



# LES MARCHÉS FONCIERS RURAUX EN AFRIQUE DE L'OUEST ET LES OUTILS DE LEUR RÉGULATION

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 N°4 : QUELS RISQUES PRÉSENTENT LES MARCHÉS FONCIERS RURAUX PEU RÉGULÉS ?

Juin 2018

### A RETENIR

- La question de la régulation des marchés fonciers ruraux est encore peu traitée par les Etats ouest-africains.
- 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.

Vis-à-vis des marchés fonciers ruraux, les Etats ouest-africains ont choisi des orientations variées : les uns recherchent des compromis entre sécurisation des droits coutumiers et reconnaissance du marché, quand d'autres choisissent des politiques clairement orientées vers la propriété privée et la promotion du marché. La question de la régulation ou du contrôle des marchés est encore peu posée. Les mesures juridiques visant à réguler les marchés sont peu nombreuses et posent des problèmes de mise en œuvre.

Les impacts des marchés fonciers ruraux dépendent fortement des contextes, de l'importance des autres modes d'accès à la terre, des acteurs présents (côté cédants et côté preneurs), des inégalités et des rapports de force.

Le développement des marchés fonciers de l'achat-vente et du faire-valoir indirect peut représenter une opportunité pour certains groupes, comme les immigrants et les individus dont les droits sur la terre sont limités au sein des systèmes coutumiers (comme, fréquemment, les femmes).

La circulation des droits sur la terre à travers les marchés fonciers ruraux est supposée permettre aux agriculteurs les plus productifs d'étendre leurs exploitations,

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

contribuant à accroître la productivité globale. Ils sont donc censés être positifs en termes d'efficience, et aussi d'équité lorsqu'il n'y a pas d'économie d'échelle. Les transferts marchands entre autochtones et migrants « villageois » peuvent ainsi contribuer à une distribution foncière plus équilibrée.

Cependant, dans les contextes actuels de fortes asymétries de capital financier, humain et social, les marchés fonciers peuvent opérer en faveur des acteurs les mieux dotés en capital, qu'ils soient productifs ou non, avec une dynamique allant ou non vers plus d'efficience, mais certainement pas vers plus d'équité.

Ainsi, les modes actuels de développement des marchés fonciers non régulés induisent des risques majeurs :

- les risques de conflits liés aux ventes illégitimes, réalisées sans l'accord des ayants droit familiaux, ou liés à des contrats non respectés, donc aux défaillances de la régulation des transactions ;
- les risques sociaux et économiques liés à la marginalisation foncière des autochtones et à la renégociation non régulée des accords antérieurs ;
- les risques de spéculation foncière de la part d'acteurs externes mieux dotés financièrement, au détriment de l'agriculture familiale et des acteurs les plus vulnérables ;
- les risques d'exclusion par le marché, d'autant plus fort que les ménages ruraux n'ont quasiment pas d'autre alternative que de céder des droits fonciers en cas de besoin urgent d'argent, et que des acheteurs urbains contribuent à faire monter les prix ;
- les risques d'inefficacité économique découlant de marchés fonciers biaisés par de fortes « imperfections » dans l'environnement économique et institutionnel de l'agriculture ;
- les risques en termes d'emploi, de revenu et de sécurité alimentaire liés aux modèles agro-entrepreneuriaux, lorsqu'ils sont orientés vers l'exportation, ou que les modes d'exploitation sont dépendants d'intrants importés et que leur valeur ajoutée nette pour l'économie nationale (une fois déduits les matériels, équipements, intrants importés, et éventuels rapatriements de bénéfiques) est faible ;
- les risques qu'une conception exclusive de l'achat, faisant fi des droits des tiers (ne prenant pas en compte par exemple les couloirs de passage du bétail ou les besoins de circulation), fait porter sur les usagers des ressources naturelles et en premier lieu sur les pasteurs ;
- les risques environnementaux liés à la spéculation foncière ou au développement de monocultures sur de vastes superficies par des agro-entrepreneurs.

Le marché des droits relevant de cessions limitées dans le temps (locations, métayages, etc.) est en général plus équilibré que celui de la vente et permet de concilier plus facilement efficacité productive, équité et intérêt pour la société dans son ensemble. Il évite la dépossession des cédants.