

Le morcellement de la propriété et de l'exploitation agricole au Maghreb

Bouderbala N.

in

Jouve A.-M. (ed.), Bouderbala N. (ed.).
Politiques foncières et aménagement des structures agricoles dans les pays méditerranéens : à la mémoire de Pierre Coulomb

Montpellier : CIHEAM
Cahiers Options Méditerranéennes; n. 36

1999
pages 295-300

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

<http://om.ciheam.org/article.php?IDPDF=CI020489>

To cite this article / Pour citer cet article

Bouderbala N. **Le morcellement de la propriété et de l'exploitation agricole au Maghreb.** In : Jouve A.-M. (ed.), Bouderbala N. (ed.). *Politiques foncières et aménagement des structures agricoles dans les pays méditerranéens : à la mémoire de Pierre Coulomb.* Montpellier : CIHEAM, 1999. p. 295-300 (Cahiers Options Méditerranéennes; n. 36)



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

Annexe 3^e partie

Le morcellement de la propriété et de l'exploitation agricole au Maroc

Négib Bouderbala
Institut Vétérinaire Hassan II, Rabat (Maroc)

Le terme de «morcellement» est en général utilisé au Maroc pour désigner des situations distinctes :

- La réduction de la superficie globale de la propriété et de l'exploitation, indépendamment du nombre des parcelles qui les composent. C'est le problème posé par le passage d'un nombre croissant d'exploitations en-dessous de ce que l'on appelle le «seuil de viabilité».
- Le processus de division interne de chaque propriété et de chaque exploitation en parcelles topographiques (non jointives) de plus en plus nombreuses.
- L'éloignement plus ou moins grand des parcelles composant chaque propriété et chaque exploitation du centre de l'exploitation (habitat). On pourrait convenir de désigner ce processus par le terme de «dispersion parcellaire».

Le procès fait au morcellement, plus par les aménageurs que par les agriculteurs est fondé sur les présomptions suivantes :

- la population rurale augmente et la charge humaine relative augmente également sur les espaces appropriés ;
- à chaque génération, les droits de chacun sur la terre s'amenuisent avec une tendance à la formation de micropropriétés, de propriétés indivises surchargées de copropriétaires et de microexploitations ;
- la réduction progressive de la dimension de l'exploitation qui en résulte et la dispersion de chaque exploitation en nombreuses parcelles, conduit à faire obstacle à la modernisation des exploitations et à rendre difficile leur intégration dans les trames des périmètres d'irrigation.

Toutes ces présomptions supposent que :

- la définition précise du morcellement est bien connue et que les moyens de connaître et de mesurer ce morcellement sont disponibles ;
- le morcellement augmente mécaniquement : les superficies restent stables et le nombre des utilisateurs de la terre augmente ;
- le morcellement est un obstacle insurmontable à la mise en valeur.

I – La mesure du morcellement

1. Une connaissance insuffisante

Les instruments dont nous disposons nous donnent une connaissance très partielle de la réalité foncière. Le morcellement qui n'est qu'une composante de cette réalité foncière est le résultat d'un processus complexe dans lequel de nombreux facteurs interviennent :

- droit de la propriété et de l'exploitation agricole . Droit de la famille et rapports intra-familiaux ;
- situation parcellaire ;
- généalogie et régime successoral...

1. Un premier élément de connaissance nous manque quand on aborde la question du morcellement, c'est le **dimensionnement de l'«exploitation viable»**. A partir de quelle superficie commence-t-on à morceler ? Dans les périmètres irrigués au Maroc, le seuil est fixé à 5 ha. En Mauritanie et en Guinée, on distribue dans les périmètres irrigués des lots qui dépassent rarement 1 ha et qui se situent souvent en dessous de 0,25 ha. Il n'y a pas, on le sait, de

chiffre universellement valable. Cela dépend des situations géographiques, des objectifs socio-économiques, du niveau historique de la technologie et des besoins de consommation. Il n'y a pas de chiffre magique mais il peut y avoir une ou plusieurs méthodes pour identifier, dans chaque cas, le seuil recherché (Boukhari, 1985).

2. Les recensements et enquêtes administratives nous donnent sur la propriété et sur l'exploitation, des informations trop générales et approximatives.

