RENTE ET SPÉCULATION FONCIÈRES SUR LA CÔTE TROPICALE DE GRENADE

Cécile BERNARD
Casa de Velázquez

Le tourisme et l'agriculture constituent deux secteurs de première importance dans l'économie andalouse ; ils ont connu une expansion spectaculaire au cours des vingt-cinq dernières années dans les zones littorales[1].

La spécialisation touristique espagnole s'est concentrée sur la côte méditerranéenne, autour de Málaga en ce qui concerne l'Andalousie. Dans cette région, le tourisme de masse a totalement déplacé l'activité agricole qui existait au préalable : en 1985, l'urbanisation de la côte représente 7.000 ha et la superficie cultivée se réduit à 300 ha[2].

En revanche à l'Est de Málaga, le développement touristique plus diffus a été suivi par la mise en place d'une nouvelle agriculture irriguée intensive privilégiant les productions de fruits tropicaux (6000 ha environ à Grenade) et de légumes sous serres (15.000 ha environ à Alméria)[3]. Ces deux activités se sont implantées dans un espace où les facteurs de production, terre et eau, sont des ressources rares. En effet, la plaine côtière méditerranéenne est une longue bande très étroite, adossée à une barrière montagneuse escarpée, que seules les petites vallées alluvionnaires, les "vegas", viennent élargir.

---

1. En 1980, le secteur agricole représente 12,5% de la VAB andalouse, la construction 8,2%, l'hôtellerie 5,6%, l'industrie 19,7%, les services 54%. L'hôtellerie participe à 4,8% de l'emploi. "TIO de la economía andaluza 1980 y Renta Nacional del Banco de Bilbao", cité par Marchena M., "El turismo en Andalucía", *Geografía de Andalucía,* tome 6, Seville, Ed Tartessos, 1988, pp 263-343.

2. García Manrique, E, "Turismo y agricultura en la Costa del Sol malagueña", *Revista de Estudios Regionales,* extraordinario vol VI, Universidad de Sevilla, 1985, pp 81-96.

3. D'après l' *Anuario Estadístico del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, 1987.*

La problématique du conflit foncier entre les deux secteurs ayant été largement abordée dans un précédent colloque sur les enjeux fonciers en pays méditerranéens, l'objet de cette communication est de comprendre les conditions du développement : Quelles ont été les transformations économiques et sociales qui ont présidé à l'évolution des activités? Quelles sont les stratégies des différents agents économiques, privés et publics, face à l'exploitation des rentes littorales?

Pour répondre à cette question nous avons choisi une approche systémique qui vise à comprendre la cohérence de l'économie régionale et les interrelations entre les entreprises et leur environnement, perçu comme produit et contrainte de leur action. L'échelle d'analyse retenue est celle du système agraire, découpage qui correspond à l'unité géographique de la vega; l'espace agricole méditerranéen est en effet compartimenté et organisé autour des vallées littorales, qui concentrent l'essentiel de la population et constituent des pôles de développement relativement autonomes [4].

La vallée d'Almuñecar, située dans la province de Grenade, a été choisie pour des critères quantitatifs et qualitatifs : rôle historique dans les productions sub-tropicales, diversification des activités touristiques. Confrontée à de graves problèmes hydriques, cette région apparaît particulièrement intéressante pour l'évaluation des politiques d'aménagement et comme révélateur des stratégies des différents acteurs.

1. L'ÉVOLUTION DU TOURISME À ALMUÑECAR

Almuñecar, petit port de pêche situé à 75 km de Grenade est au début du siècle le lieu de villégiature privilégié de la bourgeoisie provinciale. L'offre touristique se réduit à quelques petits établissements : le "balnéario de Marin", le Grand Hotel El Palace, le Marina (1930), le Mediterráneo (1934), l'Hotel Sexi (1956). À partir des années 50 de petites maisons individuelles sont construites sur la plage [5].

---

4. Saenz Lorite, P., "Agriculture et tourisme dans l'organisation d'un espace littoral. La région côtière andalouse de la Méditerranée, *Le tourisme contre l'agriculture, enjeux fonciers en pays méditerranéens,* Paris, ADEF, 1986.

5. *Plan General de Ordenación y Urbanismo. Revisión y adaptación,* mai 1987, Almuñecar.

1.1. 1960 : L'émergence du tourisme de masse

C'est à partir de 1960, qu'Almuñecar connaît un véritable boom touristique, certes à une moindre échelle que la région de Málaga, sous l'impulsion de la politique de développement franquiste: incitations fiscales et financières, promotion à l'étranger, création des infrastructures de base et de services. Le tourisme, considéré comme la solution au déficit endémique de la balance des paiements, permet également de résorber la crise des activités traditionnelles méditerranéennes: pêche, agriculture de montagne minifundiste, grandes exploitations de canne à sucre irriguées.

Le développement touristique s'accélère à partir de 1968 avec l'approbation du Plan général d'aménagement et d'urbanisme (PGOU). La tendance dans la plupart des villes littorales est la qualification massive de terrains urbanisables : 825 ha à Almuñecar [6]. Cette superficie englobe, à quelques exceptions près, toute la frange côtière comprise entre la route nationale et le littoral. En 1978, 35% du sol urbanisable est réellement occupé [7]. C'est en effet la construction de résidences secondaires, villas et immeubles, qui prédomine dans le paysage. Seuls deux véritables hôtels ont été construits, El Portamar et El Caribe, sans compter les petites pensions familiales.

