

Rente foncière et prix agricoles en Tunisie (1920 - 1945)

par Sami BERGAOUI

L'étude de la rente foncière n'a pas, jusqu'ici, beaucoup intéressé les historiens de la Tunisie coloniale. Elle permet pourtant d'éclairer un certain nombre de rapports sociaux et de rendre compte de leur évolution historique. En effet, la rente foncière touche de par sa nature un éventail social très large. C'est d'abord le propriétaire foncier, souvent absentéiste, dont le revenu et peut-être la position sociale et politique dépendent de l'évolution de cette rente. Ce sont aussi les institutions à caractère religieux ou utilitaire (représentées par la *Djemaia des Habous*) qui faisaient vivre une multitude de gens, du plus haut au plus bas de l'échelle sociale. Elle concerne également les entrepreneurs capitalistes, coloniaux ou tunisiens, et les moyens et petits exploitants - propriétaires ou sans terre. Il est difficile d'avoir des données chiffrées sur l'importance de ces catégories sociales et sur les terres qu'elles mobilisent, que ce soit pour l'époque coloniale en général, ou pour la période qui nous occupe dans la présente étude. Il faut rappeler cependant combien est importante la propriété citadine et surtout la grande propriété absentéiste dans tout le nord de la Tunisie, bien qu'en ordre décroissant de l'est vers l'ouest. Un exemple en donnera au moins une idée : la *Djemaia des Habous* gérait, vers la fin de l'époque coloniale, près de 165.000 hectares, en grande majorité par location-fermage (1) ; les habous privés couvraient à leur tour près de 400.000 ha, dont une part très importante

(1) En arabe : *kirā', taswīġ*.

était louée (2). Autre exemple illustrant l'importance de la location-fermage pour les populations rurales : vers 1914, dans la région de la Mornaghia (à l'ouest de Tunis), il n'y avait que cinq paysans possédant à peine 3 % des terres de la région ; tous les autres - très nombreux - étaient de simples ouvriers agricoles ou des *nazalā'*, c'est-à-dire ces paysans de tout temps locataires précaires des propriétés citadines (3). Le phénomène revêt la même importance pour les grands exploitants (4).

Éclairer les rapports entre ces différentes catégories sociales, suivre leur évolution, chercher les mécanismes qui les gouvernent, tout le long d'une période qui, allant de 1920 à 1945, a connu de profonds changements et des crises très violentes : telles sont quelques-unes des questions auxquelles nous voudrions essayer de répondre.

Les informations concernant la rente foncière ont été tirées d'un lot de registres conservés aux archives de l'ex-*Djemaia des Habous* (5), appelés *dafātir al-dahl*, « registres des rentrées ». Des *'udūl* y consignent les revenus des biens de l'institution, région par région : loyers de biens urbains ou ruraux, enzels, revenus des oliveraies, etc... Ils sont d'une belle régularité, permettant donc la construction de séries

(2) Ces chiffres, approximatifs du reste, sont tirés de l'étude de Sicard (H.), « Les effets sociologiques et économiques de la suppression des Habous en Tunisie », in *De l'impérialisme à la décolonisation*, Paris, Minuit, 1965, p. 240.

(3) Voir à ce propos notre travail en arabe, *al-milkiyya al-'aqāriyya wa-'alāqāt al-intāg fi ġihati Tūnus*, (*Propriété foncière et rapports de production dans la région de Tunis*), 1875-1914, thèse de D.R.A. d'histoire, nov. 1982, Université de Tunis.

(4) En 1949-50, les grandes exploitations « modernes » de la région de Medjez El-Bab louaient auprès d'autres propriétaires 39,5 % des terres qu'elles cultivaient. Ce chiffre atteignait 32 % dans l'ensemble de la région de Tunis-Zaghouan-Medjez-Soliman. Ainsi, la location-fermage devenait un complément indispensable à la grande exploitation capitaliste de Tunisie. Cf., Poncet (J.), *La colonisation et l'agriculture européenne en Tunisie depuis 1881*, Paris-La Haye, 1962, p. 354.

(5) Une équipe d'historiens travaille actuellement à l'inventaire sommaire de ce fonds, qui est encore sans répertoriage et sans classement.

statistiques complètes ou presque. Ils couvrent en plus un champ géographique aussi vaste que la Tunisie, permettant ainsi des études locales fouillées, bases nécessaires à une très utile vue d'ensemble du problème de la rente, ou d'autres questions liées à la terre.

La masse documentaire étant énorme, il nous a bien fallu choisir. Nous avons opté pour la région de Soliman parce qu'appartenant déjà à la Tunisie rurale, sans être trop éloignée de Tunis. C'est aussi une région fortement et anciennement peuplée, où les cultures sont riches et variées. Il fallait aussi choisir parmi les centaines de biens de la *Djemaia* à Soliman. Nous nous sommes en fait limité à l'étude des biens ruraux de la grande mosquée malékite de Soliman, donnés en location.

Tous les terrains que nous avons sélectionnés sont de faible étendue : à part deux lots couvrant chacun 4,5 ha, aucun bien ne dépasse les trois hectares (6). Pour cette raison, et pour n'avoir pas eu suffisamment d'informations concernant la superficie des terrains étudiés, nous n'avons pas jugé important de procéder à une étude par catégories de surfaces.

Reste en définitive un lot de 55 terrains : 47 bien-fonds dits *arḍ baydā'* (terre nue), non plantés d'arbres et non irrigués, servant donc à la culture sèche des céréales (blé dur et surtout orge, en raison des conditions climatiques de la région), et 8 terrains dits *swānī* (littéralement : vergers ou potagers), ne portant pas d'arbres mais disposant chacun d'un ou de deux puits d'irrigation. Nous disposons donc - croyons-nous - d'un échantillon important, pouvant servir d'indicateur de l'évolution de la rente foncière d'une manière générale. Loués d'abord sur la base de trois années consécutives renouvelables, ces terrains le seront à partir de 1914 pour

(6) En fait, l'information concernant la superficie est lacunaire et apparemment approximative. Elle est tirée d'autres registres qui recensent tous les biens de la *Djemaia*. Comme pour les registres des rentrées, ils ne possèdent pas de cotes de classement.

quatre années. Ceci pose évidemment des problèmes pour l'étude de la conjoncture annuelle, mais ce problème peut être surmonté pour les terrains à céréales, grâce au nombre des terrains étudiés et au décalage entre les années de renouvellement des baux. Les deux catégories de terrains sont cependant également intéressantes pour l'étude du moyen et du long terme.

