

Marchés fonciers ruraux & Développement (1)

Jean-Philippe Colin (IRD, UMR SENS)
Emmanuelle Bouquet (CIRAD, UMR MOISA)

Ecole-chercheurs Sénégal 10-11 mars 2022

Texte de référence : Colin J.-Ph., E. Bouquet, à paraître. Marchés fonciers : dynamiques, efficience, équité. In *Foncier rural et développement. Enjeux et clés d'analyse en sciences sociales*, J.-Ph. Colin, Ph. Lavigne Delville, E. Léonard (eds). Editions Quae–Editions de l'IRD.



- **Concepts** : faisceaux de droits, transactions marchandes, marchés
- **Types de transactions : diversité et ambiguïtés**
 - Achats-ventes (AV)
 - Faire-valoir indirect (FVI)
- **Acteurs et logiques**
 - Cadres théoriques
 - Configurations de marchés
- **Marchandisation** de l'accès à la terre : facteurs et processus
- **Enjeux de développement** : équité, efficacité, sécurisation

Concepts : faisceaux de droits, transactions marchandes, marchés

- Droits : acception de sciences sociales = actions socialement autorisées sur un bien
- Droits
 - ✓ légaux (reconnus par droit positif) / illégaux (prohibés par droit positif) / « extra-légaux » (non considérées par cadre légal, mais non prohibés)
 - ✓ formels (enregistrés par services de l'Etat) / informels
 - ✓ « droits coutumiers » opératoires ou non, reconnus ou non par le droit positif
- Détenteurs de droits
 - ✓ Individus
 - ✓ Collectifs
 - ✓ institutions

➤ Faisceau de droits

- ✓ droits opérationnels : portent sur l'usage de la ressource elle-même
 - droit d'usage, de tirer un revenu de l'usage
 - droit de transformer durablement par l'investissement : plantation pérenne, puits, ouvrages anti-érosifs, construction...
- ✓ droits d'administration : « droit de définir les droits des autres »
 - droit d'exclure
 - droit de gestion interne: organiser la répartition des droits opérationnels au sein du groupe social concerné
 - droit de déléguer l'usage de la terre en extra-familial, **à titre marchand (location, métayage, rente en travail, mise en gage)** ou non marchand (prêt)
 - droit d'aliéner à travers un **transfert définitif marchand (vente)** ou non marchand (donation, legs, héritage)

	transfert marchand	transfert non marchand
limité aux droits d'usage	contrats agraires : location, métayage, mise en gage	délégation intra-familiale, prêt
incluant généralement droits de transfert ultérieur	achat/vente	héritage, donation

- **Marché foncier** : ensemble de transactions foncières marchandes
 - **Transaction marchande** :
 - ✓ **transfert de droits d'appropriation ou d'usage contre une contrepartie exigible, établie sur la base d'un système d'équivalence**
 - ✓ n'implique pas systématiquement le recours à la monnaie
 - ✓ n'exclut pas un **enchâssement social** des transactions susceptible d'influer...
 - ... *ex ante* sur la transaction (choix du partenaire)
 - ... sur les conditions d'exécution de la transaction ("prix d'ami", relations de confiance réduisant les risques d'opportunisme)
 - ... *ex post*, sur le rapport entre acteurs après le transfert (dépendance entre les acteurs)
- = éloignent la transaction du modèle marchand pur, mais ne change pas la nature marchande (avant d'être sociale) du transfert de droits.

Diversité des transactions foncières marchandes

Transfert définitif du faisceau complet de droits sur une parcelle en échange d'un prix indexé sur la superficie

- ✓ théorie standard : prix = somme actualisée des flux de revenus futurs
- ✓ facteurs d'ajustement : sécurité des droits, accès à bénéfices induits (crédit, prestige), rapport offre/demande

Ventes ou « ventes »?

- Catégorie moins simple qu'au premier abord
 - ✓ ventes à réméré (clause de rachat)
 - ✓ « flou » possible (cf contextes ouest-africains)
 - par rapport à la légitimité du cédant à céder
 - par rapport à la nature de la transaction : achat de la terre ou du droit d'exploiter ?
- ➔ Il peut y avoir incertitude quant au contenu des droits transférés et aux obligations de l'acheteur vis-à-vis du cédant.

