



**HAL**  
open science

## **Urbanisation en périphérie de Meknès (Maroc) et devenir des terres agricoles. L'exemple de la coopérative agraire Naïji.**

Elodie Valette, Jean Pierre Chery, Marta M. Debolini, Judicaël Azodjilande, Marie Francois, Mohammed El Amrani

### **► To cite this version:**

Elodie Valette, Jean Pierre Chery, Marta M. Debolini, Judicaël Azodjilande, Marie Francois, et al.. Urbanisation en périphérie de Meknès (Maroc) et devenir des terres agricoles. L'exemple de la coopérative agraire Naïji.. Cahiers Agricultures, 2013, 22 (6), pp.535-543. <10.1684/agr.2013.0656>. <hal-01321143>

**HAL Id: hal-01321143**

**<https://hal.science/hal-01321143v1>**

Submitted on 16 May 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire HAL, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons CC BY-NC 4.0 - Attribution - Non-commercial use - International License

## Urbanisation en périphérie de Meknès (Maroc) et devenir des terres agricoles : l'exemple de la coopérative agraire Naiji

Élodie Valette<sup>1</sup>  
Jean-Pierre Chéry<sup>2</sup>  
Marta Debolini<sup>3,4</sup>  
Judicaël Azodjilande<sup>1</sup>  
Marie François<sup>1</sup>  
Mohamed El Amrani<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Cirad  
UMR TETIS  
TA-C-91/MTD  
F-34398 Montpellier cedex 5  
France  
<elodie.valette@cirad.fr>  
<francky158@yahoo.fr>  
<marieceline1978@yahoo.fr>

<sup>2</sup> AgroParisTech  
UMR TETIS  
Maison de la Télédétection  
500 rue Jean-François Breton  
F-34000 Montpellier  
France  
<jean-pierre.chery@teledetection.fr>

<sup>3</sup> Inra  
UMR 1114 EMMAH INRA – UAPV  
Domaine St Paul Site Agroparc  
F-84914 Avignon cedex 9  
France  
<martadebolini@gmail.com>

<sup>4</sup> Istituto di Scienze della Vita  
Scuola Superiore Sant'Anna  
Via Santa Cecilia 3  
56127 Pise  
Italie

<sup>5</sup> École nationale d'agriculture de Meknès  
Km 10  
Route Haj Kaddour  
BP S/40  
Meknes  
Maroc  
<elamrani.mohamed66@gmail.com>

### Résumé

L'article présente et analyse les changements de l'usage du sol en périphérie urbaine de Meknès au Maroc, dans un contexte de consommation de terres agricoles pourtant réputées fertiles et productives. La question de la préservation des terres agricoles situées à proximité du front d'urbanisation, si elle a été identifiée par les pouvoirs publics au Maroc, qu'ils soient nationaux ou locaux, n'est pas une préoccupation première de l'action publique, davantage centrée sur le développement économique et le logement des plus démunis. À Meknès, dans un contexte foncier complexe, la croissance urbaine s'opère sur des terres de haute qualité agronomique, au sein d'un marché très spéculatif. En guise d'illustration, l'article présente le cas particulier de la coopérative de la réforme agraire Naiji et des stratégies foncières de ses agriculteurs.

**Mots clés :** agriculture urbaine ; Maroc ; politiques foncières ; urbanisation ; usage du sol.

**Thèmes :** économie et développement rural ; territoire, foncier, politique agricole et alimentaire.

### Abstract

**Urbanization of the peripheral areas of Meknès (Morocco) and the conversion of agricultural land: Case study of the Naiji agricultural cooperative**

This paper presents and analyses land use changes in the periurban areas of Meknes, Morocco, focusing on disappearing fertile and productive farmland. Although identified by the Moroccan public policies, the concern for periurban farmland protection is not the government's first priority. It remains behind economic development and housing of low-incomes. In Meknes, where land tenure remains very complex, urban growth is impacting high-quality-soil farmland while the land market is characterised by increasing farmland values and weak public policy regulation. As an example, this paper focuses on the case study of the Naiji cooperative stemming from the land reform and on the land strategies of the farmers.

**Key words:** land policy; land use; Morocco; urban agriculture; urbanization.

**Subjects:** economy and rural development; territory, land use, agricultural and food production policy.

Les enjeux de préservation des terres agricoles sont particulièrement vifs sur la rive sud de la Méditerranée, où les espaces agricoles et forestiers les plus productifs sont situés au sein d'espaces de plaine favorables à l'urbanisation (Paillard *et al.*, 2010). Ces terres agricoles

constituent ainsi des réserves foncières pour la croissance urbaine (Jouve et Padilla, 2007) et les périphéries des grandes villes apparaissent comme les fronts d'urbanisation les plus dynamiques (Cattedra, 2010).

Le Maroc, au sein du Maghreb, est le pays où le monde rural et l'agriculture

Tirés à part : É. Valette

doi: 10.1684/agr.2013.0656

Pour citer cet article : Valette É, Chéry JP, Debolini M, Azodjilande J, François M, El Amrani M, 2013. Urbanisation en périphérie de Meknès (Maroc) et devenir des terres agricoles : l'exemple de la coopérative agraire Naiji. *Cah Agric* 22 : 535-43. doi : 10.1684/agr.2013.0656

occupent la place la plus importante (Hervieu *et al.*, 2006), avec 33 % de l'emploi en 2006 (FAOSTAT). Ce pays s'efforce de préserver ce qui est présenté comme une force en même temps qu'un ferment de l'identité nationale, dans un contexte marqué par une urbanisation croissante comme dans nombre de pays du Sud. Le rythme de croissance urbaine, s'il a connu un infléchissement au cours des dernières années, est estimé à 2,1 % pour la période 1994-2004 et la part de la population urbaine à 60 % en 2009. Ainsi, le territoire a été marqué par une extension des villes, et notamment des grandes métropoles comme Casablanca, depuis les années 1960. En réponse à une demande croissante de logements, le processus de croissance urbaine, qu'il procède de constructions légales ou illégales, s'est accru et la concurrence entre périmètres urbains et espaces agricoles s'est exacerbée. Le rythme d'artificialisation des terres est relativement élevé<sup>1</sup>, la superficie totale des terres agricoles consommées par l'urbanisation étant évaluée à l'horizon 2025 à près de 90 000 hectares, avec un rythme moyen d'environ 4 500 hectares par an (INAU, 2005).

