



## **ÉCOLE-CHERCHEURS SUR LES TRANSACTIONS ET LES MARCHÉS FONCIERS RURAUX EN AFRIQUE**

*Portée par IPAR et le Pôle Foncier de Montpellier, en collaboration avec l'Université Gaston Berger de Saint-Louis du Sénégal, et soutenu par le Comité technique Foncier et développement, cette formation vise à permettre aux chercheurs, enseignants-chercheurs, doctorants, et membres d'OSC développer des compétences en matière d'analyse des transactions et des marchés fonciers en milieu rural, et à permettre à des doctorants sénégalais travaillant sur le foncier de mettre en œuvre leurs acquis à travers une enquête de terrain. Elle est ouverte à des participants d'autres régions, pour la partie théorique, qui se déroule en ligne.*

### **CONTEXTE ET ENJEUX**

Les marchés fonciers ruraux sont un ensemble de transactions marchandes, c'est-à-dire fondées sur un prix (Colin, 2017). Ils se développent en Afrique de l'ouest, à des rythmes très variés. Ils sont très actifs dans certaines zones, et demeurent inconnus ailleurs où l'accès à la terre continue à relever essentiellement de l'héritage du prêt, voire de l'installation lorsque les terres demeurent abondantes. Hors péri-urbain et extension urbaine, on peut distinguer deux grandes logiques au développement des marchés fonciers : les logiques internes à l'agriculture familiale, et la demande d'acteurs externes, urbains en général, demandeurs de terre pour investir leur épargne et/ou développer des activités productives. S'y ajoutent parfois des ventes de détresse, face à un urgent besoin d'argent, et de précaution, en anticipation d'un risque de perdre sa terre.

Les transactions et les marchés fonciers ont été l'objet de nombreuses recherches en Afrique de l'ouest (en particulier Bénin, Burkina Faso, Côte d'Ivoire, Ghana), qui ont permis d'en comprendre les dynamiques et les enjeux (Mathieu, 1999; Zongo et Mathieu, 2000; Mathieu, Paré et Zongo, 2003; Colin, 2004; 2013; Lavigne Delville, 2018; Colin, 2021). Les travaux de recherche en économie empirique, en socio-anthropologie, ont contribué à comprendre la dynamique des transactions, les jeux d'acteurs, les enjeux d'équité, d'efficacité économique et de sécurité foncière qu'elles posent.

Ces enjeux sont très contextuels. Selon les contextes, et les acteurs en présence, les marchés fonciers peuvent jouer en faveur d'acteurs puissants, et contribuer à la concentration foncière, ou au contraire contribuer à un équilibrage des dotations foncières. Faute d'être réellement encadrés, ils sont fréquemment source de conflits et d'insécurité foncière. La question des moyens utilisables pour les réguler reste aujourd'hui peu travaillée. C'est vrai d'une façon générale, mais tout particulièrement en Afrique de l'Ouest. Les transferts de droits fonciers d'une personne ou d'un groupe à un autre ne relèvent pas tous de transferts marchands, mais ils ont toujours été l'objet de mécanismes de régulation de différentes natures. La nature de la terre et des ressources qu'elle porte la différencie d'une marchandise qui pourrait être l'objet de marchés qui s'autoréguleraient. Le développement sans régulation des marchés fonciers peut entraîner des effets indésirables pour les sociétés locales tels que le creusement d'inégalités. Différents dispositifs informels visant à contrôler les transferts fonciers peuvent être identifiés. Ils s'appuient sur des registres familiaux très variés, sur des systèmes de production, des valeurs, des cultures et des systèmes politiques extrêmement divers. Avec le développement généralisé et rapide des rapports marchands, ces mécanismes traditionnels de

Comité technique



Avec le soutien du

## **ECOLE-CHERCHEURS SUR LES TRANSACTIONS ET LES MARCHES FONCIERS RURAUX EN AFRIQUE**

contrôle peuvent entrer en tension et les sociétés locales peuvent avoir du mal à adapter leur gouvernance. Il est nécessaire d'identifier quels mécanismes de régulation sont toujours appliqués et quels autres ne fonctionnent plus aujourd'hui et essayer de comprendre pourquoi.

