



FORMALISATION LEGALE  
DES DROITS FONCIERS  
ET PRATIQUES  
DE SECURISATION  
DES TRANSACTIONS  
DANS LES HAUTES TERRES  
MALGACHES

*Céline Boué  
Jean-Philippe Colin*



## Les Cahiers du Pôle Foncier

Les *Cahiers du Pôle Foncier* présentent les travaux de recherche des membres du Pôle, de leurs partenaires et d'étudiants associés. Ouverts à toutes les disciplines, ils traitent des questions foncières dans les pays du Sud. Ils privilégient les analyses empiriques, à la fois approfondies et informées théoriquement. Ils sont téléchargeables sur le site du Pôle ([www.pole-foncier.fr](http://www.pole-foncier.fr)).

Les textes feront de préférence entre 15 et 35 pages (45 à 100.000 signes, espaces compris). Les propositions de textes seront envoyées au Pôle foncier ([pole.foncier@msh-m.org](mailto:pole.foncier@msh-m.org)).

Les *Cahiers du Pôle Foncier* sont coordonnés par Perrine Burnod (Cirad/UMR TETIS), Philippe Lavigne Delville (IRD/UMR GRED) et Pascale Maïzi (IRC/Supagro). Directeur de la publication : Jean-Philippe Colin.

## Derniers numéros parus

- N°9 *Jeunesse et Autochtonie en zone forestière ivoirienne. Le retour à la terre des jeunes Bété dans la région de Gagnoa*, Léo Montaz, 2015.
- N°8 *Le grand remaniement. Investissements internationaux, formalisation des droits fonciers et déplacements contraints de populations dans l'Ouest éthiopien*, Medhi Labzaé, 2014.
- N°7 *Enjeux de pouvoir et politiques foncières en Ouganda. La co-construction du chapitre foncier de la constitution ougandaise de 1995*, Lauriane Gay, 2014.
- N°6 *La question foncière à l'épreuve de la reconstruction en Côte d'Ivoire. Promouvoir la propriété privée ou stabiliser la reconnaissance sociale des droits ?*, Jean-Pierre Chauveau et Jean-Philippe Colin, 2014.
- N°5 *Competing conceptions of Customary Land Rights Registration (Rural Land Maps PFRs in Benin), Methodological, policy and polity issues*, Philippe Lavigne Delville, 2014.

## Sommaire

|   |           |
|---|-----------|
| Introduction .....  | 3         |
| Méthodologie et zone d'étude .....  | 7         |
| Un marché à l'achat-vente actif et extra-légal.....                       | 9         |
| Des pratiques locales de sécurisation.....                                | 13        |
| <i>Les différents niveaux de validation des actes de vente.....</i>       | <i>13</i> |
| <i>Les déterminants de la formalisation locale des transactions .....</i> | <i>18</i> |
| Certification foncière et sécurisation des transactions .....             | 22        |
| <i>Les déterminants de la certification des parcelles achetées .....</i>  | <i>23</i> |
| <i>Certification et formalisation locale.....</i>                         | <i>26</i> |
| Achats effectués avant 2006 .....   | 26        |
| Achats post 2006.....   | 27        |
| Conclusion .....  | 28        |
| Bibliographie .....   | 30        |



# *Formalisation légale des droits fonciers et pratiques de sécurisation des transactions dans les Hautes Terres malgaches*

Céline Boué<sup>1</sup> et Jean-Philippe Colin<sup>2</sup>

## *Introduction<sup>3</sup>*

Selon la théorie « standard » des droits de propriété<sup>4</sup>, la formalisation légale de ces droits par la délivrance d'un titre de propriété faciliterait les transactions foncières (achat-vente et faire-valoir indirect) en réduisant les coûts de transaction *ex ante* (garantie des droits de propriété du cédant et donc moindres coûts de recherche d'information sur le détenteur des droits) et *ex post* (moindres risques de contestation). Cette formalisation augmenterait également la valeur de marché de la terre, un acheteur étant prêt à payer plus cher une parcelle sécurisée légalement. Cette perspective a fait l'objet de nombreuses critiques portant tant sur le diagnostic posé sur les systèmes fonciers « coutumiers », que sur les attentes excessives qu'elle place dans la redéfinition ou la formalisation des droits fonciers (Atwood, 1990 ; Platteau, 1996 ; Sjaastad et Bromley, 1997 ; Place et Migot-Adhola, 1998 ; Colin *et al.*, 2009). Pour nous en tenir aux éléments clés de ces critiques, retenons que :

- la politique de substitution systématique de droits privés individuels aux droits coutumiers à travers l'intervention légale ignore la flexibilité de ces droits, en particulier dans les contextes africains ;

---

<sup>1</sup> SupAgro, UMR MOISA Montpellier. Ce texte a été finalisé pendant la participation de C. Boué au programme de chercheur invité au sein du CIESAS-DF, Mexique, de janvier 2015 à janvier 2016. Le projet développé traite de la dynamique des droits sur les ressources, dans les *ejidos* de la municipalité de Calpulalpan, Tlaxcala, sur la période 1920-1992.

<sup>2</sup> IRD, UMR GRED Montpellier.

<sup>3</sup> Nous remercions Perrine Burnod et Philippe Lavigne Delville pour leurs commentaires sur une première version de ce texte.