Le recensement agricole de 1973 fait apparaître seulement 11,6% de faire-valoir indirect alors que l'ensemble des enquêtes ponctuelles réalisées ne le situe jamais en dessous de 25%.

En fait, les informations en matière foncière privilégient les données concernant la propriété. Elle sont plus stables et plus faciles à recueillir que celles concernant l'exploitation qui peuvent changer d'une année à l'autre. Or, c'est dans l'exploitation que se réalise l'effort productif, c'est donc l'exploitation que doivent connaître l'aménageur et le décideur en matière de mise en valeur agricole.

3. Le cas du remembrement. Le remembrement est un remarquable instrument car il recense les droits sur la terre et en fixe les limites territoriales avec une très grande précision. Or, dans deux cas, les terres *melk* indivises et les terres collectives, des informations essentielles pour l'aménageur manquent. En effet, le remembreur considère le titre foncier comme une unité élémentaire. Un immeuble collectif sera donc remembré comme une seule propriété. Ainsi le remembrement ne donnera aucune indication sur la très complexe distribution des terres entre les ayants droit. Et même lorsque l'aménageur dispose des listes officielles des ayants droit, il continue à ignorer l'essentiel. Il ne peut qu'induire une part moyenne par ayant droit. Or, dans la réalité, le plus souvent, les parts sont inégales et chaque part est dispersée en plusieurs parcelles sur l'espace collectif, dont la localisation est très importante pour le groupe et a fait l'objet de négociations et d'arbitrages complexes.

En ce qui concerne le *melk* indivis, le remembreur inscrit parfois dans les états parcellaires la liste des indivisaires mais il ignore la superficie de leur part et, a fortiori, la localisation de leurs parcelles.

Dans ces deux cas, on ne dispose que des données de droit mais absolument pas des données de fait (associations, locations non déclarées, partages de fait, regroupements familiaux) qui font toute la complexité de la réalité foncière sur le terrain. Autant dire que du point de vue foncier, l'aménagement se fait à l'aveuglette.

Pourtant cette connaissance peut être acquise sans délais excessifs et à un coût supportable. Il suffit de fixer avec précision et rigueur des protocoles d'enquête. Le projet ARD¹, en ce qui me concerne, a élaboré un guide pratique d'enquête sur les terres collectives et il envisage d'en réaliser un second sur les terres *melk* indivises.

2. Les situations effectives de morcellement

Le morcellement sera considéré dans ses trois composantes :

- tendance à la réduction excessive de la taille de la propriété et de l'exploitation ;
- tendance à la dispersion de chaque propriété en parcelles ;
- tendance au morcellement du pouvoir de décision et du revenu dans le cas de l'indivision successorale.

A. Les enquêtes générales

Les données des enquêtes générales concernant le morcellement son inquiétantes. Le recensement général de 1973 indique :

- une moyenne nationale de 6 parcelles par exploitation avec une superficie de 0,8 ha par parcelle en moyenne ;
- la part des petites exploitations de moins de 5 ha est de 56,5% en nombre et de 24% en surface. Ces exploitations comptent plus de 6 parcelles en moyenne. Les exploitations de moins de 1 ha comptent plus de 5 parcelles en moyenne !

B. Les données concernant le Gharb

Une statistique tirée de l'exploitation des remembrements du Gharb fait ressortir l'importance de la petite exploitation et du morcellement : la part moyenne en terre collective représente moins de 2 ha, la propriété *melk* de moins de 5 ha représente 70% du nombre des propriétés et 23% des surfaces. Dans le statut *melk*, la part des propriétés en

situation d'indivision est de plus de 60% en nombre et de 70% en superficie. La superficie moyenne par indivisaire est de 1,09 ha pour l'ensemble du Gharb mais de 0,39 ha dans la zone du Beht. Encore cette situation pourrait-elle être aggravée si les femmes ne continuaient pas à être écartées de la propriété de la terre au moment des successions. Elles ne représentent en effet que 25% du nombre des indivisaires alors qu'elles devraient, sur un nombre total d'indivisaires de 17.687, être à égalité avec les hommes.

C. Le morcellement sur les terres collectives

On constate dans les collectifs une tendance à la réduction de la superficie des parts.