Ainsi, l'action du gouvernement marocain semble s'inscrire dans une difficile contradiction, observable dans d'autres contextes nationaux, au Nord comme au Sud (Elloumi *et al.*, 2011). D'une part, l'agriculture est définie comme priorité nationale, de longue date, et le gouvernement s'efforce de soutenir et protéger l'activité agricole, ce dont témoigne notamment le Plan Maroc Vert (PMV), nouvelle stratégie agricole lancée en 2008 (ministère de l'Agriculture, 2008 ; Akeshbi, 2012). D'autre part, une autre priorité nationale, celle du logement, particulièrement mise en avant depuis le début des années 2000 conduit à la mise en place de dispositifs en faveur de l'urbanisation des périphéries des villes, au détriment des terres agricoles.

L'objectif de cet article est de s'interroger sur l'impact sur les terres agricoles des politiques publiques de

libération du foncier et d'analyser leurs effets en périphérie urbaine à travers l'exemple de Meknès. Cette agglomération de 599 555 habitants en 2004 a une population estimée aujourd'hui à près de 750 000 habitants. Située au nord-est du pays, Meknès présente un intérêt particulier pour l'étude : elle est d'abord considérée comme l'un des principaux pôles agricoles du Maroc. Elle a par ailleurs connu un étalement urbain marqué pendant les dernières années. Pour cela, nous montrons dans une première partie les résultats d'une analyse diachronique de l'usage du sol à Meknès, afin de dégager les principales formes et dynamiques de l'urbanisation affectant les terres agricoles. Dans une deuxième partie, nous centrons l'analyse sur le devenir des terres collectives des coopératives de la réforme agraire, issues de la redistribution du patrimoine foncier récupéré à l'Indépendance (Korachi Taleb, 1998). Bien que celles-ci, et notamment celles qui sont situées à proximité de la ville aient longtemps constitué un frein à l'urbanisation, du fait de leur statut collectif, celles-ci sont depuis 2005 touchées par de fortes transformations foncières à la faveur de l'application de la loi dite de la mainlevée, permettant aux agriculteurs bénéficiaires des terres des coopératives de devenir propriétaires en *melk*, propriété privée de droit musulman. S'inscrivant dans le droit-fil des préconisations des institutions internationales et des principaux bailleurs de fonds, reposant sur la conviction d'un lien de causalité direct entre accession à la propriété privée, intensification agricole et développement (Chauveau, 2007), ce dispositif a été mis en place dans le contexte d'une politique économique libérale pour favoriser les investissements et l'intensification agricoles, face au constat d'un certain immobilisme des systèmes de production et des pratiques agricoles dans le contexte des coopératives. Il a certes favorisé la transformation de certains systèmes de production, mais aussi la vente et l'achat de terres, et contribue aujourd'hui au mitage de l'espace rural périphérique. L'exemple des transformations de l'usage du sol dans la coopérative de Najji, commune rurale de Majjate, permet de rendre compte de ces dynamiques de concurrences

d'usage du sol et de l'impact de la pression urbaine sur les stratégies des agriculteurs. Ces changements et leur analyse font l'objet de la troisième partie de cette étude.

## Consommation des terres agricoles à Meknès : analyse satellitaire et dynamiques spatiales

Le constat d'une consommation des terres agricoles situées en périphérie urbaine se heurte souvent à une incapacité à quantifier et à qualifier la forme de ce changement d'usage du sol. L'étude menée à Meknès a ainsi nécessité en premier lieu un diagnostic quantitatif.

Le travail a consisté en la réalisation d'une cartographie par télédétection de l'occupation et de l'utilisation du sol de la zone de Meknès à deux dates (2001 et 2011), suivie d'une analyse de l'évolution spatiale de l'occupation du sol entre ces deux dates. La télédétection est une méthodologie performante pour l'analyse des dynamiques spatiales de changements d'usage de sol, qu'il s'agisse de la détection des dynamiques agricoles (Martínez et Mollicone, 2012) ou de l'évaluation spatiale des conversions des sols agricoles/urbains (Dupuy *et al.*, 2012). En outre, le recours à des images satellitaires s'est avéré particulièrement adapté dans ce cas d'étude où les informations spatialisées disponibles sur le terrain sont peu nombreuses et non exhaustives.

Le choix des images a relevé de plusieurs options méthodologiques. En premier lieu, le choix de la décennie 2001-2011 permet d'aborder des changements récents et liés à l'introduction de dispositifs réglementaires ayant un impact sur les formes et l'ampleur de l'urbanisation, tels la dérogation ou la réforme de la mainlevée, considérés plus loin. D'autre part, cette période permet de disposer d'images à haute et très haute résolutions spatiales, assurant une qualification plus aisée des types d'occupation du sol, une vérification sur le terrain permettant de valider

<sup>1</sup> Pour une mise en perspective, notons qu'en France, la surface d'artificialisation des terres à usage agricole était, entre 2006 et 2009, de 93 000 hectares par an en moyenne (ministère de l'Agriculture, Agreste Primeur, 2010).

