

Étude Exploratoire sur les types d'arrangements fonciers en milieu rural

École chercheurs sur les transactions et marchés fonciers en Afrique, le 11 avril 2022

« C'est la normativité qui pose problème car créant un désordre par rapport à nos pratiques qui ont toujours réglé l'accès au foncier. Tout le monde sait qu'ici, au Fouta, chaque parcelle appartient déjà à une famille depuis des années. Mais c'est l'État qui, avec sa Loi sur le domaine national, crée le désordre... »

Un propriétaire terrien de Podor

Sambou NDIAYE
UGB/ IPAR

PLAN

- I. Les arrangements fonciers et leurs fonctions**
- II. Méthodologie**
- III. Principaux types d'arrangements fonciers**
- IV. Synthèse**

I. LES ARRANGEMENTS FONCIERS ET LEURS FONCTIONS

- Des formes de transfert non définitif de droits fonciers (droit d'accès et droits d'exploitation) à un tiers soumises à une pluralité de modalités
- Des arrangements fonciers divers et dynamiques: du prêt, au *rempeciuem/ baye seddo* et de plus en plus de location, vers des arrangements en termes d'aménagement de parcelles
- Une convention mettant en relation directe propriétaire et exploitant ne recherchant pas forcément une formalisation (extra- légal) mais reconnaissance des droits et obligations des parties prenantes
- Les arrangements fonciers ne sont pas toujours informels mais autonomes
- Pratiques souvent ignorées voire tolérés par la puissance publique qui constituent des modes pragmatiques de cession, de redistribution, de régulation foncières
- Contexte de régularisation et peu de nouvelles affectations

De multiples fonctions des arrangements

- Elargit le degré d'accès à la terre tout en sauvegardant les droits de propriété
- Aménagement et mise en valeur de la parcelle sans supporter les coûts
- Test de la qualité du sol en faisant supporter les coûts à l'exploitant
- Accéder à la terre sans exigence de rétablissement à la fin de l'arrangement
- Source d'occupation et de ressources pour les surgas
- Créer de la richesse, Source de génération de revenu,
- Relations sociales, réseau social, solidarité

II. Méthodologie d'une enquête exploratoire

- A la découverte des pratiques: en l'absence de base de données: partir de cas d'expériences d'arrangements, pour étudier le processus et les modalités et après coup, dégager des typologies
- département de Podor particulièrement, les arrondissements de Thillé Boubabar et de Gamadji Saré
- Expériences d'arrangements ciblés : agriculture, élevage, agro- foresterie
- Prés de 75 entretiens: guide d'entretiens semi- structurés, questionnaire
- propriétaires terriens, éventuels investisseurs, élus locaux, leaders paysans, producteurs, personnes ressources, autorités coutumières...
- Membres commission domaniale, maires, leaders d'OP, producteurs, exploitants, propriétaires, des exploitants, des ouvriers agricoles, des chefs de villages

1. PRÊT

- Forme traditionnelle d'arrangement sur de petits espaces: cession sans contrepartie de droits d'usage à un membre de la famille ou à un proche, aux femmes du village
- Le propriétaire garde la propriété sur la parcelle/ Les frais supportés par l'exploitant
- Pas de ristourne, mais un acte de reconnaissance solidifie les relations
- Prêt sans limitation de durée reconduit tacitement/ prêt à durée limitée
- Certaines conditions: interdiction de planter des arbres, dès fois imposition de certains types de culture ou de l'utilisation de certains pesticides
- Faible sécurité: risque de reprise sans délai et sans dédommagement, risque d'accaparement sur de longue durée, mauvais entretien de la parcelle...

2. LOCATION: une forme monétarisée

- Propriétaire met à disposition sa parcelle contre une redevance définie de commun accord: versement de tout ou partie selon un échéancier défini de commun accord
- Exploitant: facteurs de production, choix de culture, supporte les risques, pas de garantie sur la qualité des sols
- Exploitant: habituellement des acteurs exogènes à la communauté, entrepreneurs, des fonctionnaires public ou privé, des privés nationaux et internationaux
- Location avec parcelle déjà aménagée et équipements : force de travail de l'exploitant
- Location de parcelle uniquement: exploitant aménage et matériel de production
- Location à l'intérieur d'un GIE
 - Accord sur type de culture, calendrier cultural, types de spéculation adaptés aux types cultivés, durée contrat en fonction campagne
 - Location de la parcelle d'un membre de GIE endetté

- Durée plus ou moins courte (-5 ans), superficie variable reconductible à souhait
- Possibilité de sous louer à un tiers
- Possibilité de renégociation en cas de contraintes majeures
- Conditions: types de culture, interdiction de certains produits, pas de dette laissée sur le champ, respecter le programme du GIE et la charte du GIE
- Pour le propriétaire: une mise en valeur de la parcelle sans supporter les coûts, source de génération de revenu, un test de la qualité du sol, un contrôle de l'usage, risque mauvais entretien parcelles
- Pour l'exploitant: un retrait sans dédommagement mais en perdant ses investissements

3. NAVETANA- REMPECIUUM une forme d'arrangement à géométrie variable

- Propriétaire/ exploitant
- Propriétaire/ouvrier agricole
- Exploitant/ouvrier agricole
- Propriétaire/ exploitant/ ouvrier agricole
- Propriétaire: terre, supporte les couts et les risques
- L'exploitant/ ouvrier agricole: force de travail