<sup>4</sup> Les droits de propriété étant entendus, dans ce texte dans l'acception usuelle en sciences sociales, au sens d'actions socialement autorisées sur un bien.

- les équivalences établies entre droits coutumiers et insécurité<sup>5</sup> d'une part, entre titrage et sécurisation foncière d'autre part, sont loin d'être toujours empiriquement vérifiées. Il en va de même de la relation postulée entre la disponibilité d'un titre et l'accès au crédit, ou de la relation entre la disponibilité d'un titre foncier et l'investissement ;
- la sécurisation par l'action publique est d'un intérêt discutable lorsque le système judiciaire est déficient et lorsque l'État ne dispose pas des ressources considérables, en termes de capacités financières, humaines et administratives, nécessaires à la mise en œuvre d'un programme de titrage ;
- la relation attendue entre la formalisation des droits et le développement des marchés fonciers n'est pas mécanique, et un problème récurrent de ces politiques reste l'absence d'enregistrement légal ultérieur des transferts marchands ou non marchands des droits (mutation des titres).

Les résultats pour le moins mitigés des politiques de formalisation des droits fonciers par le titre ont conduit à une évolution notable de ces dernières, en particulier dans les contextes africains. La sécurisation foncière n'est plus considérée comme requérant systématiquement un programme de cadastrage et de titrage, et surtout la sécurisation des droits est dorénavant vue comme pouvant être réalisée de façon plus efficace et moins coûteuse dans le cadre des communautés locales qu'à travers une intervention directe de l'État, et à travers des procédures techniquement et juridiquement plus légères, avec le passage du titre foncier au certificat foncier.

La discussion reste cependant inscrite dans le paradigme de la reconnaissance des droits (par le titre ou le certificat), alors que l'enregistrement des *transferts* de droits peut être une alternative (Arruñada, 2003; Fitzpatrick, 2005; Comby, 2007 ; Colin, 2013). Un dispositif d'enregistrement des droits permet de les rendre opposables à tout tiers en éliminant toute incertitude sur le titulaire des droits et leurs contenus. Un dispositif d'enregistrement des transferts de droits ne fait que rendre ces transferts publics et ne produit que des droits contractuels opposables au partenaire de la transaction (Arruñada, 2003). Ce type de dispositif est souvent vu comme moins effectif juridiquement qu'un enregistrement des droits, mais aussi moins lourd. Dans des contextes où l'insécurité foncière vient pour l'essentiel des transferts fonciers (marchands ou non), la formalisation et l'enregistrement de ces transferts peut constituer l'option la plus pragmatique pour remédier au mieux à cette insécurité.

---

<sup>5</sup> Il n'existe pas de consensus sur la définition ni la mesure de l'insécurité/sécurité foncière (Arnot *et al.*, 2011). Nous considérons la sécurité des droits comme l'assurance de leur non contestation, indépendamment de leur contenu et de leur mode de reconnaissance (Barrows et Roth, 1990 ; Sjaastad et Bromley, 1997; Broegaard, 2005 ; Colin *et al.*, 2009), une absence de titre n'étant pas systématiquement assimilée à une situation d'insécurité foncière.

Par ailleurs, de nombreuses études témoignent de l'existence de pratiques locales de sécurisation des droits et surtout des transferts de droits fonciers (Lavigne Delville, 2002a ; Benjaminsen et Lund, 2003). Ces pratiques peuvent être qualifiées de « formalisation informelle » (André, 2003; Benjaminsen *et al.*, 2008), ou « semi-formelles », au sens de procédures qui n'ont pas de validité légale mais qui sont mises en œuvre par ou qui mobilisent des acteurs publics, et présentent certaines caractéristiques de procédures légales (document écrit, terminologie retenue, éventuelle légalisation des signatures des parties) (Colin, 2013), d'« extra-légales mais tolérées voire légitimées par l'administration » (Hesseling et Mathieu, 1986 ; Mathieu, 1996), ou encore de « locales ». Dans ce texte, nous retiendrons ce dernier terme, par contraste avec la formalisation légale – en reconnaissant évidemment que cette dernière peut avoir une composante locale. La question majeure qui se pose est alors la place de ces pratiques locales lorsqu'un programme de certification foncière est engagé. Concrètement, y a-t-il substitution, juxtaposition ou complémentarité des différents dispositifs de sécurisation des droits et des transferts de droits ?

Nous traitons ici cette question pour les achats-ventes dans un contexte malgache. Ce cas présente un triple intérêt : (i) Madagascar s'est engagé en 2005 dans une réforme foncière à travers un programme de certification foncière, envisagé comme une alternative possible à la procédure de titrage, qui reste cependant en vigueur. L'accent reste mis sur la formalisation des droits de propriété et non sur celle des transferts des droits. La réforme était justifiée par une insécurité foncière présumée, mais visait aussi à faciliter l'accès au crédit, à dynamiser les investissements et à stimuler les marchés fonciers (Burnod *et al.*, 2012). (ii) La littérature témoigne de l'existence d'un marché foncier actif. (iii) Les procédures de formalisation locales sont largement pratiquées. Il s'agit d'actes sous-seing privé, avec ou non des témoins, visés ou non par des autorités locales (au niveau du hameau), tamponnés ou non par le chef de *fokontany* (village), légalisés ou non par la commune et enregistrés ou non au niveau de l'arrondissement. Ces documents (*taratasy*, littéralement « papiers ») peuvent formaliser les transferts marchands (achats) ou non marchands (héritages, donations) de droits sur la terre, ou attester de droits fondés sur la mise en valeur. Dans certains cas, la possession de parcelles titrées est localement actualisée au moyen de ces *taratasy* (non enregistrement des transferts au niveau des services des domaines) (PNF, 2007 ; Teyssier *et al.*, 2007 ; Omrane, 2008 ; Aubert *et al.*, 2008).