L'étude des aménagements urbains entre 1956 et 1978 réalisée par J.M. Alvarez Perla et col. [8] montre l'évolution du tourisme de masse vers un tourisme résidentiel depuis le centre urbain en direction des plages de Puerta del Mar et San Cristobal, puis en amont vers la vallée du Rio Verde. Dans les zones qualifiées de "réserve résidentielle" situées sur les versants qui dominent la route nationale, la densité de construction est limitée à 35 habitations par hectare. Ce tourisme prétendu de qualité est en revanche très consommateur d'espace.

Face à la planification urbanistique s'oppose l'absence de protection de l'activité agricole. Ce sont essentiellement les parcelles de canne à sucre, de qualité médiocre et appartenant aux grands propriétaires fonciers qui sont soustraites du secteur agricole. Nous verrons en seconde partie qu'à cette même

---

6. Valenzuela M, "Conflits spatiaux entre tourisme et agriculture dans les régions méditerranéennes espagnoles", *ADEF,* 1986, *op. cit.*

7. Valenzuela, M, *idem.*

8. Álvarez, JM, Elizalde, J, Ríos, J, "El proceso de ocupación turística del espacio rural: el caso del litoral granadino", *VI Coloquio de Geografía,* Palma de Mallorca, 1979, pp 291-299.

époque l'agriculture fait preuve d'un dynamisme remarquable avec l'expansion des plantations de fruitiers tropicaux. Il semble donc que la pression foncière exercée par le tourisme ne concerne qu'une part réduite du territoire et n'a pas empêché le développement agricole.

La croissance du secteur immobilier est continue depuis 1968. La baisse du rythme des constructions à partir de 1972 s'explique en partie par le changement de nature des logements. Le nombre de permis de construire distribués entre 1975 et 1981 varie entre 300 et 500 par an et s'accroît brutalement à 1000 en 1982.

En revanche, la crise de 1973 frappe de plein fouet les entreprises hôtelières: hausse des coûts et baisse de la fréquentation étrangère. Certains hôtels ferment; d'autres sont vendus et convertis en appartements touristiques. Alors que dans le reste de la province la croissance reprend à la fin des années 70, la crise se prolonge à Almuñecar jusqu'en 1986. À cette date seuls subsistent les établissements familiaux de catégorie modeste. Les hôtels précédemment cités ont tous fermé.

Tableau 1. Évolution de l'offre hôtelière dans la province de Grenade

	1964	1968	1971	1974	1 986
Almuñecar	329	704	983	838	657
Granada	3053	6619	7059	5153	6050
Total province	4954	11642	12785	11821	12902

Source : Memoria de la Cámara de Comercio de Granada, 1986.

1.2. La situation du tourisme en 1983

Au début des années 1980 la vocation touristique d'Almuñecar apparaît clairement dans le paysage urbain. Sur un total de 15.886 logements recensés en 1986, deux tiers correspondent à des résidences secondaires. L'offre touristique se concentre en effet dans le tourisme résidentiel :

Logements touristiques en 1983 à Almuñecar

- 28 établissements hôteliers modestes : 800 places
-1 camping de deuxième catégorie : 500 places
- 8105 logements de type appartement
- 975 villas

Source : Plan General de Ordenación y Urbanismo. Revisión y adaptaciones. Almuñécar, 1987.

La fréquentation est estimée en 1983 entre 100.000 et 125.000 personnes en été; 30% des touristes sont propriétaires, 50% sont locataires et 20% résident dans des pensions.

Tableau 2. L'offre hôtelière en 1986. La province de Grenade et son littoral

		HÔTELS				PENSIONS		
	Total	5*	4*	3*	1*	3*	2*	1*
Almuñécar	18				3	1	6	8
	657				125	57	211	268
La Herradura	4							4
	139							139
Castell de Ferro	9				3		1	5
	319				181		21	117
Motril	12		1			3	8	
	492			100			89	803
Salobreña		7		1	1			5
	290			151	25			114
Total Province	255		6	18	24	4	51	133
	12.902			2.669	1.390	179	1.826	3.545

Source : Guía de hoteles. Oficina Provincial de Información y Turismo de Granada, 1986

Au début des années 1980, l'offre touristique est de médiocre qualité sur l'ensemble du littoral de Grenade : faible qualité des constructions et des logements, absence de services. Les seuls hôtels de catégorie 3* sont situés à Motril et Salobreña, villes à dominante commerciale et industrielle. Les recherches de J. Alvarez Perla et col (1978) montrent les principaux freins au développement touristique d'Almuñecar : l'absence de grand capital, la concurrence des zones touristiques voisines (Costa del Sol de Málaga), la concurrence des activités agricoles sur le foncier, le milieu physique escarpé, l'absence de zones touristiques intégrées.