- Après déduction des dépenses de production, la récolte est partagée selon des formules variables liées à la répartition du niveau de contribution, au consensus trouvé
 - Propriétaire= terre/ Exploitant: supporte les frais: partage bénéfice 50%
 - 2/3 propriétaire versus et 1/3 pour l'exploitant
 - Propriétaire= terre et intrants: 80% des produits versus Ouvrier: force de travail: 20%

- Du fait des risques supportés par le propriétaire, rentabilité ténue : évolution vers rempétium à frais partagés et bénéfices partagés 50%

4. Répartition des surfaces entre promoteur et exploitant après aménagement des terres

- Dans le cadre de projet: propriétaires affectent une partie des terres à des exploitants qui n'en disposent pas après aménagement et équipement selon une clé de répartition discutée
- Partenariat avec investisseur : aménage le terrain, met à disposition canaux d'irrigation, motopompe et répartition selon des conditions fixées par les deux parties. Contrat souvent écrit 5 à 10 ans, mais chaque partie gère ses charges et décide de ses choix de culture
- Aménagement de 4000 ha et cession sur 50 ans : 2/3 pour l'exploitant et 1/3 pour les propriétaires
- Généralement, dans ce type d'arrangement, l'exploitant ne peut pas pratiquer l'arboriculture

Différentes formules de répartition

Variables	Terre	Aménagement	Equipements	Intrants	Répartition produits
TYPE 1					
Propriétaire	X				50%
Exploitant		X			50%
TYPE 2					
Propriétaire	X			X	1/3
Exploitant		X	X		2/3
TYPE 3					
Propriétaire	X				1/4
Exploitant		X	X	X	3/4

D'autres types de *navétana* ou *baye seddo* dans le Walo

Variables	Terre	Intrants et équipements	Force de travail	nourriture	Mode de répartition
Type N°1					
Propriétaires	X	X			1/2
Exploitants			X	X	1/2
Type N°2					
Propriétaires	X	X		X	4/3
Exploitants			X		1/3
Type N°3					
Propriétaires	X	X		X	3/4
Exploitants			X		1/4

III. SYNTHÈSE

- Complexité/ flexibilité/ pluralité des arrangements non soumis à une logique unique:
 - formalisation basée sur la confiance versus formalisation devant témoin
 - Contrat moral avec ou sans témoin versus contrat écrit avec ou sans témoin
- Pluralité d'acteurs et de positions d'acteurs: propriétaire/ exploitant/ ouvrier agricole/ intermédiaires/ notabilités coutumières locales
- Une forte hybridité des types d'arrangement de plus en plus imbriqués
- Charte explicite/ tacite sur les conditions de bon usage de la terre, de types d'usages, de types de culture, bon entretien du système d'irrigation...
- Les arrangements investis par des privés, des fonctionnaires public et privé, agrobusiness
- Économie plurielle: logique marchande, non marchande, non monétaire
- La durée de quelques mois jusqu'à 5 à 10 ans

Une insécurité juridique pour toutes parties prenantes

- Risques pour le propriétaire
 - Interprétation tendancieuse des conditions de l'arrangement, tentative de révision des termes de l'accord
 - Risque de confiscation de terre après prêt d'une longue durée
 - Déficit entretien du champ, mauvaise gestion des canaux, non respect des tours d'irrigation, refus de paiement après campagne, retard de versement de redevance
- Risques pour l'exploitant:
 - risque technique rétention d'information, non maîtrise qualité de la terre
 - décision unilatérale du propriétaire de rompre la cession sans dédommagement des investissements réalisés
 - Mévente, perte post récolte, risque de rupture d'arrangement surtout avec les groupements (gestion de l'eau, difficulté à faire respecter à tous le calendrier cultural...
- Imprécision des règles, difficulté d'appliquer des sanctions, pas d'instance de régulation
- La plupart des conflits sont réglés à l'amiable au niveau des village avec l'appui du chef de village, des autorités coutumières, de parents...Mairie....Gendarmerie/ Tribunal

En perspective

- Quel processus et mécanismes pour des procédures foncières claires, prévisibles, maîtrisées, équilibrées, sécurisées garantissant les droits et devoirs de chacune des parties prenantes?
- La reconnaissance du mode de tenure foncière traditionnelle tout en l'invitant pour une redistribution plus équitable?
- Quel type de formalisation/ sécurisation appropriée pour les arrangements fonciers
- Pistes pour une normativité foncière plus intravertie?
- Partir des pratiques pour alimenter les politiques de réformes foncières

- Mise à l'échelle du champ de recherche avec diverses variables d'analyse des types d'arrangements:
 - apports respectifs des parties prenantes : terre, effort travail, aménagement, matériel et équipements, semences, intrants, nourriture des ouvriers...
 - droits d'usage
 - Conditions et interdits
 - répartition des produits
 - Nature des relations entre les parties prenantes
 - Droits et devoirs des parties prenantes
 - Procédures d'arrangements, formalisation et conditions de sécurisation
 - Caution sociale et morale
 - Les risques et conflits
 - Incidence sur l'insécurité alimentaire...