

Marchés fonciers ruraux & Développement (2)

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.

Configurations de marchés

Configurations de marché : positionnements socio-économiques
relatifs des preneurs et des cédants

... y compris dans une même région; porteuses d'enjeux de nature différente

➤ Achat/vente

- ✓ division et vente de grands domaines à de petits producteurs :
configuration rare
 - ... expériences de réformes agraires assistées par le marché : résultats décevants
- ✓ entre acteurs aux profils socioéconomiques relativement équilibrés :
configuration observée dans de nombreuses sociétés paysannes
- ✓ configuration « inversée » (grandes acquisitions) : achat des terres de
petits propriétaires, par grands propriétaires ou investisseurs, nationaux
ou étrangers

➤ Faire-valoir indirect

- ✓ configuration classique : (relativement) grands propriétaires fonciers cédant à bail à de petits tenanciers pauvres (sans terre ou faiblement dotés) dans le cadre d'un rapport contractuel terre/travail dans lequel le cédant est en position dominante
- ✓ configuration « équilibrée » : notamment dans le cas du métayage comme « partenariat »
- ✓ tenure inversée (*reverse tenancy*) : petits propriétaires cèdent en FVI à grands propriétaires fonciers ou à entrepreneurs agricoles, ... ou plus généralement à des tenanciers économiquement plus favorisés

Conduit à une concentration foncière non de la propriété, mais de l'exploitation ... dynamique d'actualité

Types de cultures et de systèmes de production

➔ Productions :

- ✓ destinées au marché (national ou international)
- ✓ conduites en culture pluviale sur des sols fertiles en bonnes conditions climatiques, ou en culture irriguée
- ✓ mécanisées en grande partie ou en totalité
- ✓ "technicisées" (variétés sélectionnées, etc.)
- ✓ requérant maîtrise technique & capacité d'insertion dans les circuits de commercialisation

Fruits & légumes, céréales, oléagineux, canne à sucre, jatropha, coton, élevage (pâturages et baux à part de fruit)...

Configuration classique	Configuration de tenure inversée
différentiel de dotation foncière (et de richesse) en faveur des cédants	différentiel de dotation foncière (et de richesse) en faveur des tenanciers
tenanciers « risk-averse »	tenanciers plutôt « risk taker »
tenancier : manœuvre potentiel	tenancier : pas manœuvre potentiel
propriétaire dispose du pouvoir de négociation	tenancier dispose du pouvoir de négociation
SP repose essentiellement sur facteurs terre et travail	SP mécanisé et « technicisé », capacité de gestion techno-économique déterminante
choix contractuel : arbitrage incitations / risque (théorie des incitations)	choix contractuel : dotations en facteurs et imperfections de marchés (coûts de transaction)

La marchandisation de la terre dans les contextes ouest-africains : facteurs et processus

- Valorisation économique de la terre
 - ✓ introduction et développement de cultures marchandes, pérennes ou annuelles
 - ✓ pression foncière induite par croissance démographique endogène ou arrivée de migrants [CI, Sud-Ouest BF]
 - ✓ périurbanisation [Mali, Bénin, CI...]
- Arrivée de migrants producteurs « familiaux » : demandeurs de terre & porteurs de nouvelles pratiques d'accès à la terre
- Arrivée d'acteurs urbains : parfois ne font que dynamiser les ventes [CI], mais parfois impulsent le processus même de marchandisation [BF]

➔ Changement technique

- ✓ cultures pérennes : transactions facilitées par l'aliénabilité reconnue des investissements et par le caractère lié de l'investissement et de son support foncier [CI, Ghana]
- ✓ introduction de la culture attelée ou motorisée (augmente les superficies cultivables et donc la demande de terre) [BF]

➔ Changements dans les systèmes de valeur des acteurs : renouvellement des générations, retour au village de natifs ayant séjourné en ville ou dans des contextes où l'accès à la terre est d'ores et déjà largement « marchandisé »

➔ Politiques publiques (ex. risque d'expropriation, « la terre à celui qui la travaille »...)