Rappelons les éléments essentiels du dispositif de certification foncière mis en place à Madagascar – un dispositif moins onéreux que la procédure de titrage, techniquement plus simple, plus proche des acteurs et impliquant les populations locales (Teyssier *et al.*, 2007). Sur le principe de la décentralisation, des guichets fonciers communaux sont responsables de la délivrance de certificats fonciers à la suite d'une procédure publique et contradictoire de reconnaissance des droits et des détenteurs des droits. La

reconnaissance des droits, consacrée par un certificat foncier délivré par le guichet foncier communal, est réalisée selon la procédure définie par la loi sur la propriété privée non titrée (PPNT) (Loi n°2006-031).

- a) La procédure doit être publique et contradictoire. A cette fin, des mesures de publicité sont prises pour permettre à toute personne intéressée de formuler d'éventuelles oppositions.
- b) Cette procédure est menée par une commission de reconnaissance locale, composée par le maire du lieu concerné ou son représentant ; le(s) chef(s) de *fokontany* concernés ; des *raiamandreny* (personnes âgées) du *fokontany* choisis sur une liste établie annuellement par le chef de *fokontany* sur proposition de la population de celui-ci. Les membres de la commission choisissent leur président. Un agent communal assure le secrétariat de la commission.
- c) Le maire fixe la date de la reconnaissance, nomme et convoque les membres de la commission. La date de la décision est le point de départ de la période de publicité et de recevabilité des oppositions, dont la durée est fixée par décret (en général fixée à un mois).
- d) L'opération de reconnaissance, publique et contradictoire, consiste en l'identification de la (des) parcelle(s) objet de la demande de reconnaissance ; la constatation des droits d'occupation ; la réception des observations et oppositions éventuelles ; le règlement amiable des litiges et oppositions. A l'issue de l'opération de reconnaissance, un procès-verbal est dressé et signé, avec avis motivé par les membres de la commission, des riverains et des demandeurs.

Les terrains peuvent être certifiés au nom d'un individu ou d'un groupe d'individus sous deux conditions : (i) ne pas être déjà immatriculés au registre foncier, ou en cours d'immatriculation ; (ii) être occupés selon les coutumes et usages locaux, avec une emprise ou occupation reconnue par les membres de la commission de reconnaissance locale. Le certificat foncier est un acte qui établit un droit de propriété au sens légal du terme, reconnu par le tribunal (sur la procédure de certification, voir Teyssier *et al.*, 2009).

La délivrance de certificats fonciers par des guichets fonciers décentralisés, au terme d'une procédure contradictoire de validation juridique locale par les collectivités territoriales (communes), constitue ainsi une nouvelle option pour les ménages pour faire reconnaître leurs droits.

En l'espace de 6 ans, 483 guichets communaux ont été créés (sur un tiers des communes). Bien que quelques rares guichets aient été créés de façon autonome, la plupart ont été mis en place au rythme des financements mis à disposition par les bailleurs, fortement ralentis depuis la crise politique de 2009. Fin 2012, environ 180 000 demandes avaient été déposées et 96 000 certificats délivrés, portant sur une superficie totale d'environ 100 000 hectares (Observatoire du Foncier, Madagascar).

Nous proposons dans ce texte une analyse des pratiques de sécurisation des transactions du point de vue des acheteurs, en discutant la place de la procédure de la certification, relativement aux dispositifs de recours à l'écrit préexistants au niveau local – en d'autres termes, y a-t-il substitution, juxtaposition ou complémentarité entre ces dispositifs ?

Le texte est organisé de la façon suivante. Une première section rappelle la méthode et présente la zone d'étude. Une seconde section décrit les caractéristiques du marché foncier, selon les types de terrain concernés, les relations interpersonnelles entre les acteurs impliqués dans la transaction et leurs logiques. La troisième section présente les pratiques locales de sécurisation des transactions marchandes. La dernière section discute des relations entre la procédure de certification et les dispositifs locaux de recours à l'écrit préexistants.

## Méthodologie et zone d'étude

Le choix a été fait d'une étude de cas, avec une immersion longue sur le terrain (Boué, 2013). L'objectif était de produire une description précise et une analyse compréhensive (au sens wébérien) permises par l'immersion locale prolongée du chercheur et les multiples recoupements qu'autorise cette démarche d'investigation. Comme toute étude de cas en sciences sociales, l'objectif n'était pas de produire une connaissance généralisable à une population par inférence statistique, mais à des propositions théoriques (« généralisation analytique », Yin, 2003).

