



# LES MARCHES FONCIERS RURAUX EN AFRIQUE DE L'OUEST ET LES OUTILS DE LEUR REGULATION

La Commission de l'UEMOA a réalisé une étude sur les marchés fonciers ruraux en Afrique de l'Ouest et les outils de leur régulation<sup>1</sup>. Cette étude fournit un cadre de réflexion sur les dynamiques de ces marchés, les risques que posent ces derniers et les priorités qui se dégagent en termes de régulation. La Commission en a tiré plusieurs fiches pour faciliter la diffusion de ses principaux résultats.

## FICHE DE SYNTHÈSE GÉNÉRALE : LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'ÉTUDE

Juin 2018

### FICHE 1. QU'EST-CE QUE LES MARCHÉS FONCIERS RURAUX ET POURQUOI SE DEVELOPPENT-ILS ?

- Les marchés fonciers sont des ensembles de transferts marchands de droits fonciers.
- Les transferts peuvent porter sur des droits fonciers différents.
- Les transferts marchands peuvent prendre des formes variées et jouent, pour une large part, un rôle économique important.

L'étude détaille les grands types de transferts marchands, leurs logiques et leurs impacts en termes de conflits, d'efficacité productive et d'équité.

### FICHE 2. OÙ ET COMMENT SE DEVELOPPENT LES MARCHES FONCIERS RURAUX ?

- Les marchés fonciers ruraux se développent dans tous les pays ouest-africains.
- Les principaux facteurs de leur développement sont identifiés, mais aucun ne joue mécaniquement.
- Cette dynamique se déroule à l'heure actuelle en déconnexion du cadre légal.
- Les transferts marchands peuvent être source de tensions ou conflits.
- Cela crée un problème structurel pour les politiques publiques, qu'elles doivent prendre en compte.

L'étude fournit une typologie des marchés fonciers ruraux à l'échelle ouest-africaine.

1. <http://www.ipar.sn/Rapport-de-l-Etude-regionale-sur-les-marches-fonciers-ruraux-en-Afrique-de-l.html>

### FICHE 3. DANS QUELS CADRES LEGAUX SE DEVELOPPENT LES MARCHES FONCIERS RURAUX ?

- Les marchés fonciers ruraux ont fréquemment été prohibés. Face au vide juridique, les acteurs ont développé des dispositifs semi formels, en marge du cadre légal.
- Les réformes récentes reconnaissent l'existence des transactions marchandes, mais elles ne traitent pas la question du droit à vendre et peu la question de la régulation. Les transactions semi-formelles perdurent.

L'étude présente une analyse détaillée des dispositions juridiques des huit Etats membres de l'UEMOA.

### FICHE 4. QUELS RISQUES PRÉSENTENT LES MARCHÉS FONCIERS RURAUX PEU RÉGULÉS ?

- Les marchés fonciers peuvent être sources d'opportunités pour certains acteurs dont l'accès à la terre est limité par les normes coutumières.
- Le développement des marchés fonciers présente toutefois des risques importants, tant économiques que sociaux, voire environnementaux.
- Les cessions de droits limitées dans le temps concilient plus facilement efficacité productive et équité que les achats et ventes.

Ces points sont présentés et détaillés au sein de la fiche n°4.

### FICHE 5. COMMENT PEUT-ON RÉGULER LES MARCHÉS FONCIERS RURAUX ?

- La régulation des marchés fonciers ruraux est un ensemble de mesures qui visent à orienter ces marchés, en corriger les dysfonctionnements et anticiper des dynamiques en cours.
- Il existe une large gamme d'instruments de régulation, qui peuvent agir de façon directe ou indirecte.
- Les stratégies les plus efficaces combinent différents instruments et luttent contre les concentrations foncières injustifiées.

L'étude propose une typologie des instruments directs et indirects de régulation.

### FICHE 6. QUELLES PRIORITES POUR LES ETATS OUEST-AFRICAINS ?

- Les choix de régulation dépendent nécessairement des contextes et orientations politiques spécifiques à chaque Etat.
- Des enjeux sont néanmoins communs et quatre axes majeurs de régulation s'en dégagent.
- Pour être effectifs, les instruments de régulation doivent être adaptés aux contextes et capacités institutionnelles nationaux.

Quatre expériences de régulation des marchés fonciers dans différents pays font l'objet de fiches spécifiques.