

Etudier et comprendre les transactions foncières en milieu rural au Sénégal

Appel à candidatures pour une « école-chercheurs »

Saint-Louis, 8-15 mars 2022

Au Sénégal, la question des transactions foncières et des marchés fonciers en milieu rural et péri urbain est assez taboue, et on manque de recherches approfondies. En milieu rural, toute transaction foncière est interdite selon la Loi de 1964 sur le Domaine national. Des achats de terre se développent pourtant de longue date, principalement portés par la demande d'acteurs urbains, cherchant des terrains pour cultiver ou construire. Réalisés sur la base de « procédures fabriquées par les acteurs eux-mêmes », ils sont régularisés par les communes, dans des procédures « semi-formelles » différentes d'une commune à une autre. Diverses formes de location ou de métayage existent aussi. Du fait de cette prohibition légale de toutes les transactions foncières, les débats de politique foncière en lien avec ces marchés reposent trop souvent sur des positions de principe, pour ou contre, plus que sur des analyses informées.

Il est donc utile de développer des recherches sur ce sujet, tant d'un point de vue scientifique qu'en termes de débat public sur les politiques foncières. Porté par IPAR et le Pôle Foncier de Montpellier, en collaboration avec les universités du Sénégal et de la sous-région, ce projet vise à permettre à des chercheurs, enseignants-chercheurs, doctorants, et membres d'Organisations de la Société Civile (OSC) de renforcer leurs compétences en matière d'analyse des transactions et des marchés fonciers ruraux et péri urbains, et à permettre à des doctorants travaillant sur le foncier de mettre en œuvre leurs acquis à travers une enquête de terrain. Même si le projet met un coup de projecteur sur le Sénégal, il prévoit quelques ouvertures aux autres pays de la région et s'inscrit dans la continuité de l'étude régionale sur les marchés fonciers ruraux et les outils de leur régulation réalisée en 2017 pour le compte de la Commission de l'UEMOA, dans le cadre de l'ORFAO.

LA QUESTION DES TRANSACTIONS MARCHANDES EN MILIEU RURAL AU SENEGAL

Des situations contrastées en Afrique de l'ouest, que la recherche permet de comprendre.

Les marchés fonciers ruraux sont un ensemble de transactions marchandes, c'est-à-dire fondées sur un prix. Ils se développent en Afrique de l'Ouest, à des rythmes très variés.

Les transactions et les marchés fonciers ruraux et péri-urbains ont été l'objet de nombreuses recherches en Afrique de l'ouest depuis le tout début des années 2000 (en particulier Bénin, Burkina Faso, Côte d'Ivoire, Ghana), ce qui a permis d'en comprendre les dynamiques et les enjeux (Mathieu, 1999; Edja, 2000; Zongo et Mathieu, 2000; Amanor et Kude Diderutuah, 2003; Mathieu, Paré et Zongo, 2003; Colin, 2004; Amanor, 2010; Colin, 2013; Lavigne Delville, 2018). Les travaux de recherche en économie empirique, en socio-anthropologie, ont contribué à comprendre la dynamique des transactions, les jeux d'acteurs, les enjeux d'équité, d'efficacité économique et de sécurité foncière qu'elles posent.

Différents champs de questionnement ont été traités, à des degrés divers, par les recherches :

1. Caractérisation des grands types de transaction (achats-vente, location, métayage)
2. Acteurs et logiques de la demande et de l'offre de terre agricole
3. Les marchés comme source d'inclusion ou source d'exclusion (et pour quels types d'acteurs : agriculture familiales versus industrialisée, jeunes, femmes).
4. Les marchés comme moteur de creusement ou de réduction des inégalités foncières
5. Les marchés comme source potentielle de conflits et d'insécurité foncière
6. Les marchés comme source de changement de pratiques et de systèmes agricoles
7. La régulation et l'enclassement des marchés : politiques agricoles, cadre légal, pratiques locales, modalités d'articulations et d'hybridation avec des modes de gouvernance familiales et communautaires
8. Etc.