A la demande de l'UEMOA (Union économique et monétaire ouest-africaine), une expertise collective a permis de faire un état des lieux bibliographique (Colin, 2017) et un bilan de ces dynamiques et des enjeux de régulation, à l'échelle de la sous-région (Lavigne Delville, Colin, Ka *et al.*, 2017). Mais la connaissance de ces dynamiques demeure lacunaire, concernant le Sénégal, où cette question est relativement taboue : les transactions sont légalement interdites sur les terres du Domaine national, dont relève l'essentiel des terres en milieu rural. Pour cette raison, peu de travaux ont été menés sur ce sujet et le Sénégal est resté à l'écart des recherches sur cette question. Pourtant, l'histoire du Sénégal avec la Loi sur le domaine national, la diversité des situations agro-écologiques, l'importance de l'urbanisation et de l'agriculture irriguée, l'histoire des « accaparements fonciers » en font un cas particulièrement intéressant. Quelques enquêtes quantitatives sur l'agriculture familiale ont tenté de le prendre en compte, mais avec parfois des biais méthodologiques. Différentes études ponctuelles apportent des éclairages. On sait qu'il existe des transactions foncières, anciennes autour de Dakar du fait des « jardiniers du dimanche », fréquentes en péri-urbain et dans des zones comme les Niayes, souvent rares à l'intérieur des terres. On sait que différentes pratiques permettent de légaliser les achats, en détournant les procédures légales, l'acheteur demandant à se faire affecter la parcelle achetée par le Conseil municipal. Les mécanismes de dédommagements pour peines et soins, et de désaffectation/réaffectation des terres par les Communes permettent de voiler l'importance des transactions marchandes. Mais on manque de recherches solides. Par ailleurs, les débats de politique foncière n'ont guère abordé le sujet, et les points de vue (promouvoir l'immatriculation des terres et le marché, vs refuser le marché) reposent plus sur des positions de principe que sur une connaissance approfondie.

D'un point de vue politique, le débat est en effet vif entre des politiques économiques qui veulent favoriser l'accès à la terre des investisseurs, via le marché ou des baux accordés par l'Etat (au risque d'accroître la marginalisation de l'agriculture familiale), et les OSC qui refusent le marché comme mode de circulation des droits sur la terre (au risque d'entériner un « marché gris » de la terre, non régulé). Les OP sont elles-mêmes tiraillées entre la promotion d'une « cessibilité encadrée » de la terre, la reconnaissance de l'existence des ventes, le refus du marché de l'achat vente par crainte de dépossession.

Prendre acte de l'existence des transactions marchandes et de leur dynamique, mesurer leur prévalence, comprendre si, et pourquoi, elles sont sources d'insécurité et d'inégalités, est un enjeu important, tant pour la connaissance scientifique pour les débats de politiques foncières. Des connaissances empiriques approfondies, tant qualitatives que quantitatives, partant de l'observation fine des pratiques, sur la dynamique des marchés fonciers, leur prévalence, les formes d'arrangements institutionnels en jeu, leurs effets en termes d'efficacité et d'équité, sont nécessaires pour permettre un débat argumenté et permettre aux acteurs des politiques foncières d'affiner leur position.

Le présent projet trouve son origine dans les discussions entre IPAR et les chercheurs IRD impliqués dans l'expertise UEMOA. Face au constat du manque de données solides sur le sujet, l'idée de mettre en place une école-chercheur, puis un projet de recherche partenarial avec les universités et centres de recherche, a été posée dès 2017. Ce projet d'école chercheur est une première étape, au sens où il permet de constituer un groupe de chercheurs sénégalais aptes à encadrer des travaux de recherche sur le sujet.