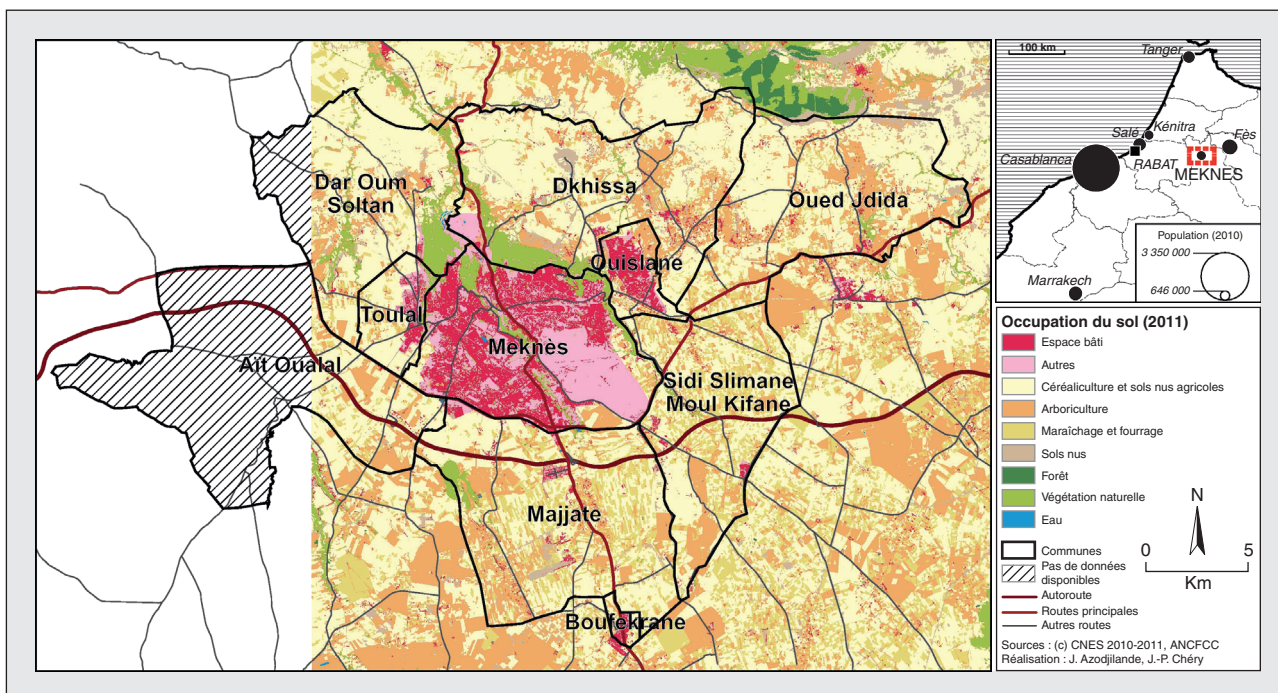


Figure 1. Occupation du sol en 2011 dans la commune de Meknès et les communes périphériques.

Figure 1. Land use in 2011 in Meknes and peripheral municipalities.

la dernière année. Les variations phénologiques et les changements intersaisonniers ont été pris en compte par le choix de deux images par année retenue. Enfin, l'utilisation des deux modes d'acquisition des images pour une même date a été privilégiée : mode panchromatique, adapté à la description des formes spatiales grâce à la fine résolution disponible, et mode multi-spectral, adapté à la description des types et natures des surfaces. D'autres critères ont été enfin considérés pour chaque scène : faible couverture de nuage, angle d'acquisition et géo-référencement.

Le traitement et la classification des images ont été réalisés selon la méthode de la classification orientée objet, méthode considérée comme la plus adaptée pour l'analyse satellitaire de territoires complexes comme les territoires périurbains (Forster *et al.*, 2009). Les informations recueillies ont été complétées par des données SIG<sup>2</sup> (limites administratives, réseau routier, hydrographie) issues de bases *open source*. Enfin, une validation des résultats a été effectuée selon une série de

260 points de contrôle acquis sur le terrain par relevés GPS<sup>3</sup>, validation montrant un niveau élevé de précision globale (91 %). Cette validation a permis de produire la carte des usages du sol pour 2011 (figure 1). L'analyse des changements, à partir des deux cartes d'usage de sol avec la classification simplifiée (figure 2), est présentée en termes de surfaces par classe d'usage des sols dans le tableau 1, sous la forme d'une matrice de transition entre 2001 et 2011.

Dans l'espace retenu pour l'analyse<sup>4</sup>, 2,4 % des zones agricoles caractérisées en 2001 étaient urbanisées en 2011, tandis qu'un pourcentage plus élevé (6,1 %) était passé dans la catégorie de sols nus, changement qui peut être considéré comme la première étape dans le processus d'urbanisation. En une décennie, l'espace urbanisé a

progressé d'un tiers, passant de 3 084 à 4 087 hectares, soit un taux annuel moyen de variation de + 2,86 % (environ 100 hectares par an). Parmi toutes les zones de changement, celles montrant un passage de l'agricole vers l'urbain ou vers du sol nu ont été isolées et sont visibles sur la figure 3 : la plupart des surfaces urbanisées ou en phase d'urbanisation sont localisées autour du centre-ville, et en particulier dans la frange ouest de la ville, concernant principalement la partie sud-ouest de la commune de Meknès ainsi que la commune de Majjate, liées à la construction d'un centre commercial, et plus récemment à la réalisation de nouveaux programmes de logements sociaux. Dans le même temps, sont identifiés des axes d'urbanisation principaux, correspondant, d'une part, à la route nationale reliant Meknès et le Sud du Maroc, appelée « la route du désert », et, d'autre part, à la route nationale joignant Meknès et Fès, les deux principales villes de la région Meknès-Tafilalet. Dans ce dernier cas, les constructions sont liées surtout à la réalisation du nouveau centre urbain de Ouislane, en partie sur des terres collectives appartenant à la tribu *guich*<sup>5</sup> de Dkhissa.

<sup>3</sup> GPS : Global Positioning System.

<sup>4</sup> L'emprise des images satellitaires, centrée sur la ville de Meknès, ne se superpose pas exactement avec les unités territoriales utilisées dans la suite de l'étude. L'occupation du sol a donc été étudiée seulement dans les dix communes de l'agglomération de Meknès, dont deux sont en partie couvertes par cette information.

<sup>2</sup> SIG : système d'information géographique.