Au Sénégal, un manque de travaux approfondis

A la demande de l'UEMOA (Union économique et monétaire ouest-africaine), une expertise collective a fait un bilan de ces dynamiques, des enjeux et outils de régulation en 2017, à l'échelle de la sous-région (Lavigne Delville, Colin, Ka et al., 2017) et dressé un état des lieux bibliographique (Colin, 2017). Mais la connaissance de ces dynamiques demeure lacunaire, concernant le Sénégal, où cette question est relativement taboue : les transactions sont légalement interdites sur les terres du Domaine national, dont relève l'essentiel des terres en milieu rural. Pour cette raison, peu de travaux ont été menés sur ce sujet et le Sénégal est resté à l'écart des recherches sur cette question. Pourtant, l'histoire du Sénégal avec la Loi sur le domaine national, la diversité des situations agro-écologiques, la dynamique des projets structurants, l'importance de l'urbanisation et de l'agriculture irriguée, l'histoire des « accaparements fonciers » en font un cas particulièrement intéressant. Quelques enquêtes quantitatives sur l'agriculture familiale ont tenté de le prendre en compte, mais avec parfois des biais méthodologiques. Différentes études ponctuelles apportent des éclairages. On sait qu'il existe des transactions foncières, anciennes autour de Dakar du fait des « jardiniers du dimanche » (Diagne, 1990), fréquentes en péri-urbain et dans des zones comme les Niayes, surtout le triangle Dakar – Mbour – Thies souvent rares mais se généralisant à travers le pays portées par un vent de changement sur les mentalités. On sait que différentes pratiques permettent de légaliser les achats, en détournant les procédures légales, l'acheteur demandant à se faire affecter la parcelle achetée par le Conseil municipal. Les mécanismes de dédommagements pour peines et soins, et de désaffectation/réaffectation des terres par les Communes permettent de voiler l'importance des transactions marchandes. Mais on manque de recherches solides. Par ailleurs, les débats de politique foncière n'ont guère abordé le sujet, et les points de vue (promouvoir l'immatriculation des terres et le marché, Vs refuser le marché) reposent plus sur des positions de principe que sur une connaissance approfondie, notamment de la part des organisations paysannes.

Une session de mise à niveau afin de promouvoir des recherches pour éclairer et alimenter le débat public

D'un point de vue politique, le débat est, en effet, vif entre des politiques économiques qui veulent favoriser l'accès à la terre des investisseurs, via le marché ou des baux accordés par l'Etat (au risque d'accroître la marginalisation de l'agriculture familiale), et certaines organisations de la société civile qui refusent le marché comme mode de circulation des droits sur la terre (au risque d'occulter le rôle

éventuel des pratiques marchandes au sein de l'agriculture familiale et d'entériner un « marché gris » de la terre, non régulé, préjudiciable aux acteurs faibles notamment les agriculteurs familiaux). Les organisations paysannes sont elles-mêmes tiraillées entre la promotion d'une « cessibilité encadrée » de la terre, la reconnaissance de l'existence des ventes, le refus du marché de l'achat-vente par crainte de dépossession.

Prendre acte de l'existence des transactions marchandes et de leur dynamique mais aussi de leur absence là où elles n'existent pas, mesurer leur prévalence, comprendre si, pour qui et pourquoi, elles sont sources d'insécurité et d'inégalités, est un enjeu important, tant pour la connaissance scientifique pour alimenter les débats de politiques foncières. Des connaissances empiriques approfondies, tant qualitatives que quantitatives, partant de l'observation fine des pratiques, sur la dynamique des marchés fonciers, leur prévalence, les formes d'arrangements institutionnels en jeu, leurs effets en termes d'efficacité et d'équité, sont nécessaires pour poser les bases d'un débat argumenté et permettre aux acteurs des politiques foncières d'affiner leurs positions.

De telles connaissances supposent que des recherches approfondies soient menées ou suscitées, qui mobilisent et s'appuient sur les acquis actuels sur ce sujet. Or, du fait même que ce sujet est relativement tabou, les chercheurs et enseignants-chercheurs sénégalais ne sont pas toujours au fait de ces acquis.

UNE « ECOLE-CERCHEURS » POUR RENFORCER LES CAPACITES SUR CE SUJET.

La proposition « d'école-chercheurs » a pour objectif général de favoriser le développement de recherches approfondies sur les transactions et les marchés fonciers ruraux et péri-urbains au Sénégal. Pour cela, son objectif spécifique est de renforcer les capacités sénégalaises - individuelles et collectives - de recherche et de formation sur ce sujet, en mobilisant les acquis de la recherche dans la sous-région, en termes de méthodes et de résultats. Reposant sur une approche de développement de compétences, elle s'adresse à la fois à des binômes doctorant/encadrant engagés sur le sujet, à des enseignants-chercheurs individuels des principales universités et centres de recherche sénégalais, et à des acteurs de la société civile engagés sur ces questions. Elle est ouverte à des chercheurs de la sous-région.