L'investigation a ainsi été conduite dans une commune rurale abritant l'un des premiers guichets fonciers mis en place, afin d'avoir un maximum de recul quant aux pratiques de certification. Les données de première main ont été collectées par le premier auteur de ce texte dans 7 villages (*fokontany*) de la commune rurale de Faratsiho, située dans les hautes terres centrales, à 87 km au Nord-Est d'Anstirabe. Les travaux de terrain ont été conduits sur 15 mois au total, de mai 2008 à novembre 2011. Cette immersion de longue durée auprès des enquêtés a permis d'obtenir des informations considérées comme sensibles – les transactions foncières sont toujours délicates à aborder sur le terrain, particulièrement lors d'une enquête systématique à passage unique mobilisant des enquêteurs. Le guichet foncier de la commune de Faratsiho, financé par le Millenium Challenge Account<sup>6</sup>, a été créé en février 2006, et le premier certificat délivré en avril 2006. Dans l'ensemble des 18 *fokontany* de cette commune, 2122 certificats avaient été demandés en octobre 2011, et 1751 délivrés.

---

<sup>6</sup> Fonds américain de développement bilatéral mis en place par l'administration Bush (<https://www.mcc.gov>).

Au delà des apports propres à une telle immersion, notre analyse s'appuie sur deux types de données plus systématiques : (i) des entretiens approfondis<sup>7</sup> conduits auprès de 85 ménages, portant sur les pratiques foncières, les sources d'insécurité, les caractéristiques des transactions foncières, les dispositifs de reconnaissance des droits – précisons que nous n'avons pas cherché à mesurer l'insécurité mais à la caractériser, selon l'évaluation des risques de contestation par les acteurs concernés et en analysant les dispositifs mobilisés pour s'en prémunir, le cas échéant. Outre l'intérêt de ces entretiens pour la compréhension du rapport des enquêtés à la certification, et plus largement à la sécurisation foncière, cette phase nous a permis d'élaborer un questionnaire administré auprès d'un échantillon de ménages ; (ii) une enquête par questionnaire auprès de 405 ménages, 203 disposant d'au moins un certificat au moment de l'enquête, et 202 n'en ayant aucun<sup>8</sup> (2497 parcelles au total)<sup>9</sup>. Les relations de confiance nouées avec les agents communaux nous ont permis d'avoir accès à une base de sondage fiable (recensement de l'ensemble des personnes de plus de 18 ans résidents de la commune de Faratsiho) pour effectuer un tirage aléatoire.

Les entretiens et les questionnaires combinaient le recueil d'informations sur les individus composant le ménage (*tokantrano*) et sur chaque parcelle possédée ou exploitée ; un module spécifique portait sur les transactions foncières. Il s'agissait d'explorer les différentes modalités de reconnaissance des droits des ménages sur chacune de leur parcelle constituant leur patrimoine foncier, ainsi que les motivations de la demande (ou non) de « documents » – titre, certificat, *taratasy*.

Tous les enquêtés sont *merina*<sup>10</sup> et, à de rares exceptions près, riziculteurs. Les ménages *merina* sont monogames. Les couples sont généralement indépendants à partir de leur mariage : ils peuvent avoir leurs

---

<sup>7</sup> Dans la suite du texte, nous utiliserons le terme « entretiens » lorsque nous nous référerons à ces données.

<sup>8</sup> En février 2010, et au niveau des 7 *fokontany* enquêtés par questionnaire, 994 certificats avaient été délivrés. Un ménage possédant en moyenne 2,3 certificats, nous avons estimé le nombre de ménages possédant au moins un certificat à 432. Le nombre total de ménages étant de 2303, le taux de couverture de la certification s'élevait à environ 18%. Dans notre enquête, nous avons choisi d'échantillonner 50% des ménages avec au moins un certificat (203 au total). Les données n'ont pas été pondérées dans ce texte : nous analysons seulement le sous échantillon des parcelles achetées, profitant même de la faible surreprésentation des ménages ayant des terres achetées – les ménages ayant au moins un certificat étant susceptibles d'être les plus aisés et donc les acheteurs (voir aussi les notes de bas de page n°10 et n°26).

<sup>9</sup> Nous utiliserons le terme « enquêtes par questionnaires » lorsque nous mobiliserons les données ainsi produites.

<sup>10</sup> Ethnie dominante des Hautes Terres, détenant historiquement les pouvoirs politique et administratif de l'île.

propres maisons et exploitent des terres, le plus souvent initialement déléguées par leurs parents. Les terres rizicoles situées dans les hautes terres tendent depuis plusieurs décennies à être appropriées au niveau individuel ou de la famille restreinte, et sont ainsi de moins en moins soumises à une gestion collective sous l'autorité des pouvoirs lignagers (Ottino, 1998 ; Droy *et al.*, 2010). La rizière est le capital productif le plus important au sein de cette agriculture de type familial, à petite échelle et essentiellement tournée vers l'autoconsommation (en moyenne 24,3 ares de rizières exploités par ménage, dans l'échantillon des 400 ménages de l'enquête). Les ménages exploitent en outre les terres de colline (*tanety*), destinées aux cultures telles que le haricot, le maïs, le soja, les tubercules.

## Un marché à l'achat-vente actif et extra-légal

Le marché foncier dans la région est actif : environ la moitié des parcelles possédées a été achetée, presque 70% de ces transactions portant sur des rizières, du fait évidemment de l'importance de la riziculture dans l'économie de la localité (Tableau 1).