Flou qui tient à l'enchâssement social des transferts fonciers bénéficiant aux « étrangers »

Référence aux « ventes » : peut traduire alourdissement et monétarisation du « devoir de reconnaissance » du migrant.

Le paiement ne clôt pas alors la relation, il l'instaure ou la perpétue

- ➔ Le terme de « vente » est donc à manier avec précaution
... même s'il existe indéniablement des ventes
« complètes »

Vente ou « vente » ? Question empirique

Transfert temporaire des droits d'usage sur une parcelle contre un prix : rente fixe indexée sur la superficie et la qualité

- Paiement de la rente
 - ✓ En espèce ou en nature
 - ✓ Ex ante ou ex post
- Droits d'usage généralement restreints
 - ✓ Ex : interdiction de réaliser des plantations pérennes (hors baux à long terme)
- Durée
 - ✓ court/moyen termes (saison de culture, une ou quelques années); baux à long terme (ex pour plantations pérennes) peu fréquents

Echanges de court terme terre/travail

- ✓ accès à une parcelle contre des journées de travail sur les parcelles du propriétaire
 - ✓ accès à une parcelle contre des prestations de travail mécanisé
 - ✓ implantation temporaire, par le preneur, de cultures de cycle court dans une jeune plantation pérenne (palmier, hévéa)
 - ✓ ...
- ➔ S'apparentent à une location avec paiement en nature

Transfert temporaire des droits d'usage sur une parcelle en échange d'un prêt d'argent

- Transfert de droits d'usage le temps que le capital soit remboursé (durée non prédéterminée), correspondant à la perception des intérêts
 - ✓ si le capital ne peut pas être remboursé, il peut y avoir saisie = vente de fait (transfert permanent de l'ensemble du faisceau de droits)
- Transfert des droits d'usage pour une durée déterminée, qui tient lieu de remboursement du capital et des intérêts
 - ✓ s'apparentent à une location de moyenne ou longue durée avec paiement intégral ex ante de la rente

Transfert temporaire des droits d'usage sur une parcelle contre un prix variable : rente proportionnelle à la production

	Le contrat comme...		
	rapport de travail	rapport foncier	« partenariat » « association »
Apport du cédant	terre + totalité des facteurs hors travail*	terre	terre + une partie des facteurs*
Apport du preneur	Travail	totalité des facteurs hors terre*	travail (non systématiquement) + une partie des facteurs*
Décision techno-économique	cédant	preneur	cédant & preneur

* financement (dont éventuellement rémunération éventuel de manœuvres); équipement ou paiement de prestations de service mécanisées; eau; semences; engrais; produits phytosanitaires.

- Configuration « partenariat » : souvent apports en nature de facteurs complémentaires
 - ✓ semences / engrais
 - ✓ etc.
- Partage du résultat
 - ✓ physique : production sur pied ou bord champ
 - ✓ après commercialisation, base valeur brute, valeur nette des frais de récolte, nette d'une partie des coûts de production
- Taux de partage : généralement autour de valeurs focales
 - ✓ $1/2-1/2$
 - ✓ $1/3-2/3$
 - ✓ $1/4-3/4$
 - ✓ etc.

Un propriétaire confie à un exploitant la réalisation d'une plantation pérenne et son entretien jusqu'à l'entrée en production. Au moment de l'entrée en production, un partage est réalisé

domientché, troukatlan, planté-partagé.. en CI, abusa land system au Ghana...

- Trois types de contrats, au regard de l'objet du partage :
 - ✓ Partage de la plantation et de la terre : à l'entrée en production, l'exploitant conserve une partie de cette dernière et la terre qui la porte.
 - ✓ Partage de la plantation uniquement, le cédant conservant son droit de propriété sur l'ensemble de la terre. Partie revenant au preneur : dissociation du droit de propriété sur la terre (conservé par le cédant) et sur les arbres (revenant au preneur).
 - ✓ Partage de la récolte, et non de la plantation (ni a fortiori de la terre). A partir de l'entrée en production, la personne qui a réalisé la plantation l'exploite en versant au cédant une partie de la production.