Que nous montre le graphique représentant l'évolution de la rente foncière (7) ?

De 1920 à 1929, les deux catégories de terrains (à céréales et irrigués) accusent une hausse régulière et continue, sauf pour les deux années 1924 et 1925. L'indice passe en effet de 100 en 1920 (année de base pour tous les indices cités dans la présente étude) à 324,5 pour les terrains à céréales, soit une augmentation de 224,5 % en 9 ans. La hausse est encore plus forte pour les terrains irrigués, dont l'indice passe de 100 à 457 pour la même période, soit une augmentation de ... 357 % ! L'hectare céréalier passe de 31 frs en 1920 à 96 frs environ en 1929, et l'hectare irrigué de 245 frs à 1081 frs pour la même période.

Un seul accident : celui des années 24-25, années où nous voyons l'indice des terrains céréaliers reculer légèrement (de 132 en 1923 à 118,5 en 1924 et 1925), tandis que celui des terrains irrigués se stabilise ou progresse lentement.

L'augmentation est considérable, bien que cachant des disparités importantes entre les terrains pris individuellement. Certains terrains enregistrent des hausses de 800 % et plus ! Par contre, d'autres augmentent très peu. Les causes de ces disparités peuvent être très variées : différence de fertilité, de position topographique, de site, etc.... Mais nous n'avons malheureusement aucune information à ce sujet.

(7) Cf. ce graphique en annexe.

Comment peut-on expliquer cette évolution ? Recourons tout d'abord aux informations disponibles dans nos registres. Ces informations concernent la location ou la non-location des terrains étudiés lors de leur mise aux enchères publiques au début de la saison agricole, vers le mois de septembre. Lorsque le terrain n'est pas loué, le *'adl* précise : « *lam yarqab fihi ahd* ». C'est cette information que nous avons représentée sur notre deuxième graphique sous le titre de taux d'occupation, et qui en fait représente l'importance de la demande sur ces terrains.

La courbe qui figure ce taux commence en 1920 par un pourcentage très élevé : presque 100 % (98 %). En fait, sur l'ensemble des terrains étudiés, un seul ne trouve pas preneur en 1920 (ainsi d'ailleurs qu'en 1921 et 1922). Bientôt, ce taux amorce un mouvement de recul : en 1923, 3 terrains ne sont pas loués, ce qui ramène le taux à 94 % ; le creux est atteint en 1924 avec 7 terrains non loués, soit un taux d'occupation de 87 %. En 1925, le taux se relève jusqu'à 90 %, mais ne retrouve son ancien niveau qu'en 1926, et s'y maintiendra grosso modo jusqu'en 1929.

C'est donc là un premier élément de réponse. Derrière la baisse des rentes en 1924-1925, il y a apparemment une moindre demande de terrains agricoles, alors que tout au long de la période 1920-1929 la demande reste soutenue, ce qui explique l'augmentation générale des rentes.

Mais on ne peut comprendre véritablement cette demande et la hausse des rentes qu'elle a entraînée qu'en les plaçant dans le contexte économique général de l'époque. En effet, depuis l'installation du Protectorat, l'agriculture tunisienne dans son ensemble a été assujettie au capitalisme européen et particulièrement français, lequel, déjà en 1914, accaparait plus de 700.000 ha. des meilleures terres et avait commencé leur mise en valeur. Ce contexte entraîna l'apparition d'une minorité de capitalistes tunisiens, convertis au

nouveau mode de production agricole, à côté des grands colons européens. Seule l'exploitation capitaliste européenne ou tunisienne peut produire une rente véritablement capitaliste. Ce n'est pas le cas de l'immense majorité des exploitations tunisiennes, et certainement pas non plus le cas des terrains que nous étudions, et qui ne peuvent convenir qu'à de petits exploitants sans envergure. Mais la rente payée par ces terrains peut-elle échapper au contexte économique général ? Peut-on supposer qu'un secteur capitaliste n'ait pas une quelconque influence sur un secteur « précapitaliste » avec lequel il coexiste ? Et si influence il y a, jusqu'où s'exerce-t-elle et surtout comment ?

L'étude des rapports entre la rente foncière et les prix agricoles permet à notre sens de répondre à ces questions. Il s'agira ici des prix des produits des terrains étudiés, c'est-à-dire le blé (les Tunisiens produisent essentiellement du blé dur), l'orge (la région de Soliman en produit plus que du blé) et la production maraîchère.

En fait, notre information se limite aux prix céréaliers, car nulle part nous n'avons pu trouver une mercuriale des produits maraîchers dans leur variété (8). Dès 1921, les prix des céréales - blé dur et orge - enregistrent une certaine baisse : l'indice du blé dur passe de 100 à 90 et celui de l'orge à 90,5 ; en 1922, la baisse atteint son niveau le plus bas, avec des indices respectifs de 84,5 et 78,5. Comment ne pas y voir

(8) Une série complète des prix des produits céréaliers est facile à reconstituer à partir des *Statistiques Générales de Tunisie*, puis de l'*Annuaire Statistique Tunisien* qui lui fait suite après la guerre. Ces prix, assez complets, sont des moyennes mensuelles, que nous avons utilisées pour établir des moyennes annuelles arithmétiques. Bien qu'ils soient souvent différents des prix donnés par d'autres revues, comme la *Revue Agricole de l'Afrique du Nord* (qui donne, elle, des mercuriales hebdomadaires, mais dont seulement quelques numéros sont disponibles en Tunisie), nous n'avons guère d'autre choix que de les accepter. Le problème n'aurait en tout cas pas été très différent si nous avions eu la possibilité de choisir une autre série. Il faut donc s'attacher surtout au sens de l'évolution et aux moments de rupture, qui ne semblent pas différer d'une source à l'autre.