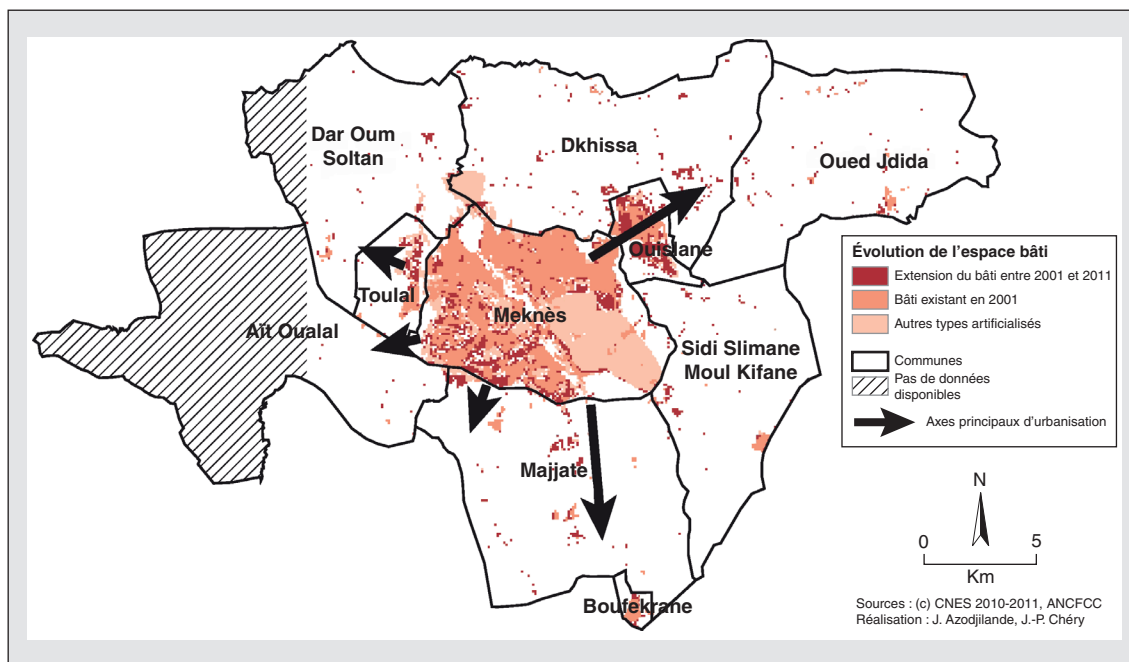


Figure 2. Évolution de l'espace bâti entre 2001 et 2011 et principaux axes de l'urbanisation.

Figure 2. Artificial surface changes (2001-2011) and the main orientations of urbanization.

Une analyse plus qualitative sur les formes spatiales de changements a été également effectuée. Une analyse radiale a permis d'établir des gradients d'évolution de surfaces construites selon la distance depuis le centre-ville de Meknès et des gradients d'évolution de surfaces agricoles. Entre les deux dates, les terres agricoles sont consommées pour l'urbanisation de manière très contrastée selon les communes, pour lesquelles la position relative au centre de Meknès est un facteur évidemment très fort : en dix ans, c'est la commune de Ouislane qui a eu le transfert des terres agricoles vers l'urbain le plus élevé (26,1 %), suivie de Meknès (22 %), Boufekrane (10,4 %) et Toulal (7 %). Hormis Boufekrane, qui apparaît comme un centre urbain en relais vers le sud, sur la marge de la zone intercommunale, les deux communes de Ouislane et Toulal supportent une grande partie de la pression de l'urbanisation sur l'agriculture. Les autres communes, à superficie plus grande et plus périphériques sont moins touchées : Dar Oum Soltan et

Dkhissa, au nord, voient peut être leur situation d'accessibilité plus difficile, en contrebas de l'escarpement de Meknès, jouer un rôle de frein dans l'urbanisation (à part la partie sud-est de Dkhissa, proche de Ouislane), tandis que Majjate et Sidi Slimane Moul Kifane, sur la plaine du Saïs, n'ont que l'autoroute comme frein à l'expansion urbaine. Concernant l'évolution des formes de croissance du bâti, une analyse de la typologie texturale du bâti montre que 20 % des nouvelles constructions en 2011 peuvent être considérés comme relevant d'une densification du tissu urbain existant, par « infiltration » dans les interstices disponibles. La très grande majorité (80 %) de la progression du bâti est ainsi caractérisée par une extension périphérique.

## Ressorts législatifs de l'urbanisation des terres agricoles à Meknès

La croissance urbaine de Meknès s'opère ainsi au détriment de terres

agricoles réputées fertiles dans cette plaine du Saïs. Différents éléments permettent de mettre en perspective les données présentées dans cette première partie : ils ont trait au contexte réglementaire relatif à l'urbanisme, ainsi qu'à la structure et à la spécificité du foncier agricole marocain et meknassi.

En premier lieu, la préservation des terres agricoles vis-à-vis de l'urbanisation n'est pas la préoccupation première des politiques publiques marocaines. Ancienne, la crise du logement se prolonge au début du  $xxi^e$  siècle : le besoin en logements est mal couvert, notamment pour les populations à faibles revenus. L'exode rural, bien que moins intense que post-Indépendance, est évalué à 106 000 personnes par an entre 1994 et 2004 (Recensement général de la population, 2004). Les projets de résorption des bidonvilles et quartiers clandestins lancés au début des années 1980 sont revenus sur le devant de la scène à la faveur des politiques de lutte contre la pauvreté instaurées depuis 1998 (Le Tellier, 2010). La construction de logements sociaux est devenue l'une des priorités nationales. La mise à disposition de terres agricoles pour l'urbanisation se justifie ainsi, même si les opérations de

<sup>5</sup> Le statut foncier *guich* correspond à des terres appartenant à l'État ayant été attribuées en jouissance perpétuelle, par les sultans du Maroc, à certaines tribus, en récompense de services militaires rendus.

**Tableau 1. Changement d'usage du sol et évolution des surfaces entre les années 2001 et 2011.**

Table 1. Land use changes and surface evolution (2001-2011).

Usage du sol 2001 (ha)	Usage du sol 2011 (ha)					Total
	Surfaces agricoles	Espaces urbanisés	Végétation naturelle	Sols nus	Non classé	
Surfaces agricoles	33 263	922	564	2 286	696	37 731
Espaces urbanisés	0	2 090	0	376	458	3 084
Végétation naturelle	597	69	1 475	188	164	2 494
Sols nus	2 155	841	220	1 284	458	4 958
Non classé	271	334	45	119	1 335	1 943
<b>Total</b>	<b>36 285</b>	<b>4 087</b>	<b>2 474</b>	<b>4 253</b>	<b>3 111</b>	<b>50 210</b>

relogement engagées tendent de fait à masquer la récupération de terrains à haute valeur foncière et certaines pratiques spéculatives de la part des autorités locales (Navez-Bouchanine, 2003).

Dans ce contexte peu favorable, le maintien de terres agricoles demeure toutefois une préoccupation majeure. Le soutien et le développement de l'agriculture constituent l'un des autres piliers des politiques publiques marocaines (Hervieu *et al.*, 2006). La consommation ou l'artificialisation des

terres agricoles, bien que peu quantifiées (CRTS, 1998 ; INAU, 2005), est pointée comme un problème réel et le devenir de terres fertiles dans un contexte de retour en force de la question de la sécurité alimentaire est sujet à inquiétude (Abouhany, 1996 ; Abis, 2010).