Les ayants droit de la collectivité des Ouled Tazi recevaient, en 1957, 12 ha et seulement 8,5 ha en 1970. La tendance à la stratification des parts s'accroît, les derniers servis recevant des parts de plus en plus réduites. Dans la collectivité de Siah, l'âge moyen de ceux qui ne possèdent qu'une parcelle est de 24 ans, de 37 ans pour ceux qui détiennent entre 2 et 4 parcelles et de 48 ans pour ceux qui ont plus de 5 parcelles. Par ailleurs, dans les terres collectives avant aménagement, on remarque une tendance à multiplier le nombre des parcelles par ayants droit dans le but de répartir les risques et les avantages de toutes les situations de l'immeuble collectif. Ainsi dans la collectivité des Ouled Tazi, le domaine collectif est partagé en 10 blocs dans lesquels chaque ayant droit dispose d'une parcelle tirée au sort. Ces blocs sont créés d'après les critères suivants : pédologiques, topographiques, d'exposition aux vents dominants, de proximité à la zone d'habitat et d'exposition aux risques de divagation des troupeaux.

D. Le morcellement sur le melk indivis

Une enquête faite sur une période de 20 ans en *melk* indivis (Ziani, 1987) fait ressortir l'augmentation des indivisaires entre 1967 et 1987. L'augmentation du nombre des indivisaires est annuellement de 8%. La superficie moyenne par indivisaire passe de 3,2 ha en 1967 à 1,26 ha en 1987.

E. Indivision et morcellement dans le secteur de la réforme agraire

La superficie des lots de la réforme agraire, aux termes des textes de 1966 et 1972 doit rester stable et elle est placée sous le contrôle étroit de l'administration. Les seuls changements possibles ne peuvent se produire qu'à l'occasion des déchéances, désistements et surtout des ouvertures de succession.

Une enquête réalisée dans le Gharb (Lghafori, 1988) a relevé 150 ouvertures de succession sur 3 000 attributaires enquêtés. Les textes prévoient dans ce cas une procédure complexe qui vise à éviter toute situation de partage ou d'indivision et à faire choisir un successeur correspondant aux critères définis pour l'attribution des lots de la réforme agraire.

En fait, dans 80% des cas, c'est l'épouse de l'ayant droit décédé qui est choisie pour lui succéder. Ce choix ne correspond nullement à l'esprit des textes et il obéit à des considérations sociales : «si on donne le lot à un des fils de l'ayant droit décédé, il va chasser tous les autres!». On se retrouve donc dans la situation que les textes voulaient éviter, une indivision de fait.

F. Morcellement et aménagement hydro-agricole

En bonne logique, le remembrement devrait installer avec le parcellaire aménagé, des propriétés d'un seul tenant, alignées perpendiculairement aux soles.

a. Cas d'une propriété melk indivise après aménagement

Dans cet exemple pris dans le secteur 9 de la PTI, une propriété de 26 ha est remembrée sur un seul bloc. Cette situation est apparemment favorable puisqu'elle loge une seule propriété dans un bloc.

Mais cette propriété comporte 40 copropriétaires indivis qui ont installé leurs 40 exploitations sur le bloc. Le remembrement ignore totalement ces exploitations (Soudho, 1980).

Les 40 exploitants indivisaires ont réparti le bloc entre eux en tenant compte :

- de la superficie très inégale de leurs parts indivises (régime successoral) ;
- de leur volonté d'accéder à certaines cultures (cane à sucre et céréales).

Le résultat est le suivant :

- aucune exploitation n'est d'un seul tenant ni alignée perpendiculairement aux soles ;
- il y a en tout 65 parcelles soit 0,4 ha en moyenne par parcelle ;
- le morcellement et la dispersion parcellaire augmentent : 15 indivisaires ont plus d'1 parcelle ; 7 indivisaires ont au moins 3 parcelles ; 1 indivisaire a 5 parcelles.