Tableau 1. Les modes d'acquisition des terres possédées

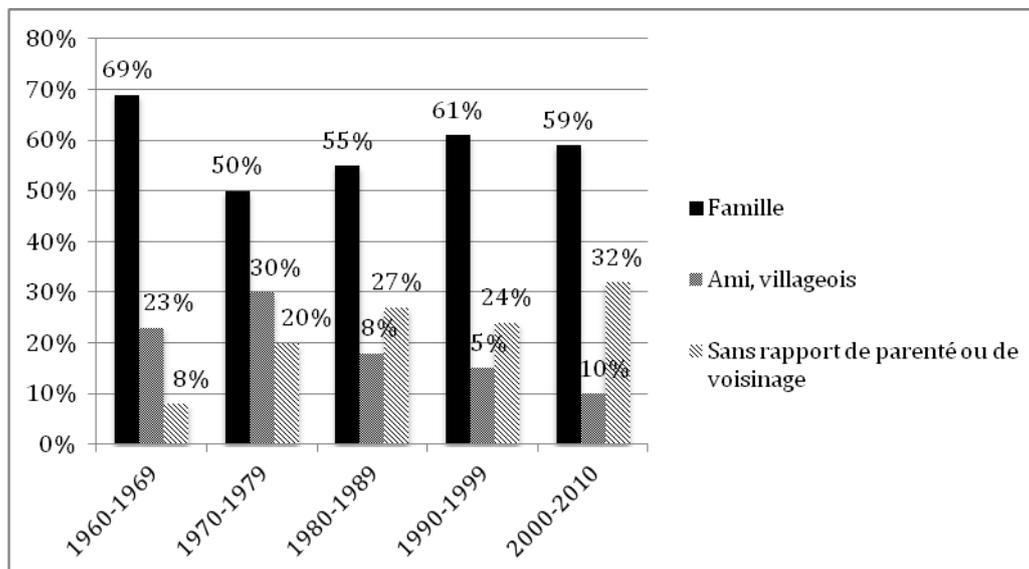
|   | Achat                     | Défriche/mise en valeur | Transfert intrafamilial* | Total       | dont parcelles certifiées |
|---|---------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------|---------------------------|
| Rizières                                  | 621 (63,7%)               | 31 (3,2%)               | 323 (33,1%)              | 975 (100%)  | 355 (36,4%)               |
| <i>Tanety</i> (terre de colline) aménagée | 34 (66,7%)                | 11 (21,6%)              | 6 (11,8%)                | 51 (100%)   | 25 (49%)                  |
| <i>Tanety</i> (terre de colline)          | 163 (34,6%)               | 82 (17,4%)              | 226 (48%)                | 471 (100%)  | 83 (17,6%)                |
| <i>Tany Vohitra</i> (terre constructible) | 82 (32,4%)                | 12 (4,7%)               | 159 (62,8%)              | 253 (100%)  | 39 (15,4%)                |
| Total                                     | 902 <sup>11</sup> (51,4%) | 136 (7,8%)              | 714 (40,8%)              | 1750 (100%) | 502 (28,7%)               |
| dont parcelles certifiées                 | 343 (38,1%)               | 41 (30,1%)              | 119 (16,7%)              | 502 (28,7%) | --                        |

Source : données issues des questionnaires \* donation entre vifs ou héritage

Les premiers achats identifiés remontent aux années 1960. Le Graphique 1 précise les relations entre acteurs, selon l'époque de la transaction.

<sup>11</sup> Malgré la surreprésentation dans l'échantillon des ménages détenant au moins un certificat foncier (50%, pour 20% dans la réalité), les proportions des données pondérées (prenant en compte le fait qu'il y a plus de ménages ayant au moins un certificat que dans la réalité, et que ces ménages sont susceptibles d'avoir un comportement particulier) restent du même ordre : 45% des parcelles sont achetées, 8% défrichées et 47% issues de transferts intrafamiliaux.

Graphique 1. Relations entre acheteur et vendeur



Source : données issues des questionnaires

Le marché de l'achat-vente comporte une forte dimension familiale : entre 1960 et 2010, 57% des transactions ont été réalisées dans le cadre familial : 35% dans le cadre familial proche (parents, enfants, frères et sœurs, oncles et tantes du couple enquêté), 22% dans un cadre familial plus large.

Environ 60% des transactions ont concerné une parcelle dont le vendeur avait lui-même héritée (*tanindrazana*, « terre des ancêtres »). Le principe d'exo-inaliénation de la terre qui caractérisait par le passé la société *merina* est aujourd'hui tombé en désuétude. La vente hors du cadre familial d'une terre héritée est socialement tolérée, à condition que l'héritier respecte certaines règles : les frères et sœurs du vendeur doivent être informés du projet de vente et, si aucun membre de la famille n'a les moyens d'acheter la parcelle, elle pourra être proposée dans un cadre social élargi (famille éloignée, relations amicales, autres villageois). Pour autant, garder les *tanindrazana* aux mains de membres de la famille, afin qu'elles puissent profiter aux futurs descendants, reste important dans les esprits. Par ailleurs, les membres de la famille constituent un *pool* d'acheteurs potentiels facilement mobilisables.

Il existait auparavant des ventes à réméré (avec possibilité de rachat), dénommées *varotra miverina* (« vente qui revient »), qui ne se pratiquent plus depuis plus de 40 ans selon les enquêtés. Les ventes actuelles sont qualifiées de *varotra maty* (« ventes mortes »), que l'on peut traduire par ventes définitives. Les ventes de terres sont complètes dans le sens où l'acquéreur n'a pas d'obligation envers le vendeur une fois la transaction conclue. Vendre à un proche est cependant vu comme augmentant la probabilité que l'acquéreur propose le rachat de la parcelle, s'il décide de s'en dessaisir à son tour.