1.3. 1984 : Le développement de la Costa tropical

Face aux problèmes de développement générés par le tourisme de masse résidentiel à Almuñécar : précarité des emplois dans la construction [9] ainsi que dans le commerce où le caractère saisonnier est très marqué, la municipalité mise en 1983 sur le développement d'un nouveau tourisme de qualité, doté d'infrastructures et de services.

Le premier volet de cette politique est la création du "Patronato de turismo". Ce syndicat mixte regroupe 200 entreprises touristiques et commerciales: hôtels, restaurants, commerces, agences immobilières, agences de voyage. La municipalité en est le principal financeur, les cotisations des adhérents étant très faibles. En outre, l'importance des dons volontaires soulève des questions quant aux intérêts que peut défendre l'institution.

Budget du Patronato de Turismo de Almuñécar en 1990.

- municipalité : 30 millions de pts
- cotisations : 2,5 millions de pts
- dons privés : 12 millions de pts

Face à la stagnation et à la crise du tourisme au début des années 80, le "Patronato de turismo" s'est d'abord attaché à définir l'identité du produit régional. Le littoral de Grenade, jusqu'alors dénommé Costa del Sol orientale, souffrait de la concurrence de la véritable Costa del Sol, la côte occidentale de Malaga, dotée d'infrastructures et de services. En revanche il s'agissait de promouvoir le caractère sauvage du littoral, non encore détruit par les urbanisations. Le choix de l'appellation "Costa Tropical", en référence aux plantations de *chirimoyos* et d'avocatiers qui inondent la vallée du Río Verde, transformant les montagnes arides méditerranéennes en un paysage forestier luxuriant, montre la volonté de promouvoir l'image de verdure et de nature du littoral.

La promotion d'Almuñecar en Espagne et à l'étranger est accompagnée de la restauration des monuments historiques : aqueduc et columbarium romains, fabriques de salaison, château et médina arabes. Le musée archéologique créé en 1984 dans les galeries romaines de la "Grotte des Sept Palais" expose les vestiges des différentes civilisations qui ont peuplé la région depuis l'époque phénicienne. La ville est par ailleurs dotée de nouvelles infrastructures:

9. Parmi les 1198 chômeurs recensés à Almuñécar en 1983, 547 d'entre eux appartiennent au secteur de la construction. *PGOU*, Almuñécar, 1987.

construction de larges avenues et d'un train touristique, d'espaces verts et de parcs parmi lesquels se détache le Parque arqueológico-botánico El Majuelo.

Avec la construction en 1990 d'une maison de la culture et d'une salle de congrès, Almuñecar acquiert la catégorie de ville de congrès. En prenant en charge le financement des équipements et des services, la municipalité encourage les investissements touristiques de catégorie supérieure. L'appellation des deux hôtels de luxe inaugurés en 1990 : *Los Fenicios* à La Herradura (43 suites, 4 *) et *Helios Costa Tropical* (461 places, 3 *) montrent la nouvelle identité touristique régionale, en rupture avec l'image de "sol y playa" des années 60, dont témoignaient les noms des établissements de la génération précédente (cf 1.1).

Entre 1989 et 1990, la capacité touristique de la ville s'est accrue de 5000 places, dont la moitié en hôtels, l'autre moitié en appartements touristiques.

Le tourisme d'affaires et de congrès, qui suppose une dépense de 35.000 pts/ jour / personne, la création d'emplois stables et qualifiés, et l'élargissement de la saison touristique est une des nouvelles alternatives touristiques sur lesquelles l'Andalousie parie pour les années 90.

L'autre alternative, celle du tourisme vert, fortement encouragée par le gouvernement régional et l'Agence de l'Environnement Andalouse (AMA) est également au coeur des préoccupations du "Patronato de Turismo". C'est dans cette perspective que la municipalité entreprend en 1990 la création d'un parc écologique à Peña Escrita, sommet situé à 600 m d'altitude[10]. Mais cette initiative reste ambigüe dans la mesure où l'espace dit écologique est un paysage totalement artificialisé et déconnecté du milieu rural.

Depuis quelques années, les résidences secondaires se multiplient dans les vergers tropicaux, particulièrement prisés pour leur fraîcheur et leur vue panoramique. Le processus de spéculation foncière qui en découle devient un véritable frein à l'investissement agricole (cf 3.3).

L'historique du secteur touristique à Almuñecar retrace parfaitement les caractéristiques du modèle défini par F. Jurdao dans son livre "*España en venta*"[11]. Son terroir s'est vu colonisé selon trois logiques successives: tourisme hôtelier, tourisme résidentiel, tourisme écologique, avec l'appui des pouvoirs publics, national, régional et municipal qui ont mené à leur échelle d'intervention

10. L'exécution de ce projet est actuellement en suspens après le changement de majorité du Conseil Municipal aux élections de mai 1991.

11. Jurdao Arrones, F., *España en venta : compra de suelos por extranjeros y colonización de campesinos en la Costa del Sol*, Madrid, Ed Ayuso, 1979.

respective les politiques incitatives de subventions, de promotion et d'infrastructures.