- Contextes périurbains
- Zones aménagées, en particulier pour l'irrigation (développement de transactions sur parcelles affectées par l'Etat)
- Régions propices à l'agriculture pluviale
- Régions agricoles à forte densité de population
- Régions accessibles, bien desservies par les infrastructures de communication

➔ Théorie évolutionniste des droits de propriété

De nouvelles institutions émergent suite à des changements dans les prix relatifs et nouveaux rapports coûts/bénéfices

➔ Critiques

- ✓ caractère linéaire et déterministe des mécanismes de causalité
- ✓ impasse sur les dimensions sociale et politique des processus

➔ Intuition centrale fait sens, même s'il convient de ne pas la mobiliser de façon mécaniste

Pression foncière conduit à la valorisation de la ressource, condition pour l'émergence de transferts marchands

- Caractère généralement progressif :
 - ✓ passage de simples signes de reconnaissance du droit éminent sur la terre, à des redevances forfaitaires en nature, puis en argent, puis à des redevances indexées sur les superficies
 - ✓ ventes d'arbres se muant en ventes de la terre qui porte les arbres
 - ✓ absence de marché / endoaliénabilité / exoaliénabilité
- ... mais mutation vers accès monétarisé à la terre parfois rapide
- Phases initiales de marchandisation : parfois travestissement des pratiques (les rendre acceptables au regard des normes locales)
- Facteurs de marchandisation n'agissent pas de façon mécanique

- Déconnexion fréquente entre cadre légal, cadre normatif local (« coutume ») et pratiques
 - ✓ Transactions légales ou non
 - ✓ Transactions formalisées ou non
 - ✓ Restrictions venant du cadre légal ou du cadre normatif local
 - ... sur le droit de propriété privée
 - ... sur l'irréversibilité du transfert : clause de rachat (vente à réméré) ?
 - ... sur les acteurs : endo-aliénation, exclusion des étrangers
 - ... sur l'objet : la terre / les arbres

- Régions rurales d'Afrique de l'Ouest : entre des régulations coutumières encore vivaces et des situations de forte individualisation et de marchandisation généralisée

= coexistence de situations (i) où le principe du marché est largement intégré par les populations rurales, (ii) où elles s'y refusent, (iii) où différents groupes sociaux ont des positions très différentes par rapport à la marchandisation de la terre

Mais attention à la dimension temporelle !

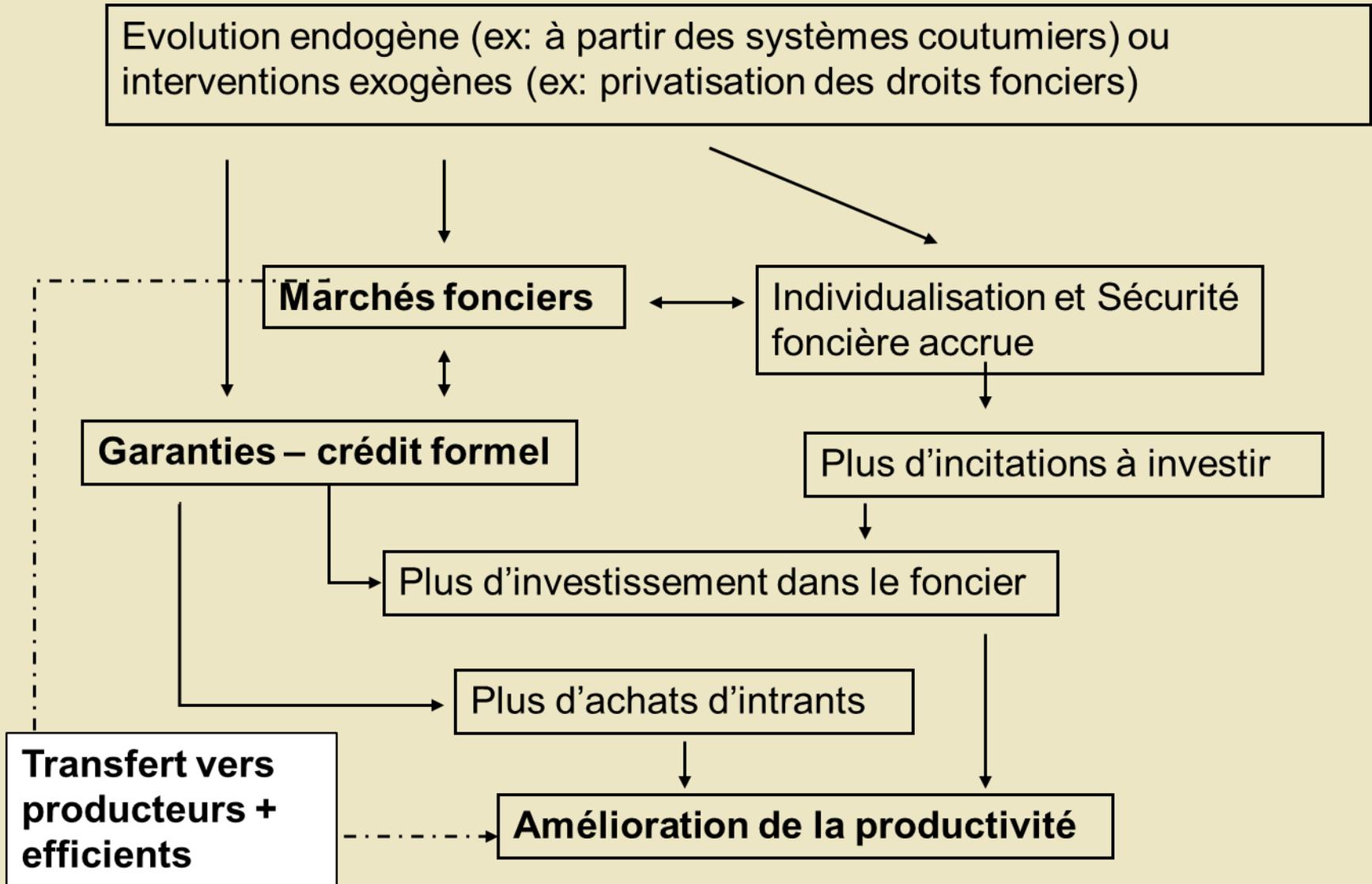
Les marchés fonciers : moteurs ou freins au développement économique et social ?