Les cédants justifient généralement la vente par un besoin conséquent d'argent – souvent afin d'assumer ses obligations liées au culte des ancêtres (la construction d'un tombeau, la participation à la cérémonie de retournement des morts, *famadihana*). D'autres logiques de cession, plus marginales, ont été évoquées lors des enquêtes, comme en cas d'héritage d'un patrimoine trop réduit pour être partagé entre les ayants droit, et qui est racheté par l'un de ces derniers, ou lorsque les héritiers ne parviennent pas à s'entendre sur les conditions du partage et décident de vendre la terre à un tiers, chacun récupérant une part du produit de la vente.

Le prix moyen d'un are de rizière est de 20 0000 ariary<sup>12</sup>. Le prix de l'are diminue légèrement quand la superficie augmente ; à titre illustratif, le prix moyen a été de 100 0000 ariary<sup>13</sup> pour des rizières de 6 ares, de 2 400 000 ariary pour des rizières de 14 ares<sup>14</sup>. Les principaux déterminants du prix sont les caractéristiques agronomiques de la parcelle (en particulier au regard de la production rizicole) et son accessibilité.

De 9 à 10% des parcelles achetées par les enquêtés à leur père ou à leur mère, ou dans la fratrie, sont déclarées comme obtenues « à un prix avantageux », contre moins de 2% pour des transactions conclues hors du cadre familial (Tableau 2).

Tableau 2. Perception de l'acheteur quant au prix de vente et relations inter-personnelles

|   | « Prix de marché » | Prix avantageux | Prix désavantageux | Total      |
|---|--------------------|-----------------|--------------------|------------|
| Parents de l'homme ou de la femme                     | 83 (85,6%)         | 10 (10,3%)      | 4 (4,1%)           | 97 (100%)  |
| Oncle/tante de l'homme ou de la femme                 | 118 (84,9%)        | 6 (4,3%)        | 15 (10,8%)         | 139 (100%) |
| Fratrie de l'homme ou de la femme                     | 61 (76,2%)         | 7 (8,8%)        | 12 (15%)           | 80 (100%)  |
| Famille éloignée du couple                            | 149 (77,2%)        | 4 (2,1%)        | 40 (20,7%)         | 193 (100%) |
| Ami   | 32 (100%)          | 0               | 0                  | 32 (100%)  |
| Villageois  | 91 (93,8%)         | 2 (2,1%)        | 4 (4,1%)           | 97 (100%)  |
| Hors famille, non villageois, pas de relation amicale | 198 (79,2%)        | 3 (1,2%)        | 49 (19,6%)         | 250 (100%) |
| Total   | 732 (82,4%)        | 32 (3,6%)       | 124 (14%)          | 888 (100%) |

Sources : données issues des questionnaires

Les transactions intrafamiliales réalisées en dessous du prix du marché renvoient parfois à des transactions pouvant être qualifiées de symboliques. Il s'agit alors d'un dispositif de sécurisation des droits lors d'un

<sup>12</sup> Soit l'équivalent de 700 kg de paddy (calcul effectué sur 20 rizières achetées entre 2008 et 2010).

<sup>13</sup> Soit l'équivalent de 1600 kg de paddy (calcul effectué sur 11 rizières achetées entre 2008 et 2010).

<sup>14</sup> Soit l'équivalent de 4000 kg de paddy (calcul effectué sur 5 rizières achetées entre 2008 et 2010).

transfert intergénérationnel, un achat de terre aux parents étant moins contestable de la part des autres ayants droit qu'une donation. Des parents « vendront » ainsi une terre dont ils avaient délégué les droits d'usage à un enfant (tout particulièrement si celui-ci a investi sur la parcelle) afin d'éviter les contestations de la part de la fratrie. Hormis ces cas particuliers, la grande majorité des transactions conduites dans le cadre familial est réalisée au prix du marché. Plus de 20% des achats à un membre de la famille éloignée sont même considérés comme ayant été réalisés à un prix désavantageux. Cela traduit les stratégies de récupération de *tanindrazana* (particulièrement si la terre a été originellement défrichée par un ascendant direct de l'acheteur), certains descendants directs étant prêts à payer plus cher pour le retour d'une telle parcelle dans leur patrimoine.

Le marché foncier peut être globalement qualifié d'extra-légal. Les droits de propriété du vendeur sont rarement légalement formalisés : sur 907 parcelles achetées, seules 37 (4%) étaient documentées avant le transfert par un titre foncier (35) ou un certificat foncier (2) (Tableau 3).

Tableau 3. Parcelles achetées : formalisation légale antérieure des droits

|   | Nombre de parcelles achetées | dont parcelles avec titre ou certificat |
|---|------------------------------|---|
| Rizières                                  | 657 (70%)                    | 22 (3,5%)                               |
| <i>Tanety</i> (terre de colline)          | 198 (22,2%)                  | 5 (2,6%)                                |
| <i>Tany vohitra</i> (terre constructible) | 82 (8,3%)                    | 10 (13,9%) <sup>15</sup>                |
| Total                                     | 907 (100%)                   | 37 (4,2%)                               |

Sources : données issues des questionnaires

Comparativement, les proportions des parcelles titrées ou certifiées sont de 3,7% pour les héritages et 6,5% pour les défriches (aucune donation). Les parcelles mises sur le marché n'ont donc pas été plus concernées que les autres par les procédures d'immatriculation ou de certification, avant leur mise sur le marché. Aucun ménage n'évoque comme déterminant du choix de la parcelle à mettre en vente le fait qu'elle soit titrée ou certifiée. Au contraire, ces parcelles sont considérées comme sécurisées sur le long terme et l'objectif est de les transmettre aux descendants.

