



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 régulation¹. 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°6 : QUELLES PRIORITÉS POUR LES ÉTATS OUEST-AFRICAINS ?

Juin 2018

A RETENIR

- Les choix de régulation dépendent des contextes et des 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.

Les politiques foncières rurales poursuivent à la fois des objectifs sociétaux, en termes d'inclusion sociale, et des objectifs économiques, au service des politiques agricoles. Les choix de régulation dépendent nécessairement des contextes et orientations politiques spécifiques à chaque Etat, des rapports de force entre catégories d'acteurs, des négociations sur les politiques publiques.

Des enjeux sont néanmoins communs. En fonction des priorités de développement agricole, et donc des modèles d'exploitation privilégiés, et des enjeux de paix sociale, il s'agit d'orienter la répartition des terres vers une situation socialement désirable, une utilisation des terres conforme à l'intérêt général, donc vers des formes qui assurent paix sociale, efficacité économique en termes de valeur ajoutée pour les acteurs directement concernés, mais aussi pour la société (distribution de revenus, sécurité alimentaire).

Dès lors que la dynamique des marchés fonciers ne produit pas cette répartition socialement désirable – ce qui est le cas le plus fréquent –, des mesures de régulation sont indispensables. Quatre axes majeurs de régulation émergent.

Axe 1 : sécuriser les transactions foncières. Les réformes foncières actuelles mettent l'accent sur la formalisation et l'administration des droits, au dépend des transactions portant sur des terres coutumières, dont les droits n'ont pas été enregistrés, qui représentent l'essentiel des transactions, et sans doute encore pour

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

longtemps. Les politiques foncières devraient reconnaître ces transactions marchandes, qui sont amenées à se développer, pour pouvoir les réguler, même sur les parcelles où les droits fonciers n'ont pas été enregistrés.

Des instruments de régulation peuvent par exemple permettre :

- de s'assurer du droit de céder et de l'accord des ayants droit,
- d'assurer la clarté des contrats,
- ainsi que leur validation et enregistrement, qui devraient coupler mécanismes locaux de légitimation et neutralité administrative à une échelle de suffisante proximité pour que ces dispositifs soient effectivement accessibles.

Axe 2 : différencier les règles selon les espaces et les acteurs. Il s'agit de permettre une réglementation d'une partie des règles du jeu à l'échelle des territoires, en définissant par exemple :

- les types de transactions possibles en fonction des espaces et des acteurs concernés (par exemple acceptation ou non des ventes à des acteurs externes à l'espace local),
- des types de contrats,
- éventuellement des seuils de surface, etc.

Axe 3 : rééquilibrer les rapports entre acteurs des marchés fonciers, pour mieux conjuguer équité et efficacité économique. Les mesures de régulation pourraient par exemple chercher à :

- équilibrer les clauses des contrats,
- réduire les imperfections de marchés ayant des conséquences sur les marchés fonciers,
- favoriser les faire-valoir indirects (locations, métayages etc.) plutôt que les ventes dans la plupart des situations actuelles,
- orienter les marchés de l'achat-vente vers les producteurs assurant efficacité économique et emploi,
- assurer une équité dans la négociation des grandes acquisitions lorsque ces dernières viennent du jeu des marchés fonciers.

Axe 4 : décourager les achats improductifs et spéculatifs. Des instruments de régulation existent par exemple pour :

- traiter le cas des acquisitions improductives existantes (compensation des effets ou prescription extinctive),
- exiger un projet d'investissement pour les acquisitions de surfaces importantes,
- inciter fiscalement à la mise en valeur des terres.

L'effectivité des régulations est primordiale. C'est en fonction des contextes des différents pays et des capacités institutionnelles de leurs Etats, de leurs organisations paysannes, de leurs collectivités locales, que doivent se réfléchir les instruments, les dispositifs et les façons de faire.