



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°2 : OÙ ET COMMENT SE DÉVELOPPENT LES MARCHÉS FONCIERS RURAUX ?

Juin 2018

A RETENIR

- 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.

Parfois anciens, souvent récents, les marchés fonciers ruraux se développent dans tous les pays ouest-africains. Dans chaque région existe une gamme plus ou moins large de modalités, marchandes ou non marchandes, permettant d'accéder à la terre. La variété de ces modalités, et leur fréquence relative, évoluent dans le temps, en fonction des dynamiques agraires.

Cependant, les configurations foncières régionales en milieu rural ouest-africain sont très variées. Au sein d'un même pays coexistent des zones où les modes d'accès à la terre demeurent non marchands, via l'héritage et le prêt notamment, et des zones où le marché est désormais un mode courant d'accès à la terre.

Dans les aménagements hydro-agricoles réalisés sur fond public, les attributaires, qui disposent de droits d'usage non cessibles, s'engagent tout de même dans des transactions non légales, pour ajuster leurs facteurs de production (terre, capital, travail) ou sous la contrainte du paiement de la redevance hydraulique.

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

Les marchés fonciers ruraux se développent sous l'influence de grands facteurs, qui renvoient d'une façon ou d'une autre à l'accroissement de la valeur économique de la terre, notamment :

- la pression foncière induite notamment par une pression démographique endogène ou par l'arrivée de migrants ;
- la monétarisation de l'économie des sociétés rurales ;
- les changements techniques ;
- les évolutions des systèmes de valeur des acteurs ruraux ;
- certaines politiques publiques ;
- l'expansion urbaine ;
- l'arrivée d'acteurs externes et bien dotés financièrement (urbains, étrangers etc.), dans un but spéculatif ou d'investissement productif, en périphérie urbaine (sur des profondeurs parfois importantes) et dans certaines zones rurales facilement accessibles.

Mais aucun ne joue mécaniquement. Certaines régions ne connaissent pas de marché foncier alors que les conditions semblent réunies. Inversement, des régions de faible densité démographique vivent une monétarisation de l'accès à la terre.

On observe fréquemment, dans les phases initiales de marchandisation, des formes de travestissement des pratiques, visant à les cacher ou à les rendre acceptables au regard des normes locales. Selon les cas, des ventes de terre sont alors présentées comme des prêts, des locations ou des mises en gage.

Le processus de marchandisation présente généralement un caractère progressif, avec le passage d'un devoir de reconnaissance vis-à-vis de celui qui a permis l'accès à la terre, à des redevances forfaitaires en nature, puis en argent, puis à des redevances majoritairement indexées sur les superficies. Mais le développement d'un marché n'est pas toujours irréversible : on observe des cas « d'involution ».

Les marchés fonciers se développent dans les pays ouest-africains en déconnexion du cadre légal formel, les droits fonciers coutumiers étant fréquemment laissés dans un vide juridique. Même dans les Etats où les politiques foncières reconnaissent et prévoient de formaliser ces droits, leur mise en œuvre demeure si faible que l'immense majorité des terres rurales risque de demeurer avec un statut « informel » sur une ou deux génération(s).

Pour répondre aux besoins nés du développement des marchés fonciers ruraux, les acteurs ruraux et les administrations locales ou collectivités territoriales ont mis au point des dispositifs locaux de formalisation des transactions.

A travers ces dispositifs, la grande majorité des ventes (et parfois des locations) est formalisée par des contrats écrits, mobilisant des témoins, et parfois visés par les administrations locales ou des collectivités territoriales. Cette sécurisation demeure relative en raison de l'absence d'intégration de ces dispositifs dans la législation foncière.

Cette déconnexion du cadre légal formel et le fait que les transferts marchands peuvent être source de tensions ou conflits constituent un problème structurel pour les politiques publiques, qu'elles doivent prendre en compte.