# ECOLE-CHERCHEURS SUR LES TRANSACTIONS ET LES MARCHES FONCIERS RURAUX EN AFRIQUE

## OBJECTIFS

L'école-chercheurs a pour objectif de favoriser le développement de recherches approfondies sur les transactions et les marchés fonciers ruraux, au Sénégal et plus largement en Afrique. Pour cela, son objectif spécifique est de renforcer les capacités - individuelles et collectives - de recherche et de formation sur ce sujet, en mobilisant les acquis de la recherche dans la sous-région, en termes de méthodes et de résultats. Elle s'adresse à la fois à des enseignants chercheurs des principales universités et centres de recherche sénégalais, à des doctorants dont la thèse comprend explicitement une engagés sur le sujet, à des acteurs de la société civile et des professionnels engagés sur ces questions. Elle est ouverte à des chercheurs de la sous-région.

Elle est organisée en trois activités :

- *Un temps de formation, en ligne, à la fois théorique et méthodologique*, sur les transactions et les marchés fonciers ruraux en Afrique de l'ouest. Ce module est ouvert à tous, sur inscription. Durant les échanges, la parole sera donnée en priorité aux acteurs identifiés ci-dessus, mais l'ensemble des participants pourra s'exprimer via le fil de discussion écrit.
- *Un temps de formation pratique à l'enquête de terrain, dans la région de Saint-Louis (Sénégal)*, destiné aux enseignants intéressés et aux doctorants sénégalais ayant suivi la formation en ligne (une dizaine de personnes).
- *Un temps d'approfondissement de la mise en pratique*. Des bourses de recherche de 2 mois pour les doctorants participants pour leur permettre de réaliser une étude spécifique sur la question des transactions foncières marchandes sur leur site d'étude.

## Références

- Colin J.-P., 2004, "Lorsque le Far East n'était pas le Far West. La dynamique de l'appropriation foncière dans un ancien «no man's land» de basse Côte d'Ivoire", *Autrepart*, 30: 45-62.
- Colin J.-P., 2013, "Securing rural land transactions in Africa. An Ivorian perspective", *Land Use Policy*, 31: 430-440.
- Colin J.-P., 2017, *Emergence et dynamique des marchés fonciers ruraux en Afrique sub-saharienne. Un état des lieux (très) sélectif*, Dakar/Montpellier, IPAR/IRD, 105 p.
- Colin J.-P., 2021, "La marchandisation de l'accès à la terre dans des contextes ruraux ouest-africains", *Le Mouvement Social*, 2021/4 (277): 117-132.
- Lavigne Delville P., 2018, *Les marchés fonciers ruraux au Bénin. Dynamiques, conflits, enjeux de régulation*, Cahiers du Pôle Foncier n° 19, Montpellier, Pole Foncier/IRD/IPAR/GRED, 53 p.
- Lavigne Delville P., Colin J.-P., Ka I., et al, 2017, *Etude régionale sur les marchés fonciers ruraux en Afrique de l'ouest et les outils de leur régulation. Volume I*, Ouagadougou, UEMOA/IPAR, 198 p.
- Mathieu P., 1999, "Les paysans, la terre, l'Etat et le marché : sécurisation et formalisation endogène des transactions foncières en Afrique", *Formalisation des contrats et des transactions : Repérage des pratiques populaires d'usage de l'écrit dans les transactions foncières en Afrique rurale*,
- Mathieu P., Paré L. et Zongo M., 2003, "Monetary Land Transactions in Western Burkina Faso: Commoditisation, Papers and Ambiguities", in Benjaminsen T. A. et Lund C., ed., *Securing land rights in Africa*, London/Bonn, Franck Cass/EADI: 109-128.
- Zongo M. et Mathieu P., 2000, "Transactions foncières marchandes dans l'ouest du Burkina Faso: vulnérabilité, conflits, sécurisation, insécurisation", *Bulletin de l'APAD*, (19): 21-32.