Cette école-chercheur prend la forme d'une session de formation, à la fois théorique et pratique (voir détails ci-dessous), sur les transactions et les marchés fonciers ruraux en Afrique de l'ouest. Elle s'accompagne de bourses de recherche de 3 mois dont 2 sur le terrain pour les doctorants participants à la formation, pour leur permettre de réaliser une étude spécifique sur la question des transactions foncières marchandes sur leur site d'étude et ainsi mettre en pratique leurs acquis tout en contribuant à développer la connaissance.

Le projet est porté par IPAR, en partenariat avec le Pôle Foncier de Montpellier, l'Université Gaston Berger de Saint-Louis et un partenariat sera noué avec l'UEMOA à travers l'Observatoire régional du foncier en Afrique de l'ouest (ORFAO).

La formation sera animée par l'IPAR et des chercheurs du Pôle foncier, avec l'appui de chercheurs de la sous-région. Elle verra la participation d'une vingtaine de chercheurs, enseignants-chercheurs, doctorants, acteurs du foncier sénégalais, en présentiel à Saint-Louis, et d'acteurs de la sous-région en distanciel.

Les recherches menées par les doctorants seront réalisées dans un second temps avec l'encadrement de leur directeur de thèse, d'IPAR et des chercheurs du Pôle foncier. Si leur projet est validé par les encadrants de la formation, les doctorants bénéficieront d'une bourse et les rapports de recherche seront publiés, par exemple dans le cadre d'un ouvrage collectif.

Enfin, une restitution sera organisée, selon des modalités à définir, par IPAR au niveau national, et en partenariat avec l'ORFAO, au niveau régional en lien avec l'étude régionale de 2017 susmentionnée.

MODALITÉS DE PRISE EN CHARGE ET DOSSIERS DE CANDIDATURE

Les binômes et les participants seront logés sur place. Les repas de midi sont pris en charge. Les frais de transport liés aux enquêtes de terrain seront pris en charge.

La bourse pour les enquêtes de terrain est d'un montant forfaitaire de 200 000 FCFA/mois pendant 3 mois. Elle est conditionnée à la validation par les organisateurs de la formation du projet de recherche des doctorants (éventuellement revu à l'issue de la formation).

Les participants seront sélectionnés sur la base **d'un dossier de candidature, à envoyer à ipar@ipar.sn avec en copie coba@ipar.sn, kaibrahima11@gmail.com, ndiyemameyande@gmail.com, philippe.lavignedelville@ird.fr avant le 14 février 2022.** Préciser « Ecole-Chercheurs foncier » en objet.

L'enjeu de la question des transactions foncières dans le parcours des candidats et la capacité à valoriser les acquis de la formation seront des critères principaux de sélection.

Trois modalités sont prévues :

1/ Pour les binômes doctorants/enseignants-chercheurs :

- lettre de motivation du doctorant, projet de thèse, CV ;
- lettre de motivation du directeur de thèse, indiquant les perspectives de valorisation des acquis et avec engagement à superviser l'enquête menée à l'issue de la formation;
- projet de recherche de 3 mois à mener à l'issue de la formation, en précisant l'articulation avec la thèse.

2/ Pour les enseignants-chercheurs et chercheurs individuels, et pour les acteurs de la société civile :

- Lettre de motivation indiquant les perspectives de valorisation des acquis, CV.

Calendrier

Envoi de l'appel à candidatures : 17 janvier 2022

Date limite d'envoi des dossiers de candidatures : 14 février 2022

Réponses aux candidats : 21 février 2022

Formation : 8-15 mars 2022

Rendu des rapports de recherche : 31 juillet 2022

Organisation d'une session de valorisation des résultats : Avant fin 2022

Production d'un ouvrage collectif sur les résultats : 2023

ANNEXE 1. CONTENU DETAILLES

1/ Formation théorique et échanges d'expériences

Lieu : Université Gaston Berger à Saint-Louis

Lead : IPAR/ en collaboration avec l'université et le Pôle Foncier

Durée : 4 jours

Participants : 20 personnes en présentiel, participation à distance de collègues de la sous-région

Cette activité est le cœur de la proposition. La session de formation et d'échanges sur les transactions et les marchés fonciers ruraux mobilisera une vingtaine de personnes, de disciplines différentes, désireuses de renforcer leurs compétences théoriques et méthodologiques sur la question, et une équipe internationale d'animateurs/formateurs (Sénégal, pays voisins, France – Pôle foncier).

Les participants seront des chercheurs et enseignants chercheurs des principaux centres de recherche et universités du pays, des doctorants, et quelques acteurs de la société civile et de l'administration. Ils seront sélectionnés sur appel à candidature, selon deux modalités :

- 5 binômes doctorant/encadrant, dont le sujet de thèse intègre le sujet des transactions foncières ;
- 10 candidatures individuelles.