➤ **Débats anciens ! Enjeux...**

- ✓ d'équité : marchés facteur de concentration et d'exclusion, ou de redistribution et d'accès à la terre aux plus démunis ?
- ✓ d'efficacité : marchés réallouent-ils la terre vers des producteurs qui ont la capacité et les incitations à investir ?
- ✓ de sécurisation des transactions

➤ **Liens avec politiques publiques (session 2)**

- ✓ Circonscrire le marché, voire l'interdire
- ✓ Instaurer ou stimuler le marché
- ✓ Réguler le marché



- Question des marchés fonciers devenue centrale dans la problématique du développement
 - ✓ améliorent allocation des facteurs dans contextes où dotations en facteurs et en capacités de gestion individuelles hétérogènes
 - incitation à l'investissement
 - transferts vers les producteurs plus efficaces
 - ✓ Mais si défaillances de marché, ces effets peuvent ne pas se manifester

- Relation inverse taille-productivité en agriculture
 - ✓ peu d'économies d'échelle, coût de supervision du travail
 - ✓ sous ces conditions, avantage comparatif de l'exploitation familiale
- Economies d'échelles peuvent faire reculer ou disparaître la relation inverse
 - ✓ capital fixe indivisible (problème d'accès au capital et au crédit)
 - ✓ mécanisation : réduit demande en MO & facilite la supervision
 - ✓ technicisation de la production et de la mise en marché

si relation inverse taille-productivité (et absence d'imperfections de marché), alors le marché foncier est censé concilier efficience & équité

Efficiency

- Le marché de l'achat-vente devrait conduire à une distribution foncière plus efficiente
 - ✓ transfert de la ressource foncière vers des producteurs plus efficaces
 - ✓ efficacité induite par l'achat : incitation à l'investissement, accès au crédit
- Limites
 - ✓ coûts de transaction
 - ✓ acquisition réalisée pour des motifs non économiques ou à des fins spéculatives
 - ✓ achats par grands investisseurs et élites nationales ... pas nécessairement efficaces
 - ✓ ventes de détresse par des producteurs efficaces mais rationnés sur le marché de l'assurance