Un ensemble de lois et règlements liés à l'urbanisme intègrent ainsi la préservation des terres agricoles. À l'échelle nationale, la loi 12/90 relative à l'urbanisme stipule la nécessité de « préservation de terres agricoles et des

zones forestières lors de la détermination par le Schéma Directeur d'Aménagement Urbain (SDAU) des zones nouvelles d'urbanisation ». Pour cela, les commissions d'élaboration des SDAU ainsi que celles réalisant ultérieurement les Plans d'Aménagement et siégeant pour l'attribution des permis de construire ou de lotir comprennent obligatoirement un représentant du ministère de l'Agriculture à travers un agent de la Direction provinciale de l'agriculture (DPA) ou de l'Office régional de mise en valeur agricole

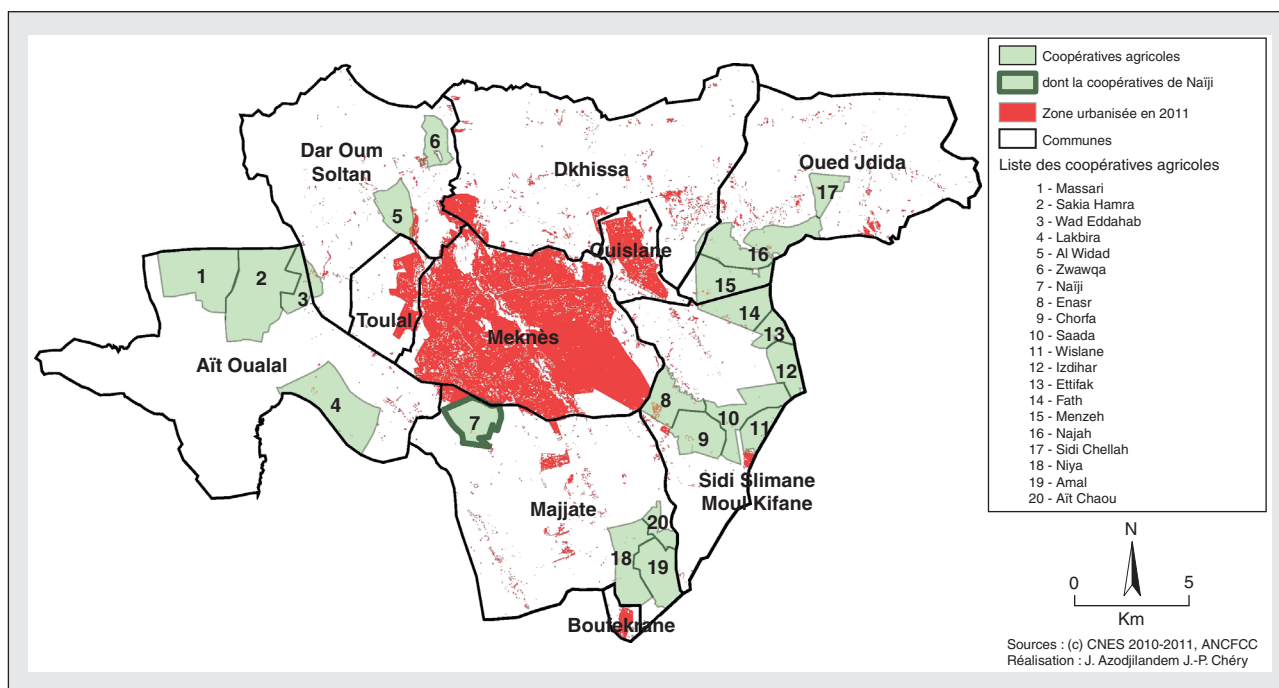


Figure 3. Localisation des coopératives agricoles et état de l'urbanisation en 2011.

Figure 3. Location of agricultural cooperatives and status of urbanization in 2011.

(ORMVA). Dans le cadre d'une cession ou d'une location de terre agricole, la commission est tenue de « *veiller à la préservation des terrains à hautes potentialités agricoles (...) contre toute autre utilisation non agricole* ». La détermination de ces terres à « haute potentialité », pas seulement motivée par la problématique de l'urbanisation, fait l'objet d'une étude menée depuis 1988 par l'Inra marocain et visant à cartographier la valeur agricole des terres, et ce, sur l'ensemble du Maroc (Osghiri *et al.*, 2005). Elle n'est pas encore élaborée pour la ville de Meknès. À Meknès, la question de la préservation des terres agricoles est bien présente dans l'élaboration et le suivi des documents de planification et d'urbanisme. Le SDAU de 1992, validé en 2001, intègre ainsi une zone dite « d'agriculture intensive », qui correspond à une vaste ceinture verte au sud de la ville. Il planifie l'extension urbaine dans des limites précises et oriente l'urbanisation vers les zones agricoles les moins productives. L'urbanisation périphérique observée se développe notamment dans 12 zones d'urbanisation nouvelles (ZUN) ouvertes à l'urbanisation sur 1 303 hectares de terrains publics ou collectifs en vue de la construction de programmes de logements sociaux. Dans la pratique cependant, la construction de logements sur des terrains *non aedificandi* est courante. Cette urbanisation n'est d'ailleurs pas seulement le fait de constructions non réglementaires, ce que nous détaillons plus loin. Dans le même temps, la relative rareté du foncier disponible pour l'urbanisation, en raison de l'importance des statuts fonciers collectifs (35,4 %), accroît la pression sur les terres *melk* et tend à renforcer un processus de spéculation bien connu en périphérie urbaine (Elloumi et Jouve, 2003). La recherche de terres pour l'urbanisation s'est ainsi opérée dans un contexte de forte contrainte foncière, contexte libéré à la faveur de deux lois : la dérogation (1999) et la mainlevée (2005). Voulant dynamiser le marché foncier pour réaliser les objectifs de développement économique et de construction de logements sociaux, la loi de la dérogation aux lois 12-90 et 25-90 qui régissent l'occupation des sols au Maroc traduit la volonté du gouverne-