Quelques chercheurs et doctorants de la sous-région pourront suivre en ligne cette activité 2.

La formation en salle sera organisée à Saint-Louis, en partenariat avec l'Université Gaston Berger, dans une logique de pédagogie pour adultes, croisant mobilisation des savoirs et expériences des participants et apports conceptuels et théoriques. Une bibliographie et un dossier pédagogique seront réalisés et fournis à chaque participant. La formation et l'animation seront assurées par une équipe composée de Philippe LAVIGNE DELVILLE de l'IRD/UGB, de George KOUAME de l'Université d'Abidjan en Côte d'Ivoire, de Jean-Philippe COLIN de l'IRD, de Emmanuelle BOUQUET du CIRAD, en plus de quelques chercheurs de l'IPAR, Cheikh Oumar BA (IPAR), Ndèye Yandé NDIAYE, etc.

Il s'agira d'amener, au terme de la formation, les participants à maîtriser un cadrage à la fois théorique et pratique sur la question des marchés fonciers ruraux, en plus des outils nécessaires au développement d'une production de connaissance scientifique sur la thématique. La formation abordera deux aspects majeurs :

- la caractérisation des transactions et des marchés fonciers ruraux à travers les enjeux, les aspects juridiques, les pratiques des acteurs, aussi bien au Sénégal que dans les autres pays de la sous-région ;
- Les outils de régulation de ces échanges marchands de droits fonciers. Ces derniers peuvent être de natures très diverses, en fonction des situations locales et des normes / cadres juridiques coutumiers ou nationaux appliqués aux différents niveaux.

L'ORFAO pourrait utiliser cette session pour alimenter un des numéros de son bulletin d'information bimestriels qui portera sur cette thématique.

Le programme indicatif est le suivant :

| | Matin | Après-midi |
|----|---|---|
| J1 | <p>Ouverture</p> <p>Tour de table, attentes des participants, présentation du programme</p> <p>Comprendre la dynamique des marchés fonciers : enjeux scientifiques</p> <p>Qu'est-ce qu'un marché foncier ?</p> <p>Transactions marchandes, arrangements institutionnels, marché</p> | <p>Les marchés fonciers ruraux en Afrique de l'Ouest : expérience et leçons apprises des autres pays:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Côte d'Ivoire, • Bénin, • Burkina Faso, • Mali • Guinée |
| J2 | <p>Transactions foncières marchandes au Sénégal, qu'en sait-on ?</p> <p>Cadre légal</p> <p>Bilan des études quanti</p> <p>Bilan des études quali</p> <p>Les questions qui se posent</p> | <p>Décrire et comprendre les transactions marchandes : logiques d'acteurs et arrangements institutionnels</p> <p>Décrire et comprendre les régulations des marchés fonciers ruraux</p> |
| J3 | <p>Les marchés fonciers : équité et efficacité économique, enjeux de régulation</p> | <p>Sécurité, insécurité, stratégies de formalisation des transactions</p> |
| J4 | <p>Les dispositifs semi-formels et les pratiques administratives</p> | <p>Questions méthodologiques, en qualitatif et en quantitatif</p> <p>Evaluation et clôture</p> |

2/ Formation pratique : enquête collective

Lieu : Université Gaston Berger à Saint-Louis et enquêtes de terrain dans une commune de la région de Saint-Louis ou des Niayes

Lead : IPAR/ en collaboration avec l'université et le Pole Foncier

Durée : 3 jours

Participants : 5 binômes doctorants/encadrants + quelques acteurs du foncier

La session de formation en salle sera suivie d'une courte enquête collective sur 3 jours, permettant de travailler, sur le terrain, les différentes dimensions abordées en salle. Cette enquête se déroulera dans une commune des Niayes ou une commune proche de Saint-Louis, et aura été préparée par des prises de rendez-vous. Pour des questions de logistique et de budget, cette activité sera destinée uniquement aux binômes venant des universités (10 participants).

1/2 journée finale sera consacrée aux projets de thèse des doctorants et aux TDR de leur étude.

Activité 4 : Etudes d'approfondissement

Lieu : terrains de recherche des doctorants

Lead : IPAR/ en collaboration avec l'université

Durée : 3 mois

Participants : 5 binômes doctorants/encadrants

Les 5 doctorants ayant participé aux activités 2 et 3 recevront une bourse de 3 mois, afin de réaliser une étude d'approfondissement sur leur terrain de thèse. Ils bénéficieront pour cette étude d'un encadrement à distance de la part des encadrants de la formation.