une cause directe de la baisse que va connaître l'indice de la rente en 1924 et 1925 ? Il y a évidemment un décalage d'une année ou deux, ce qui est normal et compréhensible : la fixation du montant de la rente qui, avons-nous dit, se fait au début de la saison agricole, est fonction des prix atteints par les produits au cours de la saison passée. D'autre part, tout mouvement économique ne peut être suivi que lorsqu'il a le temps de se confirmer sur une assez longue période - ici une ou deux saisons agricoles. Cette observation se confirme pour la reprise qui suit : elle s'amorce pour les prix des céréales dès 1923, et se précise en 1924. La rente suit rapidement et, bien qu'elle se soit laissée distancer par les prix des céréales en 1925 et en 1926, elle les dépasse rapidement par la suite. En 1927, année où les prix du blé et de l'orge atteignent leur maximum de hausse avec des indices respectifs de 183,5 et de 190, la rente des terrains céréaliers arrive déjà à celui de 219,5 et continuera à augmenter les années suivantes.

Quelles leçons tirer de cette évolution parallèle des prix des céréales et de la rente foncière ?

En premier lieu, l'expansion qu'a connue la rente pendant cette période semble directement liée à l'essor des prix des céréales. Le lien est direct entre les prix de marché (les prix que nous étudions seront, jusqu'en 1939, les prix sur la place de Tunis) et la rente foncière non capitaliste (9). C'est le contexte économique général, le mode de production capitaliste dominant qui fixe ainsi cette rente : il n'y a pas de place pour un secteur agricole indépendant. Les analystes qui présentaient l'histoire de l'agriculture tunisienne et contiennent parfois à la présenter en termes dualistes n'arrivent apparemment pas à établir ce lien. Sans oublier évidemment que le locataire du terrain - entrepreneur capitaliste, ou plus

(9) Une rente foncière n'est capitaliste qu'à partir du moment où elle est une partie de la plus-value produite par le capital, et transférée ensuite au propriétaire foncier. Or l'échantillon que nous étudions est plutôt constitué de petits et moyens exploitants fort loin d'être des capitalistes.

souvent petit paysan, comme c'est ici le cas - doit réaliser son produit pour payer la rente foncière. Et cette réalisation se fait sur la base d'un marché qui suit l'évolution du marché de Tunis, bien qu'avec un certain décalage. N'oublions pas, d'un autre côté, que le prix du marché de Tunis n'est pas indépendant, mais déterminé par les prix céréaliers français : A. Nouschi et J. Poncet l'ont suffisamment démontré (10). L'agriculture tunisienne et de larges secteurs de la population, qui n'ont certes pas suivi les mutations économiques introduites par le colonialisme, se trouvent ainsi malgré tout largement dépendants, non seulement du capitalisme « tunisien », mais aussi du capitalisme international. C'est-à-dire que déjà cette agriculture et ces couches sociales ne possèdent aucune protection contre d'éventuels retournements de la situation, bien avant qu'ils ne se déclarent. De leur côté, les propriétaires-rentiers peuvent-ils bénéficier de cet état de choses ? Vu l'évolution générale qu'a connue la rente foncière, il ne peut en être autrement. Ces propriétaires-rentiers ne peuvent qu'approuver les efforts de la puissante *Association Générale des Producteurs de Blé* métropolitaine, dont l'action intéresse aussi les colons de Tunisie, efforts qui visent à imposer des tarifs prohibitifs à l'importation des blés étrangers (11). Ils peuvent évidemment pâtir des crises françaises, comme c'est le cas en 1924 et 1925, années où la rente a reculé par suite de la baisse des prix céréaliers, malgré une suite de récoltes catastrophiques ou tout juste moyennes (entre 800.000 et 2.000.000 de quintaux de 1919 à 1922). Mais la reprise est rapide et les dégâts somme toute limités. Ils ont d'autant plus raison de se réjouir que les hausses connues par la rente foncière dépassent finalement la hausse des prix des céréales. Cela devient clair à partir de 1928, année où les prix des céréales commencent à baisser. En 1929,

(10) Nouschi (A.), « La crise de 1930 en Tunisie et les débuts du Néo-Destour », in *Revue de l'Occident Musulman et de la Méditerranée*, 1970, p. 11 et Poncet (J.), *op. cit.*, p. 253.

(11) Poncet (J.), *ibidem*.

les indices des rentes foncières s'établissent à 324,5 et 457 respectivement pour les terrains céréaliers et les terrains irrigués, alors que les céréales en sont aux indices de 141 et de 125,5 (blé et orge).

Avant de chercher les origines de ce décalage, une question s'impose : ce décalage est-il la preuve d'une augmentation du taux de la rente ? On serait tenté de l'affirmer. Mais les prix agricoles n'entrent pas seuls en compte dans le calcul du taux de la rente. Il faudrait en plus connaître le montant des capitaux investis dans ces terrains et surtout voir le développement des rendements de ces mêmes terrains. Informations impossibles à obtenir dans l'état actuel de nos connaissances. Tout au plus, au vu des quelques informations dont nous disposons, peut-on émettre quelques hypothèses qui nous semblent fort probables.