ment de promouvoir l'investissement en accélérant les procédures relatives à l'attribution de permis de construire. Elle vise plus clairement à débloquer les dossiers « en souffrance », le plus souvent, à cause de l'incompatibilité avec les dispositions des documents d'urbanisme. Elle permet ainsi la construction de logements en périphérie urbaine dans des contextes réglementaires pourtant initialement défavorables. Nombre d'acteurs locaux, impliqués dans les décisions d'urbanisme et membres des commissions de dérogation, font partie du jeu de spéculation foncière. À Meknès, comme ailleurs au Maroc, l'usage de la dérogation, loin d'être exceptionnel, est devenue la règle, « *moyen régulateur des infractions urbanistiques* » (Agence urbaine Meknès, 2005). Si la dérogation a permis de débloquer des projets d'investissement, ses effets négatifs sont nombreux. D'une part, chaque projet de dérogation étant étudié de manière isolée, on constate une forme de mitage de l'espace rural périphérique. D'autre part, le nombre important de projets dérogés tend à affaiblir la légitimité des documents d'urbanisme réduits à de simples documents consultatifs. Malgré la circulaire de 2010 visant à privilégier les projets de logement social, la dynamique de dérogation reste forte à Meknès où 103 projets ont été soumis pour examen en 2011. Le logement social semble constituer aujourd'hui une opportunité et une justification pour les promoteurs privés afin de construire des logements autres que sociaux et une manière de légitimer leurs projets immobiliers. En second lieu, la volonté du gouvernement marocain de stimuler l'investissement agricole s'est traduite par une libération du foncier agricole des coopératives de la réforme agraire. Mise en place pour favoriser l'intensification agricole face au constat d'un certain immobilisme de ces coopératives, cette loi de la mainlevée a eu un impact notable pour la ville de Meknès et sa périphérie, où 32 coopératives couvrent une superficie totale de près de 14 979 hectares et une surface agricole utile (SAU) potentielle de 14 010 hectares (*figure 3*). Ce dispositif a produit des effets non souhaités, en favorisant notamment la vente et l'achat massif de terrains.

Sur les terres en coopératives agricoles localisées dans les dix communes de la zone d'étude (représentant en 2008 environ 8 772 hectares), l'analyse des changements d'occupation du sol concerne 6 691 hectares : en dix ans (2001-2011), les surfaces agricoles et les sols nus associés sont passées de 99 à 98,2 % de la superficie totale de ces coopératives, tandis que les espaces urbanisés passaient de 29 à 85 hectares. La coopérative de Sidi Slimane Moul Kifane, au sud-est du terrain militaire de Meknès, représente le tiers de ces changements ; elle rejoint ainsi la coopérative agricole de Naïji comme coopérative à l'emprise urbanisée notable.

Dérogation et mainlevée ont permis la libération accélérée de terres agricoles pour l'urbanisation. Ces dispositifs ont été saisis principalement par les acteurs de la promotion urbaine, dans une dynamique de construction dépassant les besoins en logement identifiés pour Meknès (Observatoire régional de l'habitat, 2008). La pression sur les terres agricoles situées en périphérie urbaine découlant de cette libération du foncier, et le prix élevé du foncier à bâtir ont occasionné de nombreuses transformations de l'activité agricole en périphérie de Meknès : vente certes, mais également transformation des systèmes de production dans une perspective d'attente, ou encore modification des pratiques afin de mieux résister aux évolutions. Selon nos observations, fondées sur les prix déclarés par les agriculteurs, le prix pratiqué lors de cessions de terres de la réforme agraire situées dans l'immédiate périphérie de Meknès varie entre 150 et 300 dirhams (DH ; 100 DH = 8.9429 euros) le mètre carré. Dans des coopératives plus éloignées, comme Sakia Hamra, les prix varient entre 40 et 60 DH. Mais la distance au centre n'est pas le seul critère : pour Niya, éloignée du centre urbain mais située à proximité de la route principale, d'activités industrielles et du centre de Boufekrane, les prix varient entre 250 et 300 DH. Pour mieux rendre compte des stratégies différenciées d'acteurs agricoles face au changement imposé par l'urbain, nous nous intéressons à une coopérative agraire située à l'immédiate périphérie sud-ouest de Meknès, dans la commune rurale de Majjate.

## Mainlevée et stratégies foncières des agriculteurs dans la coopérative de Naïji, commune rurale de Majjate

La coopérative Naïji (figure 3) permet d'évoquer les stratégies foncières des agriculteurs. La coopérative regroupe 39 attributaires, dans deux zones : la zone principale et le sous-centre, qui correspond à la zone industrielle de la commune de Majjate. Sur la partie principale de la coopérative, sur 31 lots d'une superficie moyenne de 10 hectares, 7 ne sont pas encore vendus, et 5 sont vacants. Cinq agriculteurs maintiennent une activité agricole alors que deux sont en arrêt d'exploitation dans l'attente d'une cession des terres. Chaque attributaire a négocié individuellement avec le ou les promoteurs, sans que la coopérative ne serve d'interlocuteur collectif dans les discussions préalables à la vente. Les stratégies des agriculteurs témoignent d'une prise en compte du marché foncier en périphérie urbaine (Laraki, 2012) et d'un positionnement vis-à-vis de ce marché. La croissance urbaine est perçue comme une menace directe portée sur l'activité agricole, en même temps qu'une opportunité réelle d'accroître le revenu, faible pour la plupart des agriculteurs, par le biais de la vente des terres plutôt que par le changement des pratiques agricoles. Une analyse des stratégies des 31 attributaires montre toutefois la diversité des motivations à la vente ou au maintien (figure 4). Une large majorité des attributaires a opté pour la vente de

leurs terres suite à leur *melkisation*. Si la vente peut être motivée par le profit (agriculteurs pauvres, activité à faible rendement ; agriculteurs âgés, héritiers nombreux ou non motivés par l'agriculture ; agriculteurs séduits par la rente élevée possible), et être synonyme de sortie de l'agriculture, elle peut également s'inscrire dans une volonté d'investissement dans l'agriculture, sur place ou ailleurs (rachat de terres meilleures, d'une plus vaste superficie, plus loin, associant un investissement dans le matériel et l'irrigation). Le maintien, concernant ici cinq agriculteurs seulement, regroupe lui-même deux types de stratégies : volonté de conserver l'activité agricole, se limitant ici à un seul attributaire, ou stratégie spéculative d'attente, où l'activité agricole se concentre sur des cultures maraîchères ou céréalières. Ce type de stratégie peut même se décliner en un fractionnement de la vente en deux phases afin de maximiser le profit, permettant ainsi, pour le cas du lot 7 de cette coopérative, de voir le prix de vente à l'hectare passer de 1,6 à 3 millions de dirhams. Les stratégies observées dans le cas de cette coopérative ne nous ont pas permis de rencontrer des cas de vente partielle, associée à des investissements (achat de matériel agricole) et des innovations techniques (irrigation par goutte à goutte) permettant d'améliorer rendements et revenus sur les terres restantes. Dans ces cas, le maintien en agriculture, qu'il soit partiel ou total, s'inscrit dans une stratégie d'intensification de la production sur la partie restante des terres et va de pair avec un changement de production agricole, en lien avec les aides accordées par le PMV. Les adaptations des systèmes de production au changement introduit par l'avancée du front urbain sont, dans le

cas de cette coopérative, inexistantes. La question se pose ainsi de la durabilité de cette agriculture. Agriculture urbaine ? Il apparaît qu'il s'agit davantage d'une agriculture proche de l'urbain, prise dans les jeux de spéculation foncière et de concurrence d'usages usuels. La consommation des terres agricoles périurbaines est perçue comme logique, bien que regrettable par les agriculteurs, tandis que les acteurs de la gestion urbaine, utilisant les dispositifs réglementaires à leur disposition, mettent en avant les besoins (réels ou fictifs) de foncier pour la construction de logements, comme cela a pu être observé ailleurs (Jouve et Vianey, 2012).