Lorsque l'on compare la situation réelle (65 parcelles distribuées anarchiquement sur les soles du bloc) et la simplicité du bloc remembré avec un seul titre foncier, on perçoit bien que le remembrement dans sa forme actuelle n'est pas un instrument suffisant de connaissance et de transformation de la situation foncière.

b. Cas des collectifs aménagés

On a vu que la tendance des collectifs en bour est de répartir leur espace en blocs homogènes définis par un facteur : sol, accessibilité, pente, et de donner à chaque ayant droit une parcelle dans chaque bloc.

L'aménagement aurait dû normalement faire disparaître cette complexité par le remembrement et l'apport de l'irrigation qui réduit les inégalités naturelles. Mais on sait que les collectifs sont actuellement remembrés en un seul bloc, sans aucune indication sur la répartition interne des parts et la situation parcellaire. On se trouve donc souvent, après aménagement, avec un parcellaire réel aussi complexe et anarchique qu'avant l'aménagement.

Ainsi, dans le collectif de Tiaïra (STI, Dar Gueddari), chaque ayant droit reçoit après remembrement 5 ou 6 parcelles sur des blocs définis par les critères suivants : *bour*, irrigué, *merja*, tiers collectif, habitat.

A Mzoura, collectif situé près de Sidi Slimane, c'est le classement des sols qui fait problème. Avant remembrement, le collectif avait divisé son territoire en 3 zones, définies par les qualités de sol (*dehss*, *hamri*, *ferchach*) et donné à chaque ayant droit une parcelle dans chaque zone. Après l'aménagement, chaque ayant droit a reçu une parcelle unique irriguée de superficie identique. Le mécontentement fut général. L'administration adopta alors un système de classement des sols par points (0,87 ha *dahes*=1,15 ha *hamri*=1,52 ha *ferchach*) et distribua à chaque ayant droit une seule parcelle, les parcelles étant de dimension inégale. Ce système fut également refusé par les ayants droit et cette réaction illustre les difficultés qu'il y a à simplifier les parcellaires au cours de l'aménagement.

II – Les expériences de correction du morcellement

1. Les corrections spontanées

Nous connaissons mal la situation réelle des exploitations mais nous devons présumer que les agriculteurs ne restent pas inertes devant cette réduction de leur espace. Ceux qui veulent élargir leur superficie exploitée ont recours aux achats déclarés ou non, aux associations multiples, même lorsqu'elles sont interdites, et aux locations.

1. Sur le *melk indivis*, les femmes sont largement sous représentées dans les listes des cohéritiers et de multiples opérations se font entre cohéritiers qui atténuent les effets de l'indivision sur la dimension des exploitations : gestion de l'ensemble indivis par l'un des indivisaires, don ou location de parts entre indivisaires.

2. Sur les terres collectives également, les ayants droit trouvent des correctifs au rétrécissement des parts. Ainsi, lorsque les parcelles attribuées à chaque ayant droit sont tirées au sort, les ayants droit d'une même famille peuvent obtenir un tirage groupé afin de constituer des parcelles jointives et donc des ensembles familiaux moins exigus. Par ailleurs, les ayants droit luttent contre l'exiguïté de leur part en achetant ou en louant des terres en dehors de l'immeuble collectif et en recourant à des activités annexes. Ainsi, une enquête (Harraqui, 1987) fait ressortir l'importance de ces ressources hors collectif. Dans les collectifs enquêtés, la contribution de la part collective dans la superficie totale exploitée par les ayants droit représente entre 15 et 85%. Dans les collectifs les plus à l'étroit, la part collective représente toujours moins de 50% des superficies exploitées et dans certains collectifs moins de 5%.

Si l'on examine la contribution au revenu global des ayants droit de cette part collective, on trouve qu'elle oscille entre 70 et 11%. Dans les collectifs les plus mal lotis en terre, sa contribution au revenu est toujours inférieure à 32%.

On constate donc que les ayants droit à l'étroit cherchent et trouvent des superficies additionnelles à exploiter et des revenus annexes. La connaissance de cette situation est indispensable à l'aménageur. On ne raisonne pas de la même façon selon que l'on est en présence d'un ayant droit disposant de moins de 1 ha en collectif ou du même ayant droit ayant doublé sa superficie exploitée et multiplié par 5 ou 10 son revenu global.