Droits acquis par le preneur	Objet du partage	Caractéristiques de la transaction
Droit de propriété sur la terre et la plantation	plantation & terre	Preneur acquiert un droit de propriété sur sa part de la plantation <i>et sur la terre qui la porte</i>
Droit de propriété sur la plantation	plantation	Preneur a un droit de propriété <i>sur les arbres</i> , pour la durée de vie de la plantation La terre reste la propriété du cédant
Droit d'exploitation pérennisé	production	Preneur gère la plantation pendant la durée de vie de cette dernière, en versant une part de la production au cédant. La terre reste la propriété du cédant

Dispositifs de transfert marchands de droits fonciers :

...limité aux droits d'usage	Contrats agraires (faire-valoir indirect) : <ul style="list-style-type: none">- location (rente fixe)- métayage (rente %)- rentes en travail- certaines formes de mise en gage- certains contrats de plantation (avec partage plantation ou récolte)
...incluant des droits de transfert	Achat/vente Certains contrats de plantation (avec partage de la terre)

➤ Dimension “appropriation”

- ✓ **parcelle d'appropriation foncière** : portion d'espace appropriée par un individu/groupe, sur laquelle il exerce un ensemble de droits d'administration
- ✓ **patrimoine foncier** : ensemble parcelles d'appropriation de l'individu/groupe

➤ Dimension “usage”

- ✓ **parcelle foncière d'exploitation** : unité spatiale élémentaire exploitée par individu/groupe pour son propre usage, en FVD ou FVI (peut comporter plusieurs parcelles de culture)
- ✓ **unité foncière d'exploitation** : ensemble des parcelles exploitées par un individu/groupe = base foncière de l'unité de production

➤ Modes de faire-valoir

- ✓ direct (FVD) : le propriétaire exploite sa parcelle (éventuellement avec des manœuvres)
- ✓ indirect (FVI) : dissociation entre propriétaire et exploitant
 - Marchand : fermage, métayage
 - Non marchand : prêts, délégation

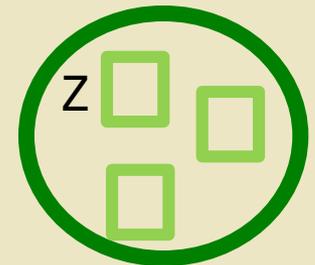
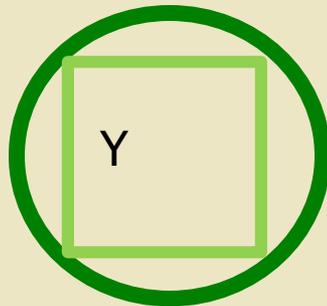
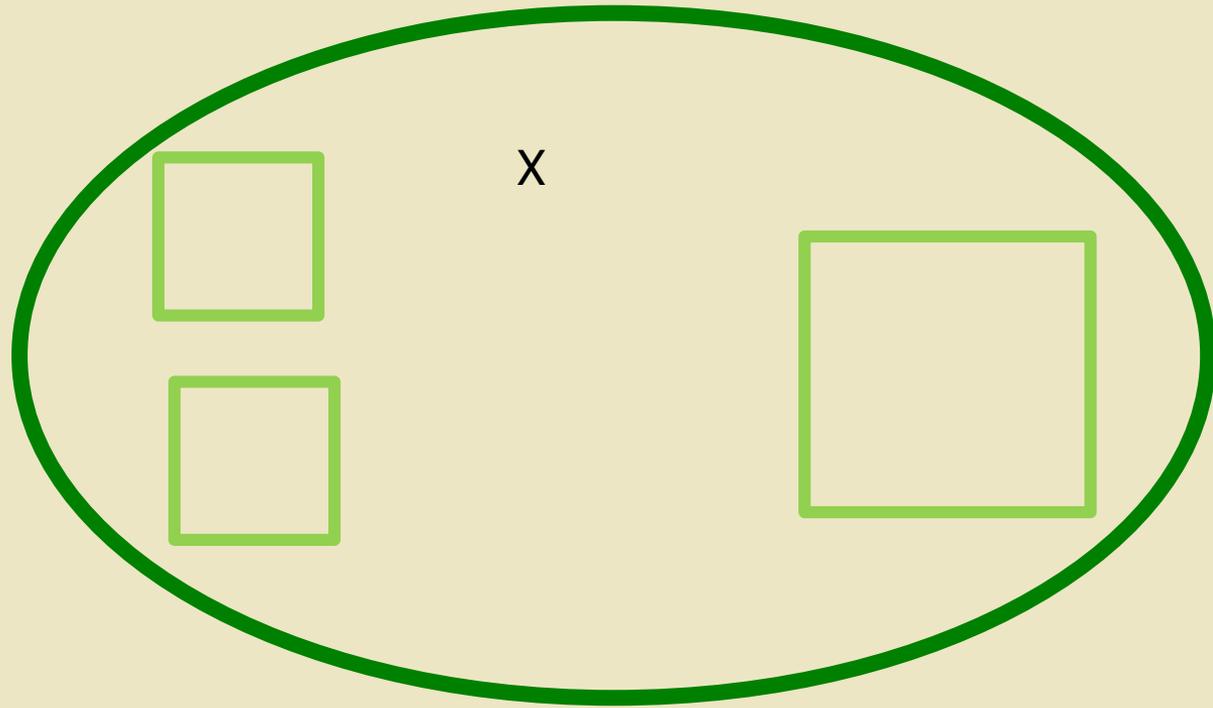
Le marché foncier de l'achat-vente recompose les unités de patrimoine