Equité

➤ Risque de concentration foncière

- ✓ Si imperfection des marchés du crédit et de l'assurance, relation inverse taille-productivité se réduit ou disparaît, même en l'absence d'économies d'échelle...
 - avantage les grandes exploitations / accès au financement
 - petits exploitants privilégient les productions minimisant le risque mais de faible rentabilité
 - ventes de détresse
- ✓ Risque plus marqué encore si économies d'échelle
- ✓ Achats par grands investisseurs et élites nationales

➤ Risque d'exclusion d'usagers antérieurs de l'accès à la terre

Effcience

- Les avantages du FVI comparativement à l'achat-vente
 - ✓ permet transfert de terre des propriétaires âgés, absentéistes, ... vers des producteurs plus efficients
 - ✓ demande obéit essentiellement à des considérations productives
 - ✓ peut améliorer l'effcience allocative pour des facteurs de production soumis à de fortes imperfections de marché (réhabilitation du métayage)
 - ✓ moindres contraintes de financement
 - ✓ permet ajustements de court terme
- Limites
 - ✓ Une durée inadaptée peut contraindre les investissements
 - ✓ Risque de pratiques minières
 - ✓ Un cantonnement des contrats au sein d'un réseau social étroit peut limiter les gains d'effcience

Equité

- à apprécier selon les configurations contractuelles
 - ✓ « classique » : relations contractuelles souvent inéquitables en faveur du cédant
 - ✓ « équilibrées » : à apprécier au cas par cas
 - ✓ « tenure inversée » :
 - concentration foncière non de la propriété, mais de l'exploitation
 - risque de contrats léonins en faveur du preneur
 - risque d'exclusion des petits tenanciers ou d'usagers antérieurs

Equité

- potentiellement favorable :
 - ✓ permet aux producteurs d'accroître leur superficie exploitée même si des contraintes financières ou légales les empêchent d'accéder à la propriété
 - ✓ facilite l'accès à la terre et à d'autres facteurs : flexibilité dans types & termes des contrats permet de surmonter imperfections ou de défaillances de marchés
 - ✓ prise en FVI peut jouer rôle clé dans une trajectoire d'accumulation : *agricultural ladder*
 - ✓ rôle de rempart contre décapitalisation et paupérisation des petits producteurs (location de détresse versus vente de détresse)

La question de la sécurisation des transactions

- ✓ se pose de manière différente selon le type de transaction et le cadre institutionnel
- ✓ déterminante dans l'analyse du fonctionnement et des effets des marchés fonciers
- ✓ enjeux
 - ... achats : sécurisation des droits de propriété de l'acheteur
 - ... FVI : sécurisation des droits de propriété du cédant et/ou les droits d'usage du tenancier
- ✓ sécurisation peut venir du cadre légal, mais aussi d'un cadre institutionnel « informel » (voir session 2)

- Contestation des dynamiques d'exclusion par le jeu du marché
 - ✓ forte concentration foncière & exclusion de catégories d'usagers antérieurs
- Insécurité des droits du preneur
 - ✓ remise en cause *de la transaction même*, du fait d'une contestation par des tiers des droits du cédant à céder
 - contestation intra-familiale
 - contestation extrafamiliale

Ex : contestations par le « tuteur » du droit d'un allogène à vendre la terre
 - ✓ remise en cause *du type* de transaction : interprétations divergentes de la transaction (vente ou « vente » ?)
 - ✓ pratiques ouvertement frauduleuses, coups de force
- ✓ Insécurité des droits du cédant
 - vente forcée, abus de faiblesse, prix dérisoire, etc.



- Insécurité des droits des parties prenantes
 - ✓ risque d'expropriation du propriétaire
 - ✓ risque d'éviction du tenancier
- Non respect des engagements contractuels
- Divergences sur les termes du contrat
 - Des contrats souvent très incomplets...

- Sur les droits
 - ✓ du cédant, dans contexte où droits non formalisés ni sécurisés socialement = risque de contestation par des parents du cédant
 - ✓ du preneur : risque d'éviction, non spécification du contenu du faisceau de droits transféré
- Absence de spécification relativement à l'investissement
 - ✓ lors de la réalisation de la plantation : choix matériel végétal, fertilisation, etc. ; quant au timing de la plantation
- Quant aux conditions concrètes du partage
- Quant à l'échéance du contrat ("lorsque la plantation ne produira plus")
- Absence d'anticipation d'événements fortuits majeurs (destruction accidentelle de la plantation)