Le marché de l'achat-vente est ainsi actif malgré le faible nombre de parcelles formalisées légalement – un constat qui converge avec les résultats de nombre d'études empiriques menées dans d'autres contextes (Platteau, 1996 ; Chimhowu et Woodhouse, 2006 ; Colin et Ayouz, 2006 ; pour Madagascar : Jacoby et Minten, 2007 ; Omrane, 2008 ; Burnod *et al.*, 2014).

<sup>15</sup> Il s'agit des terrains construits dans le *fokontany* centre de Faratsiho.



Les contrats sous-seing privé sont en priorité validés par les autorités élues au niveau du hameau<sup>18</sup>, puis par le chef de *fokontany* (village), puis éventuellement enregistrés au niveau de l'arrondissement après légalisation des signatures par la commune. Les autorités locales utilisent le terme « d'acte authentifié » pour les actes délivrés par l'arrondissement<sup>19</sup> du fait de l'étape de légalisation des signatures par la commune et de l'implication du délégué d'arrondissement dans la procédure.

L'acte de vente sous-seing privé tamponné par le chef de *fokontany* (*taratasy fifampivorarotona*) est valable environ un an. Cette durée limitée permet d'éviter les problèmes qui pourraient se poser si l'acte est trop ancien, les personnes signataires ayant pu décéder, ou le chef de *fokontany* et le propriétaire de la parcelle changer. Dans les termes du délégué d'arrondissement, « *c'est le chef de fokontany qui connaît le mieux, nous, d'ici<sup>20</sup>, on ne peut pas savoir ce qui se passe sur les terres. C'est pour cela que nous avons besoin d'un acte récent* ».

Au niveau de l'arrondissement, les actes de vente sont enregistrés dans un cahier, puis des copies sont délivrées au vendeur et à l'acheteur. Les acteurs considèrent cette procédure d'enregistrement et de conservation comme sécurisante : en cas de perte, une copie de l'acte de vente peut toujours être obtenue, contrairement aux actes de ventes au niveau du *fokontany* qui sont tamponnés mais non enregistrés<sup>21</sup>.

Depuis les années 1990, les procédures de formalisation des transactions se sont complexifiées et homogénéisées dans l'ensemble des 7 *fokontany* étudiés. Alors qu'auparavant seul le contrat de vente sous-seing privé était visé par le chef de *fokontany*, deux autres attestations sont dorénavant exigées par cette autorité en cas de transaction :

---

<sup>18</sup> Chaque *fokontany* (village) est constitué d'environ 5 hameaux. Par hameau, on compte un homme dit « quartier mobile », élu par les habitants pour une période de cinq ans, représentant de la gendarmerie, chargé de la sécurité du hameau, ainsi que deux *andrimaso-pokonolona* (littéralement « pilier et œil du peuple ») élus, sortes de secrétaires administratifs chargés d'aider le comité de *fokontany*. Ces autorités locales travaillent avec le chef de *fokontany* et son adjoint, et sont sollicitées lorsque leur hameau est concerné.

<sup>19</sup> Depuis 1994, le délégué d'arrondissement est le représentant de l'État au sein de la circonscription administrative (arrondissement), le maire étant le responsable de la commune (collectivité décentralisée).

<sup>20</sup> Les chefs de *fokontany* résident dans les *fokontany* ; le délégué vient trois fois par semaine dans ses bureaux de Faratsiho et ne réside pas dans la commune.

<sup>21</sup> L'absence de tenue d'un registre des achats-ventes par les chefs de *fokontany* de la commune étudiée n'est pas généralisable aux Hautes Terres (Perrine Burnod, communication orale).

- une attestation sur l'honneur du vendeur quant à la propriété du terrain (*fanambanana tsy misy fitaka*, littéralement « *le fait d'attester sans tricherie* ») ;
- un document rédigé par les voisins de la parcelle attestant de la propriété du vendeur (*fanambanana mpifanilatany*, littéralement « *le fait d'attester de la part de ceux qui ont des terres voisines* ») ; ces personnes ne reçoivent pas d'argent mais seulement une bouteille de rhum, du café, ou le repas du midi leur est offert. Ce document doit être signé par les voisins de la parcelle, deux témoins et le quartier mobile ou *l'andrimaso-pokonolona* (les autorités élues au niveau des hameaux) pour que le chef de *fokontany* accepte de tamponner l'acte de vente.

Les acteurs, agriculteurs comme autorités, justifient la multiplication de documents par le souci de limiter les risques de pratiques opportunistes<sup>22</sup>.

Depuis 2009, les acheteurs peuvent faire imprimer un modèle d'acte de vente par le secrétariat de la commune pour 50 ariary (le prix d'un café). Dans le cas où ni l'acheteur ni le vendeur ne savent écrire, les chefs de *fokontany* gagnent du temps en remplissant cet acte. Aucun acteur n'évoque de relation entre la mise en place de cette procédure et l'installation du guichet foncier.