Le marché foncier du FVI recompose les unités d'exploitation

Unités de patrimoine

 **Parcelles possédées**

 **Patrimoines fonciers** = ensemble des parcelles possédées



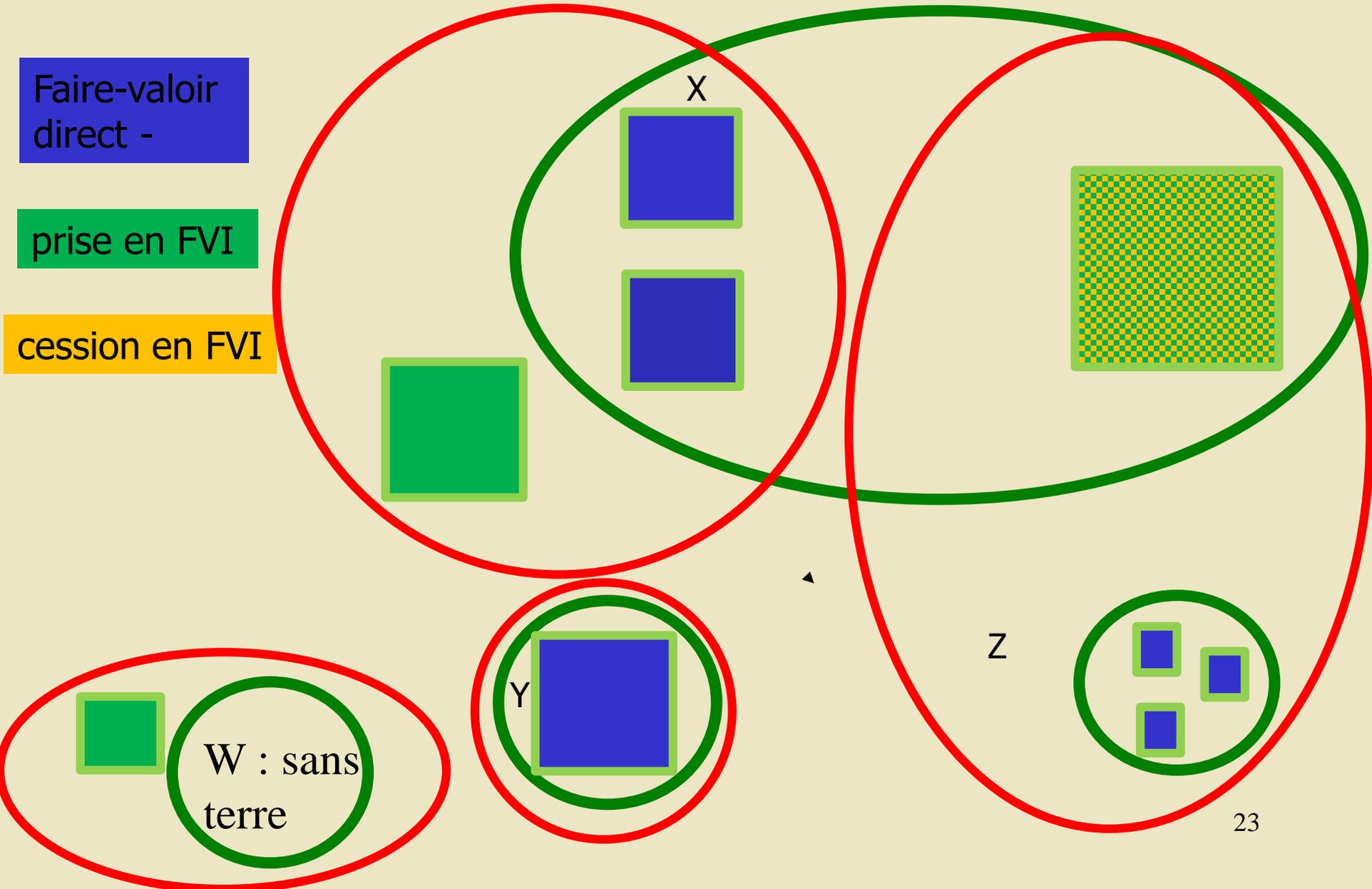
Unités d'exploitation

 **Unité d'exploitation=**
ensemble des parcelles exploitées

Faire-valoir
direct -

prise en FVI

cession en FVI



Acteurs et logiques d'acteurs

➤ Cédants

- ✓ Chefs d'exploitations

Aînés autochtones, chefs de lignage détenteurs de réserves foncières et chefs de famille

Exploitants allogènes nationaux ou étrangers

- ✓ Dépendants familiaux (en particulier / ventes « cachées »)
- ✓ Autorités coutumières, « communauté »
- ✓ Spéculateurs

➤ Logiques

- ✓ Obtenir rapidement des liquidités (ventes de détresse)
- ✓ Obtenir un capital à réinvestir (dans l'agriculture ou non, éventuellement dans une autre parcelle)
- ✓ Dégager un profit
- ✓ Obtenir des ressources budgétaires

➤ Preneurs

- ✓ Allogènes, nationaux ou étrangers
- ✓ Chefs d'exploitation autochtones
- ✓ Dépendants familiaux (rare en Afrique de l'Ouest) femmes, jeunes
- ✓ Acteurs urbains (fonctionnaires, commerçants, salariés du secteur privé, hommes politiques...) avec ou plus souvent sans expérience agricole; spéculateurs
- ✓ Entreprises nationales ou internationales

➤ Logiques (non exclusives)

- ✓ Ajuster son patrimoine foncier à sa capacité d'exploitation (liens avec facteurs travail, capital, autres facteurs de production)
- ✓ Ajuster son patrimoine foncier à ses objectifs de transmission aux héritiers (liens avec famille)
- ✓ S'autonomiser par rapport à la famille
- ✓ Spéculer

➤ Courtiers

... tout particulièrement lors des achats réalisés par les acteurs urbains

