

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

(1)

Efficiency, equity, security

Jean-Philippe Colin (IRD, UMR SENS)

Emmanuelle Bouquet (CIRAD, UMR MOISA)

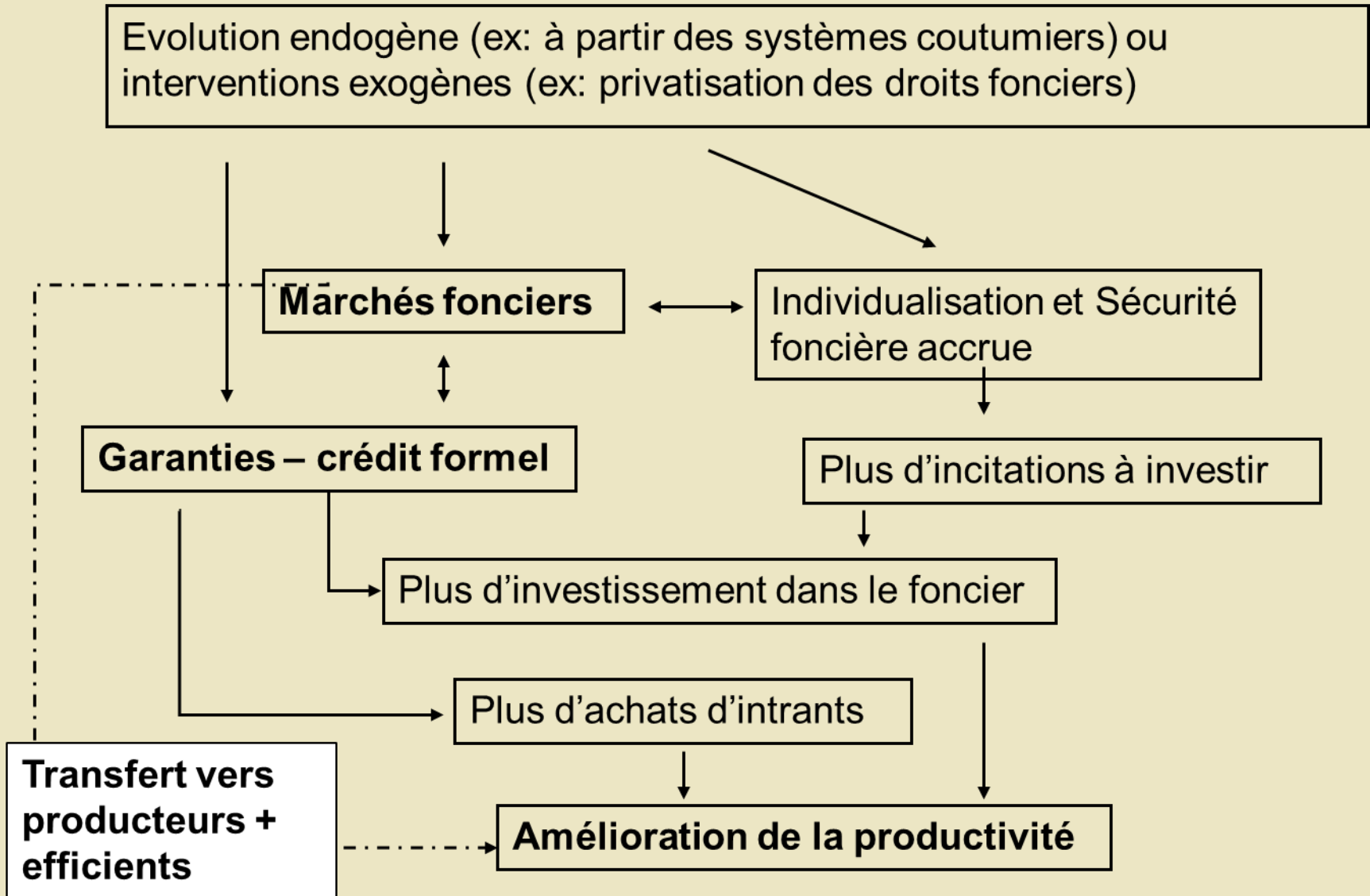
Ecole-chercheurs Sénégal 31 mars 2022

➤ **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 (et d'équité dans l'accès aux dispositifs de sécurisation)

➤ **Liens avec politiques publiques**

- ✓ 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

Efficienne

- 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, mais aussi du vendeur (et des ayants droits sur la parcelle mise en vente)
 - ... FVI : sécurisation des droits de propriété du cédant et/ou les droits d'usage du tenancier (éviction)
- ✓ sécurisation peut venir du cadre légal, mais aussi d'un cadre institutionnel « informel » (voir section suivante)

- 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
 - droits détenus par plusieurs individus, au-delà 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 avant le terme du contrat
- ... à ne pas confondre avec la précarité**
- 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)



➤ Recours à l'écrit

- ✓ Formalisation légale
- ✓ Formalisation locale : autorités locales, témoins
 - autorités villageoises peuvent être impliquées, pour « viser » le document, voire dans le cadre d'une procédure instaurée par ces autorités
 - administrations fréquemment impliquées dans les procédures de sécurisation locale : légalisation des signatures, modèles de contrats, documents produits par les DDA

- Enchâssement dans des relations sociales (information, confiance)
 - ➔ Sélection des parties-prenantes dans un réseau social pré-existant
 - ➔ Construire et nourrir une réputation (« bon étranger », « bon tenancier », « bon propriétaire »)
 - ➔ Cultiver ses relations avec des détenteurs de pouvoir (protection)
 - ➔ Tutorat
 - ➔ Courtiers, témoins

- Spécifique au FVI : Design contractuel

enjeu du respect des engagements contractuels : termes du contrat porteurs d'incitations ou de mécanismes auto-exécutoires (ex : paiement location ex ante)