2. LE DÉVELOPPEMENT DE L'AGRICULTURE TROPICALE À ALMUÑÉCAR

Les arbres fruitiers sub-tropicaux ont été introduits sur la côte méditerranéenne vers le XVIe siècle par les nombreux voyageurs et migrants revenant d'Amérique du Sud. *Chirimoyos*, bananiers, papayers, étaient plantés autour des maisons comme arbres d'ornement et pour l'auto-consommation. À partir de 1960, suite à la crise prolongée et définitive de la canne à sucre, les agriculteurs entreprennent des plantations régulières de *chirimoyos*, puis d'avocatiers et de néfliers [12]. Cette région située au 36° degré de latitude bénéficie en effet d'un climat privilégié du fait de la chaîne montagneuse qui la protège des vents du Nord. Les réseaux d'irrigation qui remontent à l'époque romaine ont permis de résoudre les problèmes de déficit hydrique (474 mm de précipitation).

Le premier foyer historique de ces transformations se situe dans la vallée du Río Verde à Almuñecar dans des exploitations familiales minifundistes. L'expansion se poursuit la décennie suivante dans les vallées de Motril-Salobreña, de Velez-Malaga, d'Estepona, et concerne également des moyennes propriétés de 5 à 50 ha appartenant à des entrepreneurs originaires d'autres secteurs. Ce chapître a pour objet d'analyser les conditions de cette évolution et les processus de différenciation des systèmes de production: mode d'irrigation, choix des spéculations, accumulation foncière....

2.1. 1965 : Le développement des plantations de *chirimoyos* dans la vallée du Río Verde

La première vague de plantations de *chirimoyos* s'effectue dans le fond des vallées du Río Verde et du Río Seco. Les paysans minifundistes réalisent leurs propres pépinières, avec les variétés locales, Fino de Jete, Campos, Negrita et transforment les anciennes parcelles de canne à sucre en vergers, profitant des infrastructures d'irrigation communales traditionnelles. Les concessions d'eau ont lieu tous les dix jours (tous les 20 jours en période de sécheresse) et l'irrigation se fait par inondation.

12. García Manrique E., *Los cultivos subtropicales en la Costa de Granada*, Universidad de Granada, 1972.

Tableau 3. Évolution des productions sub-tropicales dans les vallées du Río Verde et du Río Seco (superficies en ha.)

	1967	1972	1981	1990
CHIRIMOYO				
Almuñecar	200	400	1050	1230
Jete	64	88	220	254
Otivar			100	120
Total	264	488	1370	1604
AVOCAT total	5	5	790	1995
NEFLE total	0	0	90	750
MANGUE total				40
CANNE total	220	40	0	0

Sources : Nuevas posibilidades del campo granadino, Banco de Granada, 1970.

García Manrique, 1972, *op cit.*
PGOU, Almuñecar, 1987 *op cit.*
Servicio de Extensión Agraria, Almuñécar, 1991.

Tableau 4. La structure foncière dans la vallée du Río Verde en 1970. Nombre d'exploitations par classe de superficie

Chirimoyo	0-1 ha	1-2 ha	2-5 ha	5-10 ha	10-20 ha	20-50ha	+50	Total
Almuñecar	847	454	375	115	559	30	15	1895
Jete	74	36	30	5	1	1	1	149
Otivar	148	68	33	1	1	1	1	255

Source : Banco de Granada, 1970.

Le principal facteur limitant le développement des plantations de *chirimoyos* est le délai de récupération du capital (7 ans environ) car la production ne devient significative qu'après cinq ans. La possibilité d'effectuer des cultures intercalaires de légumes les premières années permet toutefois de dégager un revenu complémentaire. Les travaux sont réalisés manuellement à l'exception du travail du sol effectué à la traction animale (araire). Les frais de culture sont réduits du fait de la richesse des sols alluvionnaires et de la rareté des attaques parasitaires (deux traitements contre la mouche en automne). La récolte s'étale sur trois mois et peut être effectuée dans le cadre familial.

Cette première vague de plantations correspond à des exploitations minifundistes, structures dominantes dans la région (fig. 4). À Jete, les propriétés de moins de 1 ha représentent 40% de la superficie irriguée en 1972 [13]. À Jete comme à Almuñecar seulement un tiers des propriétés ont une superficie supérieure à 0,5 ha[14]. Les recherches de E. García Manrique montrent qu'en 1972 une parcelle de 0,25 ha de *chirimoyo* dégage un revenu de 50.000 pts, ce qui permet la reproduction d'une exploitation familiale avec le complément de quelques cultures d'auto-consommation. En effet, le salaire minimum en vigueur est alors de 136 pts/ jour[15].

La rentabilité de la culture, ses faibles exigences en capital fixe et la présence antérieure des infrastructures d'irrigation expliquent la dynamique de plantation dans une structure foncière pourtant très fragmentée. En 1972, l'ensemble de la vallée alluviale est plantée en *chirimoyos*; il ne subsiste que 40 ha de canne à sucre dans les zones trop humides. Elles seront plantées quelques années plus tard suite à la baisse du niveau de la nappe phréatique.

2.2. 1975 : L'expansion des plantations sur les versants et la diversification des productions

Encouragés par les expectatives de la culture de *chirimoyos*, les agriculteurs se lancent à partir de 1975 dans l'aménagement des versants, traditionnellement

13. García Manrique, E., 1972, *op. cit*, p 116.

14. Mignon, C., *Campos y campesinos de la Andalucía mediterránea*, Ministerio de agricultura pesca y alimentación, Serie Estudios, Madrid, 1982, p 331.

