Tunis : INS.

Sethom H. (1992). *Pouvoir urbain et paysannerie en Tunisie*. Tunis : Cérès Production. 393 p.

Notes

¹ Pour plus d'informations sur cette partie voir notre contribution à l'ouvrage collectif : *Bouleversements fonciers en Méditerranée*, (Elloumi et al. 2003).

² Cette forme de spécialisation est assez courante autour des villes tunisiennes et notamment celle du littoral : Sfax, Mahdia, Monastir, etc. (Elloumi et Essamet, 1995 ; Bourbouze et Elloumi, 1999).

³ Certains auteurs parlent de l'artificialisation des terres, processus irréversible (Pointereau et Coulon, 2009)