En effet, on sait que des exploitants tunisiens ont commencé bien avant la guerre à suivre les méthodes de l'agriculture moderne (mécanisation, nouvelles méthodes culturales, salariat agricole, crédits bancaires, etc...) c'est-à-dire à investir des capitaux dans l'agriculture. Mais l'immense majorité des paysans tunisiens - petits, moyens et souvent même gros exploitants - reste à l'écart de ce mouvement. Il est donc quasiment certain que, si investissement de capitaux il y a, il est minime et n'intéresse qu'une infime minorité qui est exclue, du reste, de notre échantillon, représenté par la masse des petits paysans. Il est difficile en tout cas d'imaginer d'importants investissements de capitaux, à en juger par l'évolution des rendements pendant cette période d'après les quelques chiffres disponibles. La moyenne des rendements de blé dur pour la région septentrionale de la Tunisie est de 3,9 qx. à l'ha. pour la période 1919-1924, et de 5,5 qx. à l'ha. pour la période 1925-1929 (12). Augmentation donc, bien que ces rendements restent très inférieurs à ceux obtenus par

(12) Cf. *Statistiques Générales de Tunisie*, années concernées.

les colons. Mais cette augmentation est trompeuse, car la première période est caractérisée par une série de difficultés, dues surtout à des raisons climatiques. En plus, cette augmentation semble être le fait des agriculteurs européens et des nouveaux capitalistes tunisiens : J. Poncet note que, bien loin d'augmenter, les rendements des Tunisiens ne cessent au contraire de diminuer, car ceux-ci sont de plus en plus cantonnés sur les terres les plus ingrates, sans avoir les moyens financiers et techniques de relever le défi.

C'est ce qui nous permet de conclure à une augmentation non seulement des montants de la rente, mais aussi à une augmentation de son taux par hectare, sinon pour tous les locataires (car les gros entrepreneurs capitalistes ont certainement pu répondre par une hausse des rendements), du moins pour l'immense majorité des paysans locataires.

Qu'est-ce qui a donc permis cette évolution des choses ? Apparemment il y a des facteurs autres que l'augmentation des prix des céréales. Il faut revenir au contexte économique et agricole particulier des années vingt pour les comprendre.

Ce contexte est en effet caractérisé par la nouvelle politique coloniale en matière agricole. Avant la première guerre mondiale, la pénétration coloniale a surtout axé son effort sur l'achat et l'acquisition des terrains sans chercher véritablement à les exploiter et/ou à les valoriser. D'immenses henchirs continuèrent à être loués chaque année à leurs occupants séculaires, et leurs nouveaux propriétaires à empêcher la rente sans bourse délier. L'après-guerre marque par contre l'avènement d'une colonisation « intensive », d'après l'expression de Poncet. Portée par l'essor des exportations et des prix céréaliers, elle va révolutionner l'agriculture européenne en Tunisie et modifier profondément les rapports de production sur les terres qui en dépendent : mécanisation outrancière, nouvelles méthodes de culture, nouveaux défrichements, salariat, etc... Il s'agit en fait de l'exploitation des

terres acquises directement par leurs nouveaux propriétaires ou par des entrepreneurs capitalistes. Les capitaux coloniaux investis le sont désormais sous forme d'équipements destinés à l'exploitation intensive des terres, car « l'augmentation de la rente dépendra moins de la croissance des surfaces appropriées que de la manière dont, appropriées ou non, elles sont exploitées » (13). On imagine alors facilement la valorisation que va connaître la terre, et les profits qu'en tireront les propriétaires fonciers. Bien plus, cette colonisation et cette exploitation des terres vont pousser leurs occupants premiers à chercher ailleurs des terres à cultiver. La Tunisie n'étant pas un pays « neuf » où les terres sont illimitées, ils vont se rabattre sur des terres déjà occupées dont la valeur va s'accroître, ou sur les terres les moins fertiles jusque là laissées en friche. En bref, c'est ce qui va expliquer cette considérable augmentation des rentes, bien plus que ne l'aurait permis la seule hausse des prix des produits céréaliers.

C'est donc le paysan, le petit paysan locataire, qui a fait les frais de la prospérité des années vingt. Prospérité qu'il est plus juste de limiter aux propriétaires fonciers, et peut-être aux entrepreneurs capitalistes qui, bien que souvent locataires, ont les moyens de compenser la hausse des rentes par l'augmentation des rendements. Il y a bien sûr la crise de 1921-1922, qui se traduit par la baisse des rentes en 1924 et en 1925 ; cette baisse entraîne celle du taux de la rente lui-même, puisque pendant près de trois années (en 1924, 1925 et 1926), l'augmentation des prix des céréales dépasse celle des rentes. C'est le seul moment de répit pour les petits paysans. Cette même crise va se répéter avec le même scénario - mais maintes fois amplifiée - au cours des années trente.

Sur notre premier graphique, nous pouvons distinguer, durant les années trente, deux périodes différentes : une pre-

(13) Poncet (J.), *op. cit.*, p. 252.

mière période s'étend en gros de 1928 à 1935-1936, car c'est un fait que les premières manifestations de la crise commencent bien avant 1932, les prix du blé dur et de l'orge (céréales les plus importantes pour les agriculteurs tunisiens) esquissant un mouvement de recul dès 1928. De l'indice 183,5 en 1927, le blé dur passe à l'indice 152,5 en 1928, 141 en 1929 et 138 en 1930 ; légère reprise en 1931 (155,5), puis rechute en 1932 (121) : à cette date, il a déjà perdu 34 % de sa valeur par rapport à 1927. L'érosion est encore plus forte pour l'orge, qui passe, quant à elle, de l'indice 190 en 1927, à 158 en 1928, 125,5 en 1929 et 92 en 1930 - un indice déjà inférieur à celui de 1920. Une légère reprise en 1931 (113), mais en 1932 l'indice retombe à 86. La chute est, là aussi, plus importante que celle du blé entre 1927 et 1932 : elle se chiffre à 54,5 %, et la valeur de l'orge en 1932 est déjà de 14 % moindre qu'en 1920.

Mais le creux de la vague n'est pas encore atteint et ne le sera qu'en 1935, année où le prix du blé dur tombe à l'indice 74 : une chute de 59,5 % par rapport à sa valeur de 1927, et pour la première fois, il tombe à 74 % de sa valeur de 1920. Le calvaire de l'orge est encore plus long, puisque durant quatre années consécutives - de 1932 à 1935 - elle est toujours à un indice inférieur à celui de 1920, pour atteindre en 1935 56 % de sa valeur de cette année-là.