15. Anuario estadístico, *El País*, 1990.

consacrés aux cultures "de secano" : amendiers (50%), oliviers (30%), vigne (20%), ou abandonnés aux friches. Ces productions traversent en effet une profonde crise, résultant de l'augmentation des coûts de la main d'oeuvre et de la concurrence de régions où la mécanisation est possible et qui a contraint de nombreux agriculteurs à émigrer vers le Nord de l'Europe ou vers les zones littorales (emplois dans la construction).

L'irrigation des versants repose sur la construction de puits dans le fonds de vallée, le pompage et le stockage de l'eau dans des réservoirs situés en altitude, l'aménagement ou la reconstitution de terrasses. Des sociétés privées de caractère familial ou coopératif, et de capital anonyme sont constituées pour la réalisation des forages, l'installation des conduites, l'entretien du réseau et la gestion des concessions d'eau. Elles regroupent de 10 à 50 propriétaires sur quelques dizaines d'hectares.

La vallée compte actuellement une centaine de puits pour l'irrigation : 60% sont situés dans le fond de vallée, 20% à Jete, 20% à Otivar. Les plantations s'élèvent désormais jusqu'à plus de 300 m d'altitude ce qui entraîne des coûts d'exploitation et de pompage de la nappe phréatique très élevés : 40 à 50 pts / m^3, soit 350.000 pts environ par ha (50% des charges variables).

Tableau 5. Coût d'aménagement foncier des terrasses
1 ha - 1985

- prix du foncier	**1.000.000**
- coût d'accès à l'eau	1.000.000
(achat d'actions ou de capital social dans une société)	
- réservoir (400 m^3)	1.200.000
- terrassement	300.000
- amendement	150.000
- main d'oeuvre	50.000
- système de goutte à goutte	300.000
- total des aménagements fonciers	**3.000.000**
- plantation de fruitiers	300.000
(250 avocatiers x 750 pts)	167.000
+ engrais	40.000
+ main d'oeuvre	44.000
- frais de culture	700.000
(pendant les 4 premières années improductives)	
- coût total de plantation	**1.000.000**

Source: F. Pena, *Finca experimental en frutales tropicales y subtropicales,* Almuñecar, 1985. Élaboration personnelle.

Le nouveau système de plantation qui colonise les versants suppose un apport élevé en capital fixe (3 millions de pts / ha en 1985 sans compter le prix de la terre). Les aménagements hydrauliques ont été le seul résultat de l'initiative privée, soutenue par le Banco de Crédito Agrícola qui distribuait des crédits à taux subventionné (taux d'intérêt de 11% sur 10 ans). À l'exception de la politique de crédit, l'administration n'a mené aucune politique de planification ou d'infrastructures dans la région, contrairement à la vallée voisine de Motril qui fait l'objet depuis 1952 d'un vaste programme d'infrastructures hydrauliques et d'irrigation : le Plan du Guadalfeo.

Dans une première étape, la dynamique de plantation correspond aux agriculteurs qui disposaient d'une épargne grâce au salaire d'ouvrier gagné à l'étranger ou sur le littoral dans la construction. Étant donné la faible valeur des terrains non aménagés, le marché foncier a connu un dynamisme remarquable, s'opposant à l'immobilisme des structures dans la "vega". Le jeu des transactions foncières a accéléré le processus de différenciation entre exploitations, d'autant plus que dans une deuxième étape de nombreux agents extérieurs ont investi ce secteur: entrepreneurs immobiliers du littoral, professions libérales et cadres de la ville de Grenade et du Nord de l'Espagne.

Différents facteurs expliquent l'essor des plantations tropicales au début des années 80. D'une part la conjoncture économique de récession favorise le transfert des capitaux générés dans le tourisme local, tout en incitant les migrants au chômage à reprendre l'activité agricole. D'autre part, les résultats de la recherche agronomique privée et publique permettent de diversifier les productions: amélioration et greffes des variétés d'avocat californiennes, importation de variétés de nèfle précoce en 1980, puis de variétés de mangue. Il faut également mentionner les recherches sur la pollinisation artificielle du *chirimoyo* qui permettent d'étendre la culture sur les versants exposés au vent et dans les vallées moins abritées (Itrabo, Motril, Vélez).

Le principal centre de recherche est celui du Ministère de l'Agriculture, le centre de La Mayora à Velez Malaga. Il faut également mentionner l'exploitation "Rancho California" à Almuñecar, pionnière dans la production d'avocat en 1965, qui a joué un rôle fondamental dans l'amélioration variétale. En ce qui concerne l'expérimentation et la vulgarisation, la mairie d'Almuñecar constitue en 1985 un *"Patronato de cultivos sub-tropicales"*, syndicat mixte qui regroupe 250 agriculteurs et commerçants de fruits (exportateurs, commerçants grossistes), doté d'une exploitation de 11 ha. L'achat et la transformation de la propriété a été pris en charge par la municipalité qui finance également 95% du budget de

fonctionnement. Il existe une autre ferme expérimentale à Motril, appartenant à la "Caja Rural".