Cette bourse leur permettra de réaliser une enquête ciblée sur la question des transactions et des marchés fonciers, sur leur terrain de thèse, sur une problématique s'inscrivant dans leur thèse, et ainsi de mettre en pratique les acquis de la formation.

Ces enquêtes déboucheront sur des rapports de recherche, qui contribueront à alimenter le débat sur la réalité et les dynamiques des marchés fonciers ruraux au Sénégal.

Le thème précis de ces études dépend des sujets de thèse des doctorants, et ne peut donc être prédéfini à ce stade. Il sera stabilisé au cours de l'activité 2.

Activités 5 : Mise en débat des résultats au Sénégal

A la suite de la production des rapports, l'IPAR organisera une session ouverte à l'ensemble des parties prenantes pour partager les résultats et porter le débat en direction des décideurs.

Activité 6 : Mise en débat des résultats au niveau sous régional

L'IPAR organisera une animation scientifique autour de la question des marchés fonciers ruraux en Afrique de l'Ouest en partenariat avec les parties prenantes au niveau sous-régional, notamment l'ORFAO, à travers les points focaux et membres du Groupe Régional de Travail. Cette session va constituer une opportunité de valoriser les résultats de l'étude régionale sur les marchés fonciers ruraux réalisée en 2017.

Les résultats de ce processus pourraient également être présentés lors de tous événements d'envergure organisés au niveau sous-régional et international.

ANNEXE 2. BIBLIOGRAPHIE

- Amanor K. S., 2010, "Family Values, Land Sales and Agricultural Commodification in South-Eastern Ghana", *Africa: Journal of the International African Institute*, 80 (1): 104-125.
- Amanor K. S. et Kude Diderutuah M., 2003, *Contrats fonciers et contrats de travail dans la zone de production du palmier à huile et d'agrumes du Ghana*, Paris, GRET/IIED, 50 p.
- Colin J.-P., 2004, "Lorsque le Far East n'était pas le Far West. La dynamique de l'appropriation foncière dans un ancien «no man's land» de basse Côte d'Ivoire", *Autrepart*, 30: 45-62.
- Colin J.-P., 2013, "Securing rural land transactions in Africa. An Ivorian perspective", *Land Use Policy*, 31: 430-440.
- Colin J.-P., 2017, *Emergence et dynamique des marchés fonciers ruraux en Afrique sub-saharienne. Un état des lieux sélectif*, Cahiers du Pôle Foncier, Dakar/Montpellier, IPAR/IRD, 121 p.
- Diagne M., 1990, "Sur le phénomène des «jardins du dimanche» dans l'agglomération dakaroise", in Le Bris É. et Giannitrapani H., ed., *Maîtriser le développement urbain en Afrique sub-saharienne*, Paris, Orstom: 219-226.
- Edja H., 2000, *Droits délégués d'accès à la terre et aux ressources naturelles dans le sud du Bénin*, Paris/Londres, GRET/IIED, 99 p.
- IPAR, 2012, Note d'alerte sur les transactions foncières à grande échelle au Sénégal. http://ipar.sn/IMG/pdf/depliant_note_sur_le_foncier.pdf

- Lavigne Delville P., 2018, *Les marchés fonciers ruraux au Bénin. Dynamiques, conflits, enjeux de régulation*, Cahiers du Pôle Foncier n° 19, Montpellier, Pole Foncier/IRD/IPAR/GRED, 53 p.
- Lavigne Delville P., Colin J.-P., Ka I., et al, 2017, *Etude régionale sur les marchés fonciers ruraux en Afrique de l'ouest et les outils de leur régulation. Volume I*, Ouagadougou, UEMOA/IPAR, 198 p.
- Mathieu P., 1999, "Les paysans, la terre, l'Etat et le marché : sécurisation et formalisation endogène des transactions foncières en Afrique", *Formalisation des contrats et des transactions : Repérage des pratiques populaires d'usage de l'écrit dans les transactions foncières en Afrique rurale*,
- Mathieu P., Paré L. et Zongo M., 2003, "Monetary Land Transactions in Western Burkina Faso: Commoditisation, Papers and Ambiguities ", in Benjaminsen T. A. et Lund C., ed., *Securing land rights in Africa*, London/Bonn, Franck Cass/EADI: 109-128.
- Zongo M. et Mathieu P., 2000, "Transactions foncières marchandes dans l'ouest du Burkina Faso: vulnérabilité, conflits, sécurisation, insécurisation", *Bulletin de l'APAD*, (19): 21-32.