Nous n'aurions pas rappelé ces chiffres, déjà étudiés par A. Nouschi et A. Noureddine (14), s'il ne prenaient une valeur particulière en comparaison avec le mouvement de la rente foncière. En fait, jusqu'en 1929, la rente continue d'augmenter : indice 324,5 pour les terrains céréaliers et 457 pour les terrains irrigués (toujours par rapport à l'année de base 1920 = 100). C'est, encore une fois, avec un décalage de deux années que la rente commence à suivre le mouvement des prix agricoles. A partir de 1928, ce décalage se creuse, au

(14) Nouschi (A.), *op. cit.* ; Noureddine (A.), *Évolution économique, mutations sociales et luttes politiques en Tunisie dans les années trente*, thèse de doctorat de 3ème cycle d'histoire, Université Paris VII, 1978-1979.

grand malheur des locataires. La baisse des rentes qui s'amorce en 1930 est tout d'abord timide : l'indice ne tombe que de deux points pour les terrains céréaliers et de deux points et demi pour les terrains irrigués ; deux points encore en 1931 pour les terrains céréaliers, mais l'indice des terrains irrigués ne bouge pas. La baisse s'accélère par la suite et atteint son niveau le plus bas entre 1935 et 1938 (15), période au cours de laquelle l'indice des terrains céréaliers varie entre 161 et 147,5. Les terrains irrigués, pour leur part, ne descendront pas durant toutes ces années au-dessous de l'indice 422. En 1935, l'année la plus terrible pour les producteurs de céréales, les terrains céréaliers sont à l'indice 201,5 et les terrains irrigués à 423. La baisse des terrains céréaliers atteint environ 38 % par rapport à son niveau de 1929, mais celle des terrains irrigués, seulement 7,5 % ! Jamais, à aucun moment de la crise, la rente ne retombe au niveau de 1920 : elle reste toujours supérieure à ce niveau d'au moins 50 %.

Cette baisse des rentes s'explique aussi bien par celle des prix des céréales que par le relâchement de la demande des terrains. Le taux d'occupation de notre échantillon, qui atteint 98 % en 1929, alors que la baisse des prix agricoles commencée la saison précédente ne s'est pas encore fait sentir, passe rapidement à 90 % en 1930 puis à 83 % en 1931. En 1932, après la légère reprise des prix agricoles de 1931, le taux remonte à 87 %. Puis la chute devient régulière : 81 % en 1933, 76 % en 1934, pour atteindre le creux en 1936 avec seulement 69 % - c'est-à-dire que près de 17 terrains (sur 55) ne sont pas loués cette année-là faute de preneurs.

Cette première période des années trente est donc difficile. Elle l'est tout d'abord pour les propriétaires-rentiers dont les revenus fondent : la chute, diversement partagée puisque certains terrains ne sont pas loués du tout, atteint jusqu'à

(15) Notre information sur les prix des terrains en 1938 est en partie lacunaire. Il faut donc prendre les indices de cette année-là avec précaution.

30 % et plus par rapport au niveau de 1929. Cependant, leurs revenus ne fondent pas autant que les prix agricoles qui, eux, déterminent les revenus de catégories autrement larges de la société rurale. Les revenus de ces propriétaires résistent, et cette résistance est à l'origine d'un décalage constant entre le niveau de la rente et celui des prix agricoles, toujours au profit de la rente. Bien plus, le taux de cette rente augmente malgré sa baisse en chiffres absolus. C'est là une importante leçon à tirer de la crise : le taux de la rente augmente aussi bien durant les années de prospérité des années vingt que durant les années de crise. Si les rendements (chiffres officiels) de blé dur sont de 5,5 qx. à l'ha. durant la période quinquennale 1925-1929, ils tombent à 4,6 durant les cinq années suivantes. La même constatation est valable pour l'orge, dont les rendements tombent de 5,5 à 5,1 au cours des mêmes périodes (16). Bien entendu, ces chiffres ne concernent pas seulement les « indigènes ».

Ce sont donc des années encore plus difficiles pour les paysans locataires et, à un degré moindre, pour les fermiers capitalistes. Les uns et les autres doivent abandonner du terrain. Cette réduction des emblavures ressort très bien des statistiques officielles, particulièrement à partir de 1933, pour atteindre son niveau le plus bas en 1936, quand le blé dur ne couvre que 360.000 ha. et l'orge 300.000 ha., alors qu'en 1932 ces chiffres sont respectivement de 858.000 ha. et 610.000 ha. (17). L'effet est dramatique sur les petits exploitants non propriétaires : ils doivent ou bien se transformer en travailleurs et émigrer vers les villes à la recherche d'un travail hypothétique - et là, commencer à créer ces bidonvilles qui naissent alors à la périphérie des grandes villes tunisiennes, ou bien payer la terre bien plus cher s'ils ont quelque moyen de résister. Un indice, calculé sur la base des seules terres effectivement louées, indique que les loyers continuent à augmen-

ter jusqu'à 1931, atteignant alors pour les terrains céréaliers l'indice 376. Cet indice tombe à 246,5 en 1935 et à 231 en 1936.

Ce n'est que durant la période suivante que ces petits locataires connaissent un répit. Cette deuxième période commence aux environs de 1936-1937. Exactement comme dans les années 1925-1926, on assiste là aussi à une inversion de la tendance précédente. La rente foncière continue soit à baisser soit à se stabiliser à son niveau le plus bas des années trente, alors que les prix agricoles reprennent un cours plus favorable. On peut même considérer comme une seule période toutes les années successives, au cours desquelles l'indice des prix agricoles est supérieur à celui des rentes foncières ; ainsi le taux de la rente foncière diminue et passerait même à un niveau inférieur à celui de 1920. En effet, la rente des terrains « nus » se stabilise, de 1936 à 1939, entre les indices 147,5 et 179,5. En même temps, les prix du blé dur et de l'orge commencent dès 1936 à remonter : de l'indice 74 en 1935 à 114,5 en 1936, à 164 en 1937 et à 210,5 deux ans plus tard pour le blé dur ; quant aux prix de l'orge, ils passent de l'indice 56 en 1935 à 108 en 1936, à 199 en 1938, puis connaissent une rechute en 1939. La rente ne démarre que très lentement : légèrement en 1939, puis plus vite en 1940 et 1941 (respectivement indices 214 et 254). Mais même alors, et jusqu'en 1941 environ, les indices des prix céréaliers leur restent supérieurs : le blé dur atteint l'indice 230 durant la saison agricole 1940-1941 et 305 durant la saison suivante ; l'orge arrive aux indices 209,5 et 279 durant ces deux saisons (18).