2.3. Les différents systèmes de culture et leur rentabilité

Les trois productions prépondérantes, chirimoyos, avocats et néfles ont l'avantage de présenter des calendriers de récolte et de culture complémentaires, ce qui permet de maximiser l'utilisation du travail familial ou salarié, ainsi que les infrastructures de commercialisation.

Calendrier de récolte

Avocat :	Bacon:	octobre - décembre
	Fuerte:	décembre - février
	Hass :	décembre - mai
	Reed :	juin
Chirimoyo:		novembre - janvier
Nèfle :		mai - juin

Ces trois productions dégagent des niveaux de valeur ajoutée comparables, mais qui sont sujets à de grandes variations en fonction des aléas du marché.

L'intérêt du néflier réside dans le court délai de récupération du capital investi puisque la première récolte a lieu dès la troisième année; sa culture est en revanche très contraignante en travail : éclaircissement des fleurs et des fruits, problèmes phyto-sanitaires, récolte délicate. Cette culture permet aux exploitations familiales de maximiser la valorisation du travail familial, d'autant plus que la récolte s'effectue dans une période creuse (15 avril - 15 juin). En outre elle résiste mieux à la sécheresse d'été.

Le *chirimoyo* est également très exigeant en travail, principalement pour la récolte qui s'étale sur 3 mois et requiert 4 à 5 passages. Sur les versants exposés au vent il est indispensable d'effectuer la pollinisation manuellement (collecte du pollen en soirée et injection de la solution le jour suivant); cette tâche requiert de 40 à 50 journées de travail supplémentaires par hectare.

Le tableau ci-dessous présente les coûts de production et les niveaux de valeur ajoutée de l'avocat, de la *chirimoyo* et de la nèfle :

Tableau 6. Coût de production en 1990

	Avocat	*Chirimoyo*	Nèfle
Intrants	80.000	100.000	100.000
Eau 6000 m³ x40 pt	240.000	240.000	240.000
AMORTISSEMENT (20 ans)	150.000	150.000	150.000
Infrastructures	25.000	25.000	30.000
Plantation	200	200	400
TRAVAIL	0	0	50 j
Culture	30 j	30 j	95 j
Récolte	18 j	50 j	
Coût total	153.600	256.000	464.000
COÛT PRODUCTION	**648.000**	**771.000**	**984.000**
RENDEMENT	12.000 kg	15.000 kg	15.000 kg
Prix de vente	125 pts	125 pts	100 pts
PRODUIT BRUT	**1.500.000**	**1.725.000**	**1.500.000**
Marge Brute / ha	**852.000**	**954.000**	**516.000**
Valeur Ajoutée/ha	**1.005.000**	**1.210.000**	**980.000**
Délai de récupération du capital	5 ans	7 ans	4 ans

Source : enquêtes personnelles, 1991.

Note : coût de la main d'oeuvre = 3200 pts / jour
coût de l'eau sur les versants = 40 pts / m³

(le coût de l'eau est très variable selon l'altitude, la distance du puits, la dispersion des parcelles).

Les propriétaires absentéistes s'orientent préférentiellement vers la production d'avocat, peu exigeante en travail : la récolte s'effectue en 2 passages et peut être différée en fonction des cours du marché ou des disponibilités en travail.

D'une manière générale, il est fréquent que la récolte soit assurée par les établissements de commercialisation. Il existe une grande variété de contrats de production (métayage, gestion) et de récolte qui reflètent la diversité des agents économiques propriétaires de plantations.

3. SYNERGIES ET CONFLITS DE L'AGRICULTURE ET DU TOURISME

3.1. Les transferts de capitaux et la double activité

La première phase de plantation de *chirimoyos* dans la vallée du Río Verde correspond à une dynamique paysanne permise par l'héritage des infrastructures d'irrigation communales et par l'accumulation au moyen de l'arbre (capital constitué de travail paysan cristallisé). En revanche, la deuxième phase de plantation sur les versants requiert une accumulation de capital préalable et le tourisme a joué un rôle fondamental dans ce processus comme secteur générateur d'épargne et comme pôle d'attraction démographique (migrations estivales ou permanentes).

L'essentiel des plantations appartient à des double actifs qui exercent leur activité principale dans le secteur tertiaire. On observe en effet un décalage entre le nombre d'exploitations agricoles recensées (2173) et l'effectif de la population active agricole (945, soit 30% des actifs) à Almuñécar.

Tableau 7. La population active agricole à Almuñecar

	Almuñécar	Jete	Otivar	Lentejí
Nombre d'exploitations (1982)	2173	298	278	nd
Population active agricole (1981)	945	nd	nd	nd
Travailleurs agricoles (1990)				
"à leur compte"	110	15	22	
"salariés"	658	128	225	55
total = 1214	768	143	248	55

Sources: Recensement agricole, 1982. Recensement de population, 1981. Cámara Agraria de Almuñecar, 1990.

En 1981, l'agriculture constitue le deuxième secteur d'activité après les services, et depuis les dix dernières années, la demande en travail agricole a été multipliée par deux. Les emplois liés au tourisme peuvent être estimés à 900, répartis entre la construction (520), l'hôtellerie (296) et le commerce (104). Sur l'ensemble de la population active (3106), on recense 420 chômeurs.

