

# Les marchés fonciers : moteurs ou freins au développement économique et social ? (2) Marchés fonciers et politiques publiques

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

Ecole-chercheurs Sénégal 31 mars 2022

**Marchés fonciers, contrats agraires  
et  
politiques publiques :  
options, justifications et faisabilité**

- ✓ 3 grandes orientations
  - ✓ Circonscrire le marché, voire l'interdire
  - ✓ Instaurer ou stimuler le marché
  - ✓ Sécuriser les transactions
  - ✓ Réguler le marché
    - terres
    - acteurs (cédants, preneurs), structures agricoles
    - prix

## ➤ Interdiction ou forte réglementation

- ✓ en général ou ciblé : grands aménagements hydro-agricoles, terres distribuées par réformes agraires...)
- ✓ Registres de justifications :
  - ✓ Éviter (re)concentration foncière (équité/efficience)
  - ✓ Éviter minifundisme (efficience/équité)
  - ✓ protéger certaines catégories (équité)
  - ✓ protéger des investissements publics (efficience)
- ✓ Faisabilité : risque de marché informel
  - ✓ Décote qui pénalise les vendeurs
  - ✓ Insécurité des droits pour les acheteurs

- **Activer un marché formel**, en particulier via formalisation légale des droits de propriété
  - ✓ Registres de justifications
    - Circulation vers producteurs plus efficaces
    - Valorisation du patrimoine foncier pour les vendeurs
    - Accès à la terre pour catégories préalablement exclues (équité)
  - ✓ Faisabilité
    - Procédures d'enregistrement des mutations (voir sécurisation)

## ➤ Sécuriser les transactions

- ✓ Enregistrement formel. Liens avec politiques d'enregistrement des droits (titres, certificats fonciers)
- ✓ Justification : sécurité foncière (plutôt des acheteurs, mais potentiellement aussi des ayants-droits sur la parcelle mise en vente)
- ✓ Faisabilité :
  - capacité administrative et budgétaire
  - Équité dans l'accès

- **Réguler le marché** - Mesures d'accompagnement pour contrecarrer les effets pervers potentiels
  - ✓ Crédit foncier
    - Justification : faciliter l'accès (équité/efficience) - possibilité de ciblage
    - Faisabilité : marchés financiers, rationnement, banques publiques
  - ✓ Régulation des prix
    - Prix plafonds : faciliter l'accès (équité/efficience)
    - Prix planchers : protéger les vendeurs
    - Faisabilité : risques de contournements
  - ✓ Taxation foncière
    - Taxer les plus values (décourager la spéculation); taxer le non-usage (encourager l'exploitation ou la mise sur le marché)...
    - Faisabilité : demande suivi administratif important, risques contournement

## ✓ Réguler le marché (suite)

### ✓ Politiques d'assurance et/ou de sécurité sociale

- Justification : éviter les ventes de détresse

### ✓ Information (sur les mises en vente, sur les prix etc.)

- Justification : réduire asymétries d'information (équité/efficience) – possibilité de ciblage

### ✓ Intermédiation (préemption, mise en relation)

- Justification : réduire asymétries d'information
- Faisabilité : lourd sur le plan administratif et financier (si préemption), voire politique



## ➤ Réformes agraires assistées par le marché

- ✓ Justification : Faciliter le fractionnement des grands domaines
- ✓ Instruments
  - Ciblage (des vendeurs et des acheteurs)
  - Intermédiation / mise en relation
  - Crédit
  - Enregistrement
- ✓ Faisabilité
  - En pratique, résultats décevants (Brésil, Afrique du Sud)



- Avantages du FVI rarement reconnus par les politiques publiques
- Restrictions fortes ou interdictions légales
  - ✓ Justification
    - Mettre fin à relations d'oppression (équité)
    - Inefficiency supposée du métayage (efficacité)
  - ✓ Faisabilité : contournement fréquent
  - ✓ Risques d'effets pervers
    - des opportunités perdues en termes d'efficacité et d'équité (réduction des possibilités d'accès à la terre pour les producteurs sous contrainte foncière)
    - précarité accrue pour les tenanciers (rotations induites par l'interdiction légale)



## ➤ Sécurisation du marché FVI

- ✓ sécurisation des droits (du cédant et du preneur)

France : statut du fermage : baux longue durée – incitation et libération de capitaux pour l’investissement productif

- ✓ sécurisation des engagements contractuels

## ➤ Régulation du marché du FVI

- ✓ régulation des prix

- ✓ Information de marché

- ✓ La sécurisation des transactions devrait être explicitement mise sur l'agenda, et articulées aux réflexions et interventions relatives à la sécurisation des droits de propriété
- ✓ Le marché du FVI reste souvent un angle mort des politiques publiques
  - La question de la sécurisation des contrats pourrait faire l'objet de plus d'attention
  - Tenure inversée et concentration de l'exploitation
- ✓ Autre angle mort : les dimension intrafamiliales de la participation aux marchés fonciers
- ✓ Question centrale de la faisabilité des politiques publiques...
  - interdire le marché alors que les dynamiques sont à l'œuvre
  - formaliser les transactions alors que l'appareil administratif et juridique est déficient