Ces chiffres ne sont évidemment pas suffisants pour qu'on puisse conclure à une amélioration des conditions du paysannat tunisien durant cette période. Notre échantillon n'en couvre qu'une partie : les paysans locataires et céréali-culteurs. Et même à l'intérieur de cette fraction (d'ailleurs im-

(16) *Statistiques Générales de Tunisie.*

(17) *Ibid.*

(18) Les prix des céréales sont, depuis 1940-1941, des prix à la production, et donnés dorénavant par moyennes annuelles de saison agricole. Cf., *Annuaire Statistique de la Tunisie.*

portante), la situation est loin d'être uniforme. On ne doit pas oublier non plus les crises de production qui secouent la société et l'économie rurales, particulièrement au cours de l'année 1936, année aux graves conséquences ultérieures (notamment la grande misère et la famine dans le monde rural en 1937) (19).

Il n'empêche que, durant toute cette période, le poids de la rente s'allège, et nous pensons que, sans être déterminante, cette situation n'est pas étrangère à la relative apathie du monde rural devant les événements sociaux et politiques qui secouent la Tunisie, ou du moins certains villages et villes en 1937 et 1938.

Mais ce répit ne dure pas. Les choses ne tardent pas à revenir à leur cours précédent, peut-être même à une situation pire, car la guerre est là.

Jusqu'à nos jours, la guerre n'a pas intéressé les historiens en Tunisie, alors qu'on voit se multiplier les études concernant les périodes précédentes et relatives à différents niveaux de la vie du pays. Pourtant l'intérêt de l'étude de la période 1940-1945 est, à notre sens, très grand, tant au niveau politique qu'au niveau économique et social. Il n'est pas dans notre propos d'en parler longuement, mais nous allons en présenter certaines des caractéristiques, tout juste pour démontrer en quoi cette période est importante pour la vie des campagnes tunisiennes.

La première caractéristique de cette période est la grande faiblesse de la production agricole. Entre 1940 et 1945, la production de blé dur est en moyenne de 1.477.500 qx. et celle de l'orge de seulement 1.228.000 qx. Ce sont là des chiffres catastrophiques que le pays n'a pas connus durant les pires années de la précédente décennie. La moyenne de production de blé dur pour les années 1935-1939 est de 2.380.000 qx., et

(19) Nouredine (A.), *op. cit.*, pp. 147 et ss.

celle de l'orge pour les mêmes années de 1.970.000 qx. (20). L'écart est donc considérable.

Bien plus, les prix agricoles connaissent, durant cette période, une hausse sans commune mesure avec celle de la période précédente ci-dessus décrite. Les prix du blé dur, qui se sont établis à 210,5 en 1939, s'envolent littéralement : 230 durant la campagne 1940-1941, 305 en 1941-1942, 435 deux années plus tard, 630 en 1944-1945. Les prix de l'orge suivent le même chemin : indice 128,5 en 1939, 209,5 en 1940-1941, 488 en 1943-1944 et 660 en 1944-1945. C'est le retour aux « belles années » vingt, au cours desquelles les prix montaient et encourageaient l'exportation vers la métropole. Il y avait eu alors un excédent à exporter, ce qui n'est plus le cas à partir de 1940, du moins pour la majorité des petits producteurs, c'est-à-dire les franges les plus larges du paysannat tunisien.

Ces prix vont être à l'origine d'une hausse sans précédent de la rente foncière. Le loyer des terrains céréaliers va suivre l'envol des prix des céréales et même les dépasser : de l'indice 179,5 en 1939, il passe à 214 en 1941, 573,5 en 1942, 822 en 1943, 1255 en 1944 et 1374 en 1945. Tous les records précédents sont battus : de 1939 à 1945, la hausse a été de 667 %, c'est-à-dire en moyenne de 111 % par an. Mais cette hausse générale cache en fait des hausses beaucoup plus différenciées d'une année à l'autre : de 1939 à 1940, puis de 1940 à 1941, elle est respectivement de 19 % et de 18,5 % ; mais le véritable décollage date de 1942, année au cours de laquelle la hausse est de 126 % par rapport à 1941. Les chiffres étant devenus astronomiques, tout pourcentage, si faible qu'il soit, traduit en fait des bonds en chiffres absolus : 43,5 % en 1943, 52,5 % encore en 1944. Ce ballet n'est même pas suivi par la rente des terrains irrigués, qui d'ailleurs stagne jusqu'en 1943 autour de l'indice 360, pour doubler en 1944 (il atteint l'indice 617,5) et augmente légèrement en 1945 (il arrive à l'indice 767,5).

(20) *Statistiques Générales de Tunisie et Annuaire Statistique de la Tunisie.*

Le taux de la rente nous semble donc avoir dépassé son niveau de toutes les périodes antérieures. D'autant plus que la production céréalière a été très faible, avec des rendements on ne peut plus bas : la moyenne des rendements de blé dur pour la période 1940-1945 est de 3,7 qx. à l'ha. Même durant les désastreuses premières années vingt, ils ne sont pas descendus à ce niveau : pour 1919-1924, les rendements de blé dur sont arrivés à 3,9 qx. à l'ha. Même désastre pour l'orge : 4,4 qx. à l'ha. pour la période 1940-1945, alors qu'en 1919-1924 ce chiffre était de 4,6 (21). Comme nous l'avons souligné, ces chiffres concernent l'ensemble des producteurs : européens et tunisiens, grands et petits exploitants. Pour les petits paysans démunis, la situation doit être sans doute pire.