Offre et demande en travail agricole - Vallée du Río Verde.

Offre globale : ..... 1214 x 250 j = 303.500 j

Demande globale : ..... 1605 x 80 j

+ 1995 x 48 j

+ 750 x 145 j = 332.910 j

La complémentarité entre les calendriers de la saison touristique et les pointes de travail agricoles permet aux ouvriers de la construction et aux employés du commerce de travailler pendant la saison creuse dans la récolte des fruits tropicaux. L'équilibre du marché du travail régional repose cependant sur la précarité des emplois et la généralisation des contrats de courte durée et du travail journalier.

L'instauration de l'allocation chômage aux journaliers agricoles perpétue ces rapports de travail archaïques.

3.2. Le conflit pour l'exploitation des ressources hydriques

Le Río Verde constitue la source principale d'approvisionnement en eau d'Almuñecar. Les infrastructures qui remontent à l'époque romaine (captation en aval de Jete au lieu-dit "Las Angosturas", conduites et canaux jusqu'à Almuñecar) alimentent conjointement les besoins agricoles et domestiques.

L'exploitation de la nappe phréatique se développe dans les années 1960 à l'initiative des pouvoirs publics : dans le cadre du Plan d'Aménagement de la Costa del Sol trois puits sont construits dans la vallée destinés à la consommation urbaine, et des agriculteurs qui réalisent de nombreuses perforations à titre individuel.

Le pompage intense de la nappe phréatique entraîne des phénomènes d'intrusion d'eau saline particulièrement préoccupants en 1981 après deux années de sécheresse. En 1989, les problèmes de salinisation entraînent la perte de centaines d'hectares de jeunes plantations. Les recherches en hydro-géologie

réalisées par J. Benavente en 1983[16] démontrent la sur-exploitation des réserves souterraines. Le bilan hydrique fait apparaître un déficit de 3,1 hm^3 les années sèches et un excédent de 2,3 hm^3 les années humides.

L'épuisement des ressources hydriques empêche désormais l'expansion de nouvelles plantations dans la vallée à l'exception de quelques propriétés situées à proximité de la gorge d'Itrabo, qui ont pu optenir une concession d'eau de cette commune voisine. L'approvisionnement d'Almuñécar en été est d'ailleurs entièrement assuré par un puits situé à Itrabo.

D'après nos estimations, la demande d'eau en été correspond pour un tiers au tourisme et pour deux tiers à l'agriculture, ce qui montre clairement l'enjeu du conflit entre les deux secteurs pour l'exploitation des ressources hydriques. Le rapport de l'Agence de l'Environnement Andalouse de 1987[17] indique une capacité de renouvellement de l'acuifère de 12 hm^3 par an et une extraction de 6 hm^3, soit 50% des ressources. Mais cette estimation reste très inférieure à la réalité comme en témoignent les processus de salinisation observés.

Tableau 8. La consommation d'eau dans le vallée du Río Verde. Agriculture et tourisme.

	octobre - mai	**juin - septembre**
Consommation domestique	20.000 habitants	200.000 estivants
350 l/ jour / pers	1 ,68 hm^3	8,4 hm^3
(eaux superficielles et nappe phréatique)		
Irrigation		
Vega: 400 ha	3.100 m3/ha	5. 700 m^3/ha
(eau superficielles)	1,24 hm^3	2,28 hm^3
Versants: 3.600 ha	2.100 m^3/ha	3.900 m^3/ha
(nappe phréatique)	7,56 hm^3	14 hm^3

Source : Élaboration personnelle 1991.

16. Benavente, J., *Las aguas subterráneas en la Costa del Sol de Granada,* Universidad de Granada, 1985.

17. *Informe General sobre el medio ambiente,* AMA, Sevilla, 1987 , Marquez J., "La nueva agricultura andaluza", *Geografía de Andalucía,* IV, Sevilla, Ed. Tartessos, 1988, pp 331-384.

Face à la gravité du problème, l'administration concentre ses investissements sur l'approvisionnement de la demande urbaine, particulièrement problématique en été du fait de l'arrivée de 200.000 estivants. Le projet de transfert d'eau de la rivière de "La Miel" (Málaga), financé à 80 % par la région andalouse et à 20% par la ville, devrait s'achever en 1991. L'autre projet est celui d'une dérivation du Río Guadalfeo, mais sa réalisation reste liée à la construction du barrage de Rules (dont les travaux n'ont pas encore commmencé). Cet ouvrage, destiné à l'approvisionnement domestique, pourrait éventuellement être utilisé pour l'irrigation étant donné le volume d'eau théoriquement concédé. La planification demeure très floue du fait des multiples administrations impliquées et des intérêts contradictoires des différents agents économiques en présence.

3.3. L'augmentation du prix du foncier

La rentabilité des productions tropicales et l'attrait touristique des parcelles irriguées des versants ont conduit à une augmentation spectaculaire du prix du foncier. D'après les travaux de E. García Manrique, le rapport entre la valeur de la production de *chirimoyo* et le prix du foncier (aménagement et plantation inclus) est de 1 à 10. D'après les enquêtes réalisées en 1991, ce rapport serait actuellement de 1 à 15, mais il faudrait réaliser une recherche approfondie pour conclure sur ce thème.