✓ 3 profils :

- autochtones (parfois originaires des villages résidant en ville)
- agents de l'administration, techniciens agricoles, commerçants, transporteurs
- agents immobiliers

✓ Fonctions :

- information
- mise en relation des parties prenantes, vérification des droits à céder

➤ Instances publiques

- ✓ Chef de village
- ✓ Maire
- ✓ Sous-préfet
- ✓ Agents du ministère de l'Agriculture
- ✓ Agents fonciers

➤ Fonction : valider, documenter, enregistrer les transactions

➤ Cédants

- ✓ Chefs d'exploitations

Aînés autochtones, chefs de lignage détenteurs de réserves foncières et chefs de famille

Exploitants allogènes nationaux ou étrangers

- ✓ Dépendants familiaux
- ✓ Autorités coutumières, « communauté »

➤ Logiques

- ✓ Accéder à une rente foncière
- ✓ Obtenir rapidement des liquidités (location de détresse)
- ✓ Accéder à du capital / du travail / de l'équipement (métayage)
- ✓ Accéder à des compétences technico-économiques (métayage)
- ✓ Gérer le risque (métayage)

➤ Preneurs

- ✓ Allogènes, nationaux ou étrangers
- ✓ Chefs d'exploitation autochtones
- ✓ Dépendants familiaux : femmes, jeunes
- ✓ Entrepreneurs agricoles
- ✓ Entreprises nationales ou internationales

➤ Logiques (non exclusives)

- ✓ Ajuster la superficie cultivée à sa capacité d'exploitation (liens avec facteur travail, capital, autres facteurs de production)
- ✓ S'autonomiser par rapport à la famille
- ✓ Accéder à des facteurs de production autres que la terre (métayage)
- ✓ Limiter les débours monétaires (métayage)
- ✓ Gérer le risque (métayage)
- ✓ Limiter immobilisation de capital dans le foncier
- ✓ Stratégie d'exploitation de type « minière »