Pourtant, ce n'est guère dû à un manque d'effort de leur part. En effet, le taux d'occupation des terrains atteint son maximum (100 %) depuis 1942. La guerre ne semble pas avoir freiné la demande des terrains, sans doute parce que la demande des produits agricoles est importante. Elle s'explique tant par l'accroissement démographique en Tunisie que par l'appel d'une Europe dévastée par la guerre. Le problème reste donc à élucider, puisque la campagne de Tunisie ne peut expliquer, à elle seule, la chute de la production et des rendements déjà signalés. En revanche, cette forte demande explique bien les niveaux records de la rente foncière.

Le but poursuivi à travers cette étude est de mieux cerner la conjoncture agraire durant la période comprise entre 1920 et 1945. La connaissance de cette conjoncture est fondamentale pour la compréhension de la situation et des positions, non seulement du paysannat tunisien, mais aussi de toutes les couches sociales dont les revenus et parfois la survie sont tributaires de la terre. Au-delà des différentes périodes que nous avons distinguées, une tendance générale s'aff-

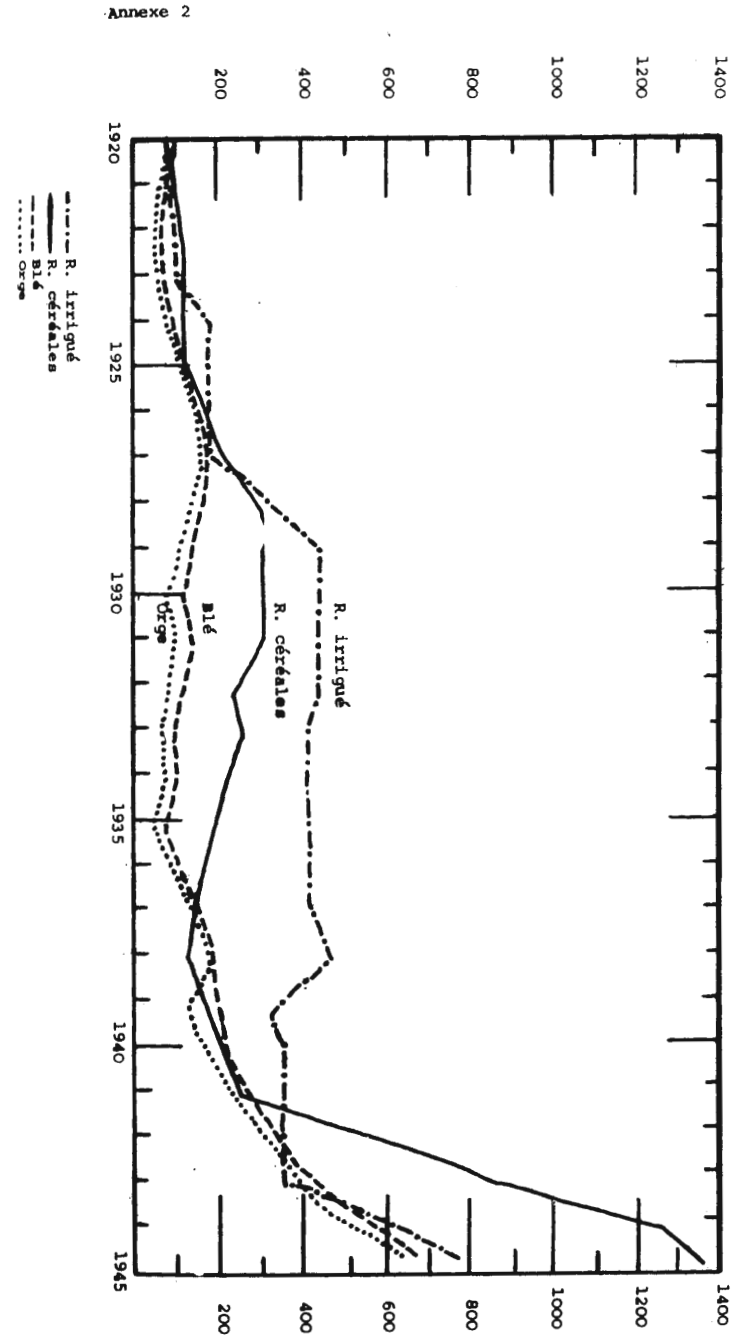
(21) Tous les rendements donnés dans cette étude concernent la région septentrionale de la Tunisie, la plus proche de la réalité de la région de Soliman.