2. Les politiques correctives de l'Etat

Dans les périmètres d'irrigation, l'Etat a mis en place une réglementation sévère des opérations immobilières afin d'éviter le morcellement des propriétés et des exploitations. Cette réglementation qui interdit les opérations aboutissant à des propriétés et à des exploitations de moins de 5 ha a été assortie d'un contrôle des opérations immobilières portant sur les transactions et sur les baux ruraux. Elle a été complétée par des mesures sur les lots de la réforme agraire et les terres collectives ayant pour objet de limiter le morcellement, notamment au moment du décès des attributaires ou des ayants droit. Ces textes ont prévu que lorsque la propriété devait revenir à un seul des héritiers, il devait indemniser ses cohéritiers avec l'aide financière de l'Etat.

Ces mesures n'ont pas pu être mises en application pour les raisons suivantes :

- Le système de crédit nécessaire à l'indemnisation des cohéritiers n'a pas été créé.
- Les familles paysannes et le personnel judiciaire local (*adoul* et *cadis*) ont continué à appliquer le régime successoral du droit musulman en ignorant la législation anti-morcellement.
- Les familles préfèrent se maintenir en indivision de fait, sans partage entre les cohéritiers, et quelquefois même sans aucune attribution de quote-part d'héritage à chacun.

Quelques propositions

1° Mettre en place les moyens d'une meilleure connaissance des situations foncières réelles, notamment dans les cas des terres collectives et du *melk* indivis.

2° En cas de remembrement :

- ne pas se contenter de remembrer en un seul bloc les terres collectives et les *melk* indivis ;
- remembrer à l'extérieur des trames B toutes les situations foncières (et non pas seulement les titres fonciers) aboutissant à des exploitations de moins de 5 ha.

3° Ne pas étendre aux zones bour la législation anti-morcellement tant qu'on n'a pas pu maîtriser son application dans les périmètres irrigués.

4° Régler la question de l'exclusion avec indemnisation des cohéritiers. C'est une question délicate car elle heurte les traditions et risque d'aggraver la déstructuration des familles et l'exode rural. En effet, il faudrait trouver une solution qui permette à la fois de maintenir un format viable aux exploitations et de faire en sorte que l'indemnisation des cohéritiers n'encourage pas les départs pour la ville. La formule à imaginer devrait permettre que cette indemnisation les encourage au contraire à se fixer à la campagne au moyen d'un montage financier qui :

- donne un bonus à ceux qui investissent leur indemnisation sur place dans les petits centres ruraux ;
- les aide à acquérir sur place une capacité professionnelle ;
- les aide, par un soutien en crédit et en appui technique, à créer de petites entreprises locales : mécanique, électricité, chaudronnerie, transport...

Cette voie demande à la collectivité de faire un effort particulier pour poursuivre deux objectifs apparemment contradictoires : la lutte contre le morcellement et contre l'exode rural. Le coût pourrait ne pas paraître trop élevé si on le compare aux coûts sociaux, politiques et économiques d'une sous urbanisation précipitée. L'opération aurait également l'avantage de se situer dans l'optique de la régionalisation.

Sources

1. Les informations et interprétations citées dans cette communication sont, dans leur quasi-totalité, tirées de l'*Etude pour l'élaboration de programmes d'intervention en matière de législation et de structures agraires dans la zone*

d'action de l'Office de Mise en Valeur agricole du Gharb. Cette étude a été réalisée par une équipe de l'Institut Agronomique et Vétérinaire Hassan II, à la demande de l'Office du Gharb.

Les mémoires cités ci-dessous ont été réalisés par les étudiants de 6ème année (Mémoire de 3ème Cycle) dans le cadre de l'Etude citée ci-dessus, également appelée Projet ARD.

- **Boukhari Mohamed** (1985).- *Etude du seuil de viabilité des exploitations agricoles dans le Gharb.*
- **Harraoui Fouad** (1987).- *Le revenu des exploitations en bled Jmaâ et le rôle de la part collective.*
- **Lghafori Abdellatif** (1988).- *Enquête sur les conditions réelles d'exploitation des lots de la Réforme agraire.*
- **Soudho Djel** (1980).- *L'évolution des structures foncières dans un secteur de la plaine du Gharb.*
- **Ziani Abderrahmane** (1987).- *L 'indivision dans les terres de statut melk.*