



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 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°5 : COMMENT PEUT-ON RÉGULER LES MARCHÉS FONCIERS RURAUX ?

Juin 2018

A RETENIR

- 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. Deux grandes familles peuvent être distinguées : les instruments directs et les instruments indirects.
- Les stratégies les plus efficaces combinent différents instruments et mettent l'accent sur la prévention des concentrations foncières injustifiées.

On appelle régulation des marchés fonciers l'ensemble des mesures qui, à une échelle ou une autre, visent à influencer sur ces marchés pour les orienter dans un sens voulu, et donc contrecarrer, en partie au moins, les effets jugés négatifs ou anticiper des dynamiques en cours. A travers la régulation, l'Etat (ou les collectivités locales) intervient sur les marchés pour accompagner l'évolution de l'économie et de la société, en fonction de finalités politiques.

Il s'agit d'une œuvre de longue haleine, qui suppose une volonté politique forte et des institutions efficaces qui internalisent les objectifs de la politique foncière. Une intervention publique mal ciblée sur les marchés ou le détournement des instruments de régulation par ceux dont ça n'arrange pas les intérêts, sont susceptibles de conduire à des distorsions économiques marquées et/ou au développement de transactions informelles.

La mise en place de régulations s'oppose en effet aux intérêts des acteurs qui bénéficient des dynamiques des marchés et chercheront à s'opposer à ces mesures, à les neutraliser ou les détourner. Une forte mobilisation des organisations professionnelles agricoles est souvent, a contrario, une condition d'effectivité.

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

Les politiques de régulation doivent être ajustées périodiquement, en fonction des évolutions du contexte et des systèmes fonciers, de leurs succès ou difficultés.

Historiquement, à l'échelle internationale, une large gamme d'instruments de régulation a été utilisée, avec des finalités diverses et des résultats variés. On distingue les instruments directs et les instruments indirects.

Les instruments directs interviennent sur les transactions foncières elles-mêmes, par exemple :

- en déterminant quelles transactions sont autorisées ou non, sur quels espaces ;
- en définissant qui peut y participer et qui ne peut pas, quels sont les preneurs privilégiés ;
- en améliorant la transparence des marchés (informations sur les prix par exemple) ;
- en régulant les contenus des transactions (prix, seuils de surface, durée pour les locations, etc.) ;
- en définissant les conditions de formalisation et de validation légale des transactions, y compris en fixant une taxe sur les transferts fonciers marchands.

Les instruments indirects modifient l'environnement économique de l'activité agricole, et les capacités des différents acteurs. A travers cela, ils rééquilibrent des rapports de force, augmentent la capacité de négociation des acteurs prioritaires, réduisent les intérêts des autres à participer aux marchés fonciers. Ils peuvent intervenir :

- sur les mécanismes non marchands de transmission des droits fonciers (réglementation des dons, des héritages...) ;
- sur les autres marchés : du crédit, du travail, des intrants, des produits agricoles ;
- par le biais d'impôts et de subventions. Une fiscalité foncière annuelle, éventuellement différentielle, est un outil puissant pour favoriser les producteurs efficaces, la fiscalité sur les transactions pouvant promouvoir ou décourager les transactions.

A l'échelle internationale, de nombreux instruments ont été expérimentés pour éviter les processus de concentration foncière ou d'exclusion jugés socialement et politiquement risqués, ainsi que pour favoriser les groupes sociaux dont ils défendaient les intérêts ou les producteurs jugés les plus efficaces.

Certains Etats ont aussi cherché à corriger les effets du marché en termes d'inégalités par des réformes agraires redistributives, en particulier visant à corriger des injustices historiques, ce qui est très complexe.

Les mesures décalées avec les réalités productives, comme l'interdiction des transactions, ont peu d'effets. Les stratégies les plus efficaces combinent différents instruments, directs et indirects, au service d'une volonté politique claire, et mettent l'accent sur la prévention des concentrations foncières injustifiées. Les mesures indirectes modifiant l'environnement économique de la production en faveur de l'agriculture familiale peuvent avoir des effets importants.