➤ Courtiers

- ✓ Ne semblent pas très présents pour le FVI en Afrique de l'Ouest
Présents à Madagascar en zone de migration
- ✓ Fonctions : information, mise en relation des parties prenantes, vérification des droits à céder

➤ Instances publiques

- ✓ Très peu mobilisées pour le FVI – Eventuellement enregistrement de contrats écrits
- ✓ Sauf par preneurs entrepreneurs ou entreprises

➤ Un renouvellement des analyses théoriques

- ✓ modèle néo-classique : « inefficience marshallienne » du métayage
 - mais survivance et importance du métayage...
 - et pertes induites par l'inefficience marshallienne restent limitées
- ✓ champ de la Nouvelle Economie Institutionnelle : prise en compte du risque, des asymétries d'information, des imperfections de marché et des coûts de transaction

coûts de transaction : coûts induits, lors d'une transaction, par le fait de devoir trouver un partenaire, de négocier l'accord, de contrôler la qualité du produit ou du service et plus largement de contrôler le respect des engagements contractuels (enforcement); comprennent également le coût du règlement des différends et les pertes induites par le comportement opportuniste des acteurs.

- ➔ Modèle Principal-Agent standard : le choix contractuel comme résultant d'un arbitrage entre risque et incitation
 - ✓ location fournit incitation parfaite (le tenancier bénéficie de la totalité de son produit marginal), mais ne contribue pas au partage du risque
 - ✓ contrat de travail salarié transfère tout le risque sur le propriétaire mais ne motive pas le "tenancier-manœuvre"

le métayage réalise un compromis

- ➔ Modèles Coûts de transaction
 - ✓ accent sur imperfection/inexistence des marchés & CT
 - Marchés du travail, du crédit, de l'équipement, des intrants, de l'assistance technique, de l'assurance etc.
 - ✓ rôle central du risque d'opportunisme, mais non limité à l'opportunisme du tenancier / travail
 - ✓ choix contractuel : arbitrage / CT

le métayage (notamment avec partage des coûts) permet de pallier des imperfections de marchés autres que la terre

Métayage : accès à la terre (et éventuellement à d'autres facteurs)
contre une rente proportionnelle à la production

	Le contrat comme...		
	rapport de travail	rapport foncier	« partenariat » « association »
Apport du cédant	terre + totalité des facteurs hors travail*	terre	terre + une partie des facteurs*
Apport du preneur	Travail	totalité des facteurs hors terre*	travail (non systématiquement) + une partie des facteurs*
Décision techno-économique	cédant	preneur	cédant & preneur

* financement (dont travail éventuel de manœuvres), équipement (ou paiement de prestations de service mécanisées), eau, semences, engrais, produits phytosanitaires.

<i>Recherché par l'acteur</i>	<i>Arrangements alternatifs possibles</i>
Accès à la terre (tenancier)	Prise en location / métayage / système de rente en travail
Rente (propriétaire)	Cession en location / métayage
Accès au travail	Emploi de travailleurs rémunérés / métayage / système de rente en travail
Accès à l'équipement	Achat équipement / location équipement / métayage
Accès au financement	Emprunt / métayage / location d'une partie des disponibilités foncières et réinvestissement de la rente en FVD sur les terres conservées
Réduction du risque de production	Assurance / métayage
etc.	etc.

➤ Perspective du cédant

- ✓ P&P plutôt que FVD
 - réponse à contrainte W familial
 - permet de surmonter contrainte de financement
 - réduit CT sur marché du W (recherche et contrôle)
 - permet de surmonter manque d'expertise (palmier et hévéa)
 - contrat idéal dans une logique de rentier
- ✓ P&P plutôt que vente
 - permet de conserver droit de propriété sur la terre
 - réduit conflits intra-familiaux induits par ventes

➤ Perspective du preneur

- ✓ P&P plutôt que travail rémunéré
 - meilleur revenu
 - permet constitution d'un patrimoine s/forme de plantation
- ✓ P&P plutôt qu'achat
 - réduit le problème de financement
 - réduction de l'offre sur le marché A/V
 - réduit risque de conflits avec les autochtones
 - évite perte d'investissement monétaire (cacao), si "arrachage" par des autochtones