Les transactions foncières concernent des vergers de quelques *"marjales"* (inférieurs à 1 ha), achetés par des agents extérieurs au secteur qui recherchent une résidence d'été et un placement intéressant. Les agriculteurs qui avaient accès à l'eau ont réalisé des bénéfices spectaculaires en acquérant des terres de *"secano"* en vue de leur aménagement et de leur vente comme plantation productive. Mais rappelons que ce processus est actuellement bloqué à Almuñécar du fait des problèmes d'eau.

Tableau 9. Prix du foncier sur la côte de Granada

Prix du foncier non aménagé (avec accès à l'eau)	= 1 million de pts / ha
Coût des aménagements fonciers	= 3 millions de pts / ha
Coût de la plantation (y compris les 4 années improductives)	= 1 million de pts / ha
Prix d'une plantation en production	= 20 millions de pts / ha

Source : Enquêtes personnelles, 1991.

Le coût d'accès au foncier est si élevé qu'il devient actuellement un frein à l'investissement agricole, qu'il s'agisse des agriculteurs qui veulent constituer une exploitation viable ou des entrepreneurs de type patronal qui cherchent à s'assurer un certain taux de rentabilité du capital investi. Aussi les agriculteurs investissent préférentiellement dans les productions intensives en capital et en travail, en particulier les productions sous serres, qui dégagent des produits par hectare très élevés : 7 à 8 millions de pts / ha (2 récoltes par an, 100.000 kg de légumes). De plus, ces cultures supposent une rotation du capital plus rapide que les arbres fruitiers.

Dans la vallée voisine de Motril, où les réserves foncières et hydriques sont abondantes, la superficie de serres s'est accrue de 200 ha en 1990. La dégradation des paysages provoquée par cette mer de plastique devient une nouvelle source de conflit avec le secteur touristique, ce qui a conduit la municipalité à limiter la construction des abris dans la *"vega"*.

CONCLUSION

Les rapports entre l'agriculture et le tourisme dans la région d'Almuñécar ont été particulièrement synergiques entre 1973 et 1980, période pendant laquelle les productions tropicales constituaient une alternative de placement et de travail face au secteur touristique en crise, et tant que les ressources hydriques étaient suffisantes. Les nouveaux paysages forestiers implantés sur les versants escarpés constituent même une rente pour le tourisme local qui a choisi l'appellation Costa Tropical pour la promotion d'un nouveau tourisme, harmonieux avec la nature et de haute qualité.

Le tourisme, qui bénéficie d'une demande croissante, permet de dégager des revenus à court terme, mais repose sur une exploitation de type minier qui détruit sauvagement le littoral : contamination des plages, destruction du paysage. En revanche, la logique agricole prend à sa charge la reproduction de l'écosystème, certes très artificialisé.

Ce développement spectaculaire, qui repose principalement sur l'initiative privée, a conduit à une sur-exploitation de la nappe phréatique. Les aménagements hydrauliques de l'administration restent ponctuels et visent à résoudre le problème de l'approvisionnement en eau des villes.

Les pouvoirs publics, municipaux et régionaux, continuent à promouvoir la croissance touristique qui dégage des revenus très rémunérateurs : recettes fis-

cales, épargne des propriétaires de logements, bénéfices de la promotion immobilière. Le secteur agricole, qui constitue cependant une source d'emplois stables et de devises, se heurte au problème des ressources hydriques. Une politique d'aménagement à l'échelle régionale est actuellement indispensable pour planifier l'utilisation des ressources en fonction des objectifs de développement souhaités.

Par ailleurs, le secteur agricole est actuellement confronté à l'augmentation des coûts de production sur un marché en voie de saturation. Le modèle économétrique proposé par J. Calatrava[18] montre clairement la baisse de rentabilité des plantations d'avocat : le taux de rentabilité interne d'une plantation située sur les versants a chuté de 23% en 1970, à 12% en 1976, à 2% en 1990. La croissance continue des prix du foncier dépasse désormais le niveau de productivité agricole et s'explique par le volume d'épargne généré par le tourisme et les expectatives de spéculation immobilières.

L'étude des transformations économiques à Almuñécar au cours des trente dernières années montre que les transferts de capitaux et de population active entre les secteurs touristiques et agricoles comportent des effets pervers. La diversité sociale des propriétaires fonciers se perpétue au niveau du système de commercialisation, handicapé par une atomisation excessive. Les divergences d'intérêt entre les différentes catégories de producteurs rendent difficile l'organisation de la filière, étape indispensable à la mise en oeuvre d'une politique globale d'aménagement hydraulique ou de conquête du marché. Enfin, la hausse des prix du foncier résultant à la fois de la rentabilité des productions tropicales mais aussi du volume de capitaux générés par le tourisme et des processus de spéculation immobilière devient actuellement un frein à l'investissement agricole.

18. Calatrava J., García Faraco, J., *Análisis dinámico de rentabilidad de plantaciones de aguacate en el litoral mediterráneo andaluz,* Instituto Nacional de Investigaciones Agrarias, Economía, VOl 4 (2), Madrid, MAPA, 1989, pp 229-241.