## Conclusion

La consommation des terres agricoles en périphérie de Meknès est notable. Au-delà de la disparition de terres fertiles, l'urbanisation reconfigure les stratégies des agriculteurs, dans le cadre d'un marché foncier où le prix des terrains à bâtir incite les agriculteurs à une cession des terres, source d'une rente élevée, d'autant plus bienvenue qu'elle vient supplanter des revenus issus de l'agriculture souvent faibles. La durabilité de l'agriculture urbaine est compromise par ces pratiques, ignorant leur impact négatif éventuel sur l'activité agricole et le territoire en son ensemble. Pour autant, c'est bien l'absence de régulation foncière publique qui est motrice des changements observés (Jacobs, 2008). L'artificialisation des terres s'opère *via* des dispositifs réglementaires nationaux détournés de leur objectif initial : dérogation et mainlevée, marquées d'une orientation politique libérale et utilisant la ressource foncière pour

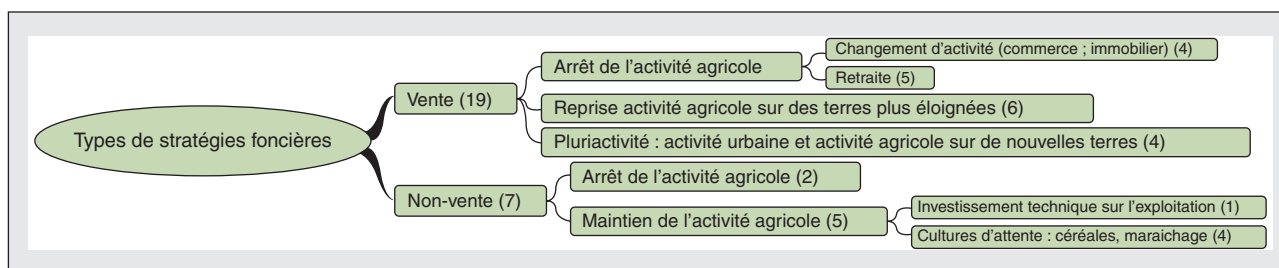


Figure 4. Stratégies foncières des attributaires de la coopérative de Naïji.

Figure 4. Land strategies of farmers of the Naïji cooperative.

stimuler l'investissement, concourent à un mitage de l'espace périphérique au mépris de documents d'urbanisme élaborés localement tels le SDAU. Ce dernier, dont on ne peut que constater la faible efficacité des mesures de protection des terres agricoles qu'il proposait, est quant à lui fondé sur une « *idée duale de préservation de l'agriculture seulement là où elle peut être productive, et de son effacement progressif ailleurs au profit d'autres usages* » (Vianey *et al.*, 2006), ici résidentiels et industriels.

Une gouvernance foncière locale, intégrant l'agriculture dans les plans d'aménagement urbain et s'assurant de l'efficacité des mesures et zonages préconisés, fait défaut à Meknès. Ce constat renvoie au difficile dialogue entre instances urbaines et agricoles, mais également au succès mitigé de la mise en place de la décentralisation au Maroc (Planel, 2009).

Ainsi, si l'on peut observer, en Europe mais aussi dans des pays du Sud, l'émergence d'initiatives formelles ou informelles qui concourent à intégrer l'agriculture au développement urbain (Soulard *et al.*, 2011) et à mettre en avant la multifonctionnalité de l'activité agricole, ce n'est pas le cas à Meknès. L'émergence d'une agriculture insérée dans l'urbain, adaptant production et commercialisation à un marché spécifique, ou reconnue dans ses fonctions non productives, est peu perceptible. La demande elle-même pour le développement d'une telle agriculture urbaine est ambiguë. Les services agricoles ne reconnaissent pas de spécificité aux agricultures urbaines et périurbaines et se positionnent même en rejet de l'agriculture intra-urbaine se développant dans l'une des trois vallées qui sillonnent la ville, agriculture diversifiée (maraîchage, arboriculture, élevage) mais marginalisée et peu insérée dans une dynamique de modernisation et de mécanisation, et considérée de ce fait comme une non-agriculture.

Certains acteurs de la gestion urbaine pourraient cependant commencer à porter un regard neuf sur l'agriculture urbaine, dans un contexte favorable à la mise en œuvre d'un développement urbain durable, qui occupe une place croissante dans les politiques publiques urbaines marocaines (Philifert, 2011). À Meknès, la prise de conscience, par l'Agence urbaine en pre-

mier lieu, du rôle potentiel de l'agriculture au sein de l'espace urbain a ainsi mené à une réflexion sur l'aménagement possible de l'une des vallées intra-urbaines en référence aux modèles de trame verte promus en Europe et particulièrement en France, et s'inspirant par ailleurs des modèles de parcs multifonctionnels incluant l'agriculture (Duvernoy *et al.*, 2005). Ce changement de regard porté sur l'agriculture urbaine et périurbaine, préalable nécessaire à un changement des pratiques, n'en est cependant qu'au stade d'ébauche : le rapport diagnostic préalable à l'élaboration du nouveau SDAU de Meknès réalisé en 2012 ne mentionne ainsi ni l'agriculture urbaine ni ce projet paysager prometteur porté un temps par l'Agence urbaine. ■

### Remerciements

Cette recherche a été financée par l'Agence nationale de la recherche (ANR) *via* le projet DAUME n° ANR-2010-STRA-007-01. Les données sont issues d'entretiens réalisés en 2011 et 2012 auprès des services de la DPA de Meknès, de l'agence urbaine de Meknès, et d'agents du Centre de travaux agricoles, émanation locale du ministère de l'Agriculture, de Majjate, ainsi qu'auprès de 30 agriculteurs tributaires de la coopérative Naïji.