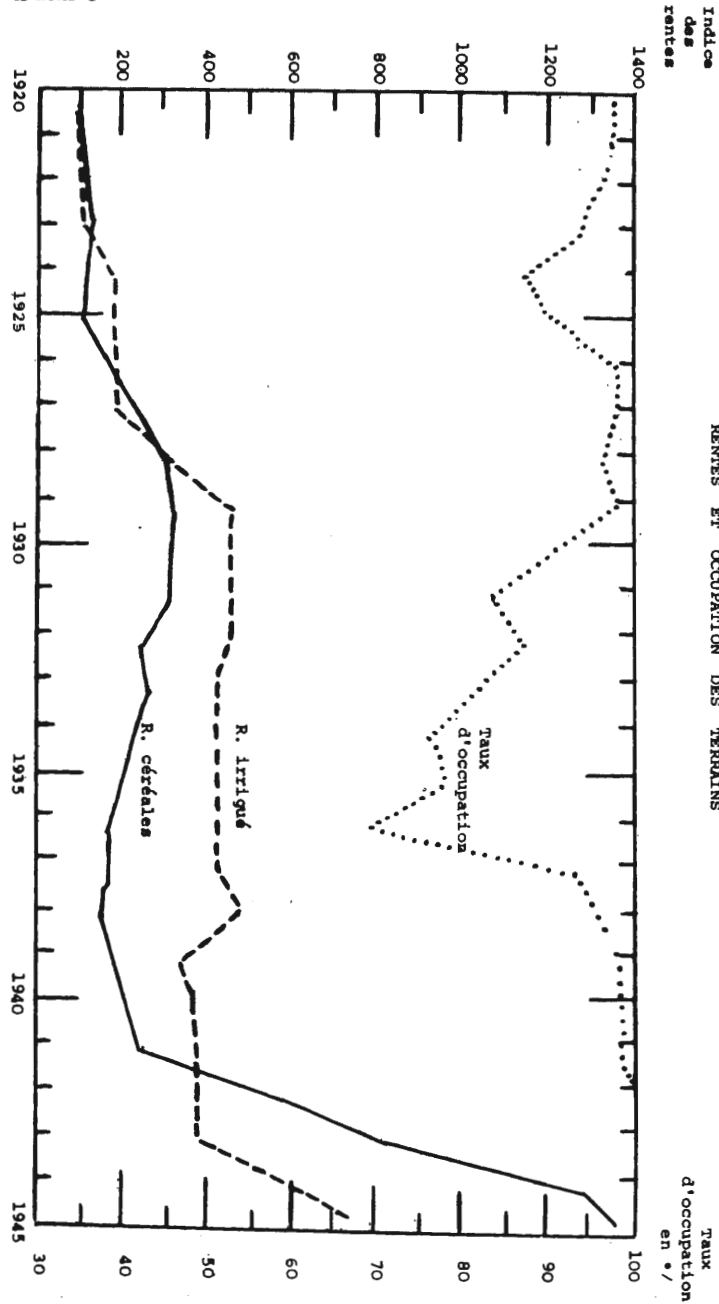
irme : la détérioration constante des conditions de vie et de travail des paysans locataires et la précarité sans cesse croissante de leur maintien sur leurs terres. C'est que le capitalisme international dicte désormais le cadre économique des conditions de renouvellement de leur force de travail : à l'amont avec les rentes foncières et à l'aval avec les prix agricoles. Les gros fermiers capitalistes et les propriétaires-rentiers ne verront pas les choses de la même manière. Les premiers ont les moyens d'accroître leurs rendements ; la contradiction qui les oppose aux propriétaires fonciers est normale au sein du capitalisme agricole. Les seconds ne sont pas perdants non plus. Comme pour tous les propriétaires fonciers du reste du monde, l'avènement du capitalisme est pour eux synonyme d'un formidable accroissement des rentes et, par conséquent, de leurs revenus. Tout au plus auront-ils à pâtir de ses crises. Mais ils sauront résister bien mieux que d'autres couches sociales. L'effet de ces crises n'est évidemment pas le même lorsque ce propriétaire foncier est une institution dépassée par le mouvement économique, en l'occurrence la *Djemaia des habous*. C'est alors une véritable institution sociale qui assurait à l'importante masse de la petite (et moins petite) bourgeoisie rurale et urbaine ses revenus. La chute de ces revenus et leur stagnation de 1936 à 1939, au moment même où les prix s'envolent, créent un malaise diffus qui n'est sans doute pas étranger aux mouvements de 1938. Les paysans locataires, quant à eux, sont écartés des « bienfaits » du capitalisme ; ni crédits, ni mécanisation, ni techniques culturelles rationnelles ne viendront relever leur production. De plus, ce même capitalisme leur impose, aussi bien aux moments de crise qu'aux moments de prospérité, des taux de rente extrêmement lourds. C'est donc cette contradiction qui va déterminer leurs positions. Encore faut-il qu'ils aient la parole ! Cette parole qu'ils n'ont pas, ils la prendront plus tard, lorsque ces contradictions s'aiguiseront, après 1945 ; lorsque l'espoir, né de la guerre, de voir changer leur situation, sera mort et bien enterré.

ANNEXE

ÉVOLUTION EN INDICES DES PRIX DU BLÉ DUR, DE L'ORGE
ET DE LA RENTE DES TERRAINS DE 1920 à 1945
(Base = 100 en 1920) ,

Années	Blé dur	Orge	Terrains à céréales	Terrains irrigués
1920	100	100	100	100
1921	90	90,5	106,5	118
1922	84,5	78,5	129,5	118
1923	88,5	83,5	132	118
1924	104	120	118,5	188,5
1925	137,5	128,5	118,5	194,5
1926	181,5	163,5	179,5	194,5
1927	183,5	190	219,5	194,5
1928	152,5	158	309	329
1929	141	125,5	324,5	457
1930	138	92	322,5	454,5
1931	155,5	113	318,5	454,5
1932	121	86	246	454,5
1933	110	77,5	264,5	421
1934	118,5	79	227,5	421
1935	74	56	201,5	423
1936	114,5	108	161	427,5
1937	164	172	163	422
1938	193	196	147,5	470,5
1939	210,5	128,5	179,5	323,5
1940			214	360
1941	230	209,5	254	360
1942	305	279	573,5	360
1943	390	380	822	368
1944	435	488	1255	617,5
1945	630	660	1374	767,5





Résumé :

Le régime de la terre a été caractérisé, en Tunisie, par la très grande extension du fermage ; d'où l'importance, dans ce contexte, de la rente foncière. Dans la masse des archives de l'ancienne Djemaia des Habous, l'auteur a sélectionné les documents qui se rapportent aux terres appartenant à la grande mosquée de Soliman. Pour la période 1920-1945, il met en rapport l'évolution de la rente foncière et celle des prix céréalières. Ainsi est mise en évidence la détérioration constante et la précarité des conditions de vie des paysans locataires, pendant cette période.

ملخص

ان نظام الارض اختص بالبلاد التونسية بانتشار كبير للمزارعة ، ومن هنا تاتي في هذا الاطار للايراد العقاري باهمية خاصة. وقد اختار الكاتب ، ضمن كمية الارشيف في جمعية الحبس القديمة ، الوثائق المتعلقة بالاراضي التي يمتلكها جامع سليمان الاعظم ، ويرتبط ما بين تطور الايراد العقاري وبين تطور اسعار الحبوب في الفترة ما بين 1920 و 1945. وبذلك يبرز بوضوح تدهور ظروف حياة الفلاحين المزارعين وضعفها في هذه الفترة.