



LES MARCHÉS 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°1 : QU'EST-CE QUE LES MARCHÉS FONCIERS RURAUX ET POURQUOI SE DEVELOPPENT-ILS ?

Juin 2018

A RETENIR

- 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.

Les marchés fonciers sont des ensembles de transferts marchands de droits fonciers ou encore des ensembles de transactions foncières marchandes. Au sens strict, on devrait donc parler de marchés de droits fonciers. Un marché foncier est l'ensemble des types de transferts marchands existant sur un espace donné.

Un transfert marchand de droits fonciers implique une contrepartie exigible – le prix – établie sur la base d'un système d'équivalence.

La notion de prix n'implique pas systématiquement le recours à la monnaie : un accès à la terre contre une partie de la production, ou encore contre du travail, peut être qualifié d'échange marchand.

Une contrepartie symbolique ne correspond pas à un prix indexé sur une notion de valeur (taille de la parcelle, espérance de profit), et ne suffit donc pas à qualifier le transfert de marchand.

Le transfert peut porter sur des droits fonciers différents. On distingue le droit d'accès, le droit d'usage, le droit d'investir (d'apporter des améliorations à la ressource foncière : plantation pérenne, aménagements), le droit de déléguer l'usage de la terre à titre marchand ou non marchand, le droit d'aliéner à travers un transfert définitif marchand (vente) ou non marchand (donation, legs), et le droit de définir les droits des autres. Quelques exemples :

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

- la vente considérée comme complète concerne la totalité des droits fonciers et libère l'acquéreur de toute obligation vis-à-vis du cédant ;
- dans les cas de ventes incomplètes, un devoir de reconnaissance vis-à-vis du vendeur peut s'imposer à l'acheteur ;
- mais on peut également vendre le droit d'exploiter la terre sans vendre la terre ;
- la location porte sur le droit de cultiver et peut ou non inclure le droit de planter des arbres, ou de prélever les fruits de ceux présents.

Le transfert peut aussi porter sur certaines ressources : sur les arbres, par exemple, dont les droits peuvent se transférer indépendamment des droits sur la terre.

Les transferts marchands peuvent être définitifs ou temporaires. Par exemple :

- les ventes complètes sont des transferts marchands définitifs ;
- les locations et les métayages sont des transferts temporaires du droit d'exploiter une parcelle.

Les transferts marchands peuvent prendre des formes variées, en fonction des contextes et des modes d'exploitation du milieu.

Il existe ainsi, suivant les zones, des ventes complètes, des ventes incomplètes, des locations, différentes formes de métayage, des mises en gage, des « contrats de plantation »...

Tous les transferts fonciers, même engendrant un coût, ne relèvent pas de transferts marchands. Dès lors que les droits sont concédés par un pouvoir politico-administratif (qu'il soit coutumier ou étatique), et non obtenus par le marché, il ne s'agit pas de transactions marchandes, même si elles ont clairement des dimensions monétaires.

- L'attribution de concessions par l'Etat, l'accès aux parcelles sur des aménagements hydro-agricoles ne sont pas marchands.
- L'héritage, le don, le prêt, l'installation sans limitation de durée ne la sont pas non plus.

Les « marchés fonciers ruraux » portent sur des terres relevant de l'espace rural (champs, pâturages, espaces ligneux, etc.) et dont l'objectif affiché est la mise en valeur agricole au sens large. L'achat de terrains pour la construction n'est pris en compte que s'il porte sur des terres jusqu'alors agricoles ou agro-pastorales.

Les transactions foncières marchandes correspondent pour une large part à des ajustements entre dotations en terre et capacités productives et jouent donc, avec les transactions non marchandes, un rôle économique important.

Mais si l'enjeu des contrats de faire-valoir indirect (locations, métayages...) est d'abord productif (il existe toutefois des locations de détresse), les achats et ventes peuvent avoir d'autres logiques : besoin urgent d'argent pour des ménages poussés à des ventes de détresse, stratégies d'accumulation foncière, de spéculation ou de placement d'épargne de la part d'acteurs urbains. Les différentes transactions ne jouent donc pas les mêmes rôles, n'ont pas les mêmes enjeux.