### Références

Abis S, 2010. *Convoitises sur les terres agricoles : les pays arabes au coeur du débat*. Montpellier : Ciheam. <http://www.ciheam.org/index.php/fr/observatoire/etudes-et-veille/notes-danalyse>

Abouhani A, 1996. L'impact de la politique d'urbanisation poursuivie au Maroc sur l'espace agricole. In : Ben Ali D, Di Giulio A, Lasram M, Lavergne M, eds. *Urbanisation et agriculture en Méditerranée : conflits et complémentarités*. Paris : L'Harmattan.

Agence urbaine de Meknès, 2005. *Évaluation des travaux des commissions chargées de l'examen des projets d'investissement dans le cadre de la circulaire conjointe entre le Ministère de l'Intérieur et le Ministère délégué auprès du Premier ministre chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme n°3020/27 du 4 mars 2003*, Meknès, 25 janvier 2005.

Akesbi N, 2012. Une nouvelle stratégie pour l'agriculture marocaine : le «Plan Maroc Vert». *New Medit* 11 : 12-24.

Cattedra R, 2010. Les grands projets urbains à la conquête des périphéries. *Les Cahiers d'EMAM. Études sur le Monde Arabe et la Méditerranée* (Faire la ville en périphérie(s)? territoires et territorialités

dans les grandes villes du Maghreb. *Éléments de synthèse*) 19 : 58-72. <http://emam.revues.org/99>

Chauveau JP, 2007. Sociétés agraires, urbanisation et question foncière. Une exception africaine ? *Cahiers Agricultures* 16 : 374-8. doi: 10.1684/agr.2007.0138

CRTS, 1998. *Évaluation de l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles. Rapport final*. Rabat : CRTS.

Dupuy S, Barbe E, Balestrat M, 2012. An object-based image analysis method for monitoring land conversion by artificial sprawl use of rapideye and irs data. *Remote Sensing* 4 : 404-23. doi: 10.3390/rs4020404

Duvernoy I, Jarrige F, Moustier P, Serrano J, 2005. Une agriculture multifonctionnelle dans le projet urbain : quelle reconnaissance, quelle gouvernance. *Les Cahiers de la Multifonctionnalité* 8 : 87-104.

Elloumi M, Jouve AM, Napoleone C, Paoli JC, eds, 2011. Régulation foncière et protection des terres agricoles en Méditerranée. *Options Méditerranéennes sér B Etudes et Recherches* (66) : 172 p. [om.ciheam.org/om/pdf/b66/b66.pdf](http://om.ciheam.org/om/pdf/b66/b66.pdf)

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

Forster D, Buehler Y, Kellenberger TW, 2009. Mapping urban and peri-urban agriculture using high spatial resolution satellite data. *Journal of Applied Remote Sensing* 3 : 033523. doi: 10.1117/1.3122364

Hervieu B, Capone R, Abis S, 2006. *Mutations et défis pour l'agriculture au Maghreb*. Montpellier : Ciheam.

INAU, 2005. *Évaluation de l'utilisation des terres agricoles à des fins non agricoles*. Rabat : ministère de l'Agriculture, du Développement rural et des Pêches maritimes.

Jacobs HM, 2008. L'engrenage de la croissance urbaine : la place de la propriété dans la planification urbaine. *Études Foncières* (133) : 12-6.

Jouve AM, 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* 16 : 311-7. doi: 10.1684/agr.2007.0109

Jouve AM, Vianey G, 2012. Le foncier, une ressource territoriale difficile à construire en péri-urbain. *Economie Rurale* (330-331) : 27-41.

Laraki J, 2012. *L'agriculture urbaine et les enjeux du changement des statuts fonciers*. Projet de fin d'études, diplôme d'ingénieur d'État en agronomie, école nationale d'agriculture de Meknès.

Martínez S, Mollicone D, 2012. From land cover to land use : a methodology to assess land use from remote sensing data. *Remote Sensing* 4 : 1024-45. doi: 10.3390/rs4041024

Ministère de l'Agriculture, 2008. *Plan Maroc Vert: Premières Perspectives sur la Stratégie Agricole*. Rabat : ministère de l'Agriculture. [www.europarl.europa.eu/meetdocs/2009\\_2014/documents/dmag/dv/dmag20100505\\_13\\_/dmag20100505\\_13\\_fr.pdf](http://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2009_2014/documents/dmag/dv/dmag20100505_13_/dmag20100505_13_fr.pdf) >

Navez-Bouchanine F, 2003. Les chemins tortueux de l'expérience démocratique marocaine à

travers les bidonvilles. *Espaces et Sociétés* (112) : 59-83.

Observatoire régional de l'habitat, 2008. *Mono-graphie régionale sur le secteur de l'habitat et de l'urbanisme*. Meknes-Tafilalet. Meknes : Observa-toir régional de l'habitat.

Osghiri A, Ambri A, El Oumri M, Tikdirine A, Moaatamid Z, Moussadek R, *et al.*, 2005. *Atlas des cartes de vocation agricole*. Rabat : Inra (Maroc).

Paillard S, Treyer S, Dorin B, 2010. *Agrimonde : Scénarios et défis pour nourrir le monde en 2050*. Versailles : éditions Quae.

Philifert P, 2011. La construction d'une politique de développement urbain durable au Maroc : principes, traductions et contradictions. In: Barthel PA, Zaki L, éd. *La ville durable au sud de la Méditerranée*. Paris : éditions de l'Aube.

Planel S, 2009. Transformations de l'État et politiques territoriales dans le Maroc contemporain. *L'Espace Politique. Revue en ligne de géographie politique et de géopolitique* (7). doi: 10.4000/espacepolitique.1234

Soulard CT, Margetic C, Valette E, 2011. Introduc-tion : Innovations et agricultures urbaines durables.

*Noroiis. Environnement, Aménagement, Société* (221) : 7-10. doi: 10.4000/noroiis.3816

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

Vianey G, Bacconnier-Baylet S, Duvernoy I, 2006. L'aménagement communal périurbain : maintenir l'agriculture pour préserver quelle ruralité ? *Revue d'Économie Régionale & Urbaine* 3 : 355-72. doi: 10.3917/rru.063.0355