Au niveau du *fokontany*, le coût de formalisation est de l'ordre de 4000 ariary<sup>23</sup> (quelle que soit la superficie de la parcelle), payés en argent ou en nature (rhum, café, riz...). L'acheteur peut ensuite, s'il le souhaite, se rendre dans le bureau du délégué de l'arrondissement avec cet acte de vente et l'attestation des voisins, accompagné du vendeur et des deux témoins. S'il n'y a aucun problème particulier sur la parcelle, les signatures de l'acte de vente sont légalisées. La légalisation d'une signature à la mairie coûte 200 ariary, auxquels il faut ajouter des frais de dossier d'environ 2000 ariary (représentant environ 3 kg de paddy). Une fois les signatures légalisées, l'acte est enregistré dans un cahier par le secrétaire de l'arrondissement et une copie (dactylographiée) est délivrée à l'acheteur après une durée d'environ un mois, afin de laisser le temps à ceux qui le souhaitent de faire des oppositions<sup>24</sup>. Le coût de la délivrance de l'acte de vente par

---

<sup>22</sup> Nous ne sommes pas en mesure d'analyser l'efficacité des différents actes de vente dans les processus de règlements des conflits, du fait du très faible nombre de ces derniers.

<sup>23</sup> Soit l'équivalent de 5 kg de paddy. Le calcul du coût moyen d'un acte de vente validé par les chefs de *fokontany* a été réalisé sur la base de 62 actes de vente validés par un chef de *fokontany*.

<sup>24</sup> Il n'y a pas d'affichage mais le délai d'un mois pour recevoir les oppositions est respecté. Le secrétaire de l'arrondissement occupe ce poste depuis 2000 mais n'a jamais entendu parler d'opposition.

l'arrondissement s'élève à 8% du prix d'achat déclaré, soit 80000 ariary<sup>25</sup> pour la superficie moyenne des rizières achetées, avec un prix moyen d'achat de l'ordre d'un million d'ariary.

Bien que le caractère légal des documents visés par les autorités de l'arrondissement ne soit pas assuré (Encadré 1), les enquêtés voient le niveau de validation de l'acte comme déterminant un certain degré de sécurisation : plus l'acte est validé par une autorité au delà du chef de *fokontany*, plus il est considéré comme porteur d'une « force » garantissant les droits.

***Encadré 1. Quelle valeur légale pour ces actes ?***

Ces documents n'ont pas de valeur légale au sens strict mais ils agissent comme un élément de preuve de propriété en cas de conflits (Aubert *et al.*, 2008 ; Rochegude, 2010). Selon Aubert *et al.* (2008 : 8-9) « *en dehors d'une procédure d'immatriculation, les actes sous seing privé peuvent également constituer des preuves si un litige oppose deux particuliers revendiquant chacun des droits sur un immeuble non inscrit à la conservation foncière. Le juge statuera alors dans le cadre général du droit des contrats : selon l'article 259 de la Loi n° 66-003 du 2 juillet 1966 relative à la Théorie Générale des Obligations, la preuve en droit malgache se fait par écrit, par témoignage, par présomption, par aveu et par serment [...]. L'acte sous seing privé a une force probante en cas de conflits relatifs à des immeubles non immatriculés* ». Selon un document provisoire de l'ONG EFA 2011<sup>26</sup>, les actes doivent remplir les conditions suivantes pour avoir un caractère légal selon la loi sur la Théorie Générale des Obligations (loi n°66-003 du 2 juillet 1966) : (i) les signatures apposées sur l'acte doivent être légalisées par le Maire selon une formule spécifique aux actes portant sur une transaction immobilière. Les parties à l'acte doivent donc savoir écrire et l'apposition des empreintes digitales n'est pas acceptée et ne peut en aucun cas faire l'objet d'une légalisation ; et (ii) l'acte doit ensuite être soumis à la formalité de l'enregistrement. Il s'agit d'une formalité fiscale, mais qui confère la date certaine à l'acte. Ces deux conditions doivent être remplies pour donner le caractère régulier de l'acte. La présence de témoins n'est pas exigée par la loi. En définitive, les différents actes de vente ne sont pas reconnus dans la législation foncière, mais peuvent être reconnus en droit des contrats.

La validation par une autorité (chef de *fokontany* ou délégué d'arrondissement) est une pratique générale qui s'observe sur tous les types de terrains achetés. Sur 841 achats documentés par un acte de vente dans notre échantillon, 6% seulement ont été formalisés par un sous-seing privé non visé par une autorité (notons qu'aucun enquêté n'a évoqué d'acte de vente notarié) (Tableau 4).

---

<sup>25</sup> Soit l'équivalent de 130 kg de paddy. Il y a une dizaine d'année, ces frais s'élevaient à 14% du prix d'achat déclaré. A titre de comparaison, le coût d'un certificat, également variable selon la superficie, est de l'ordre de 30000 Ar (la majorité des parcelles mesurant moins de 30 ares).

<sup>26</sup> Communiqué par P. Burnod.

Tableau 4. Types d'actes de vente détenus par les ménages au moment de l'enquête

|                        | Acte de vente avec simple signature des parties et des témoins | Acte de vente visé par le chef de <i>fokontany</i> | Acte de vente enregistré à l'arrondissement | Nombre total de parcelles achetées avec acte de vente |
|------------------------|--|--|---|---|
| Rizières               | 37 (6,3%)  | 243 (41,6%)  | 304 (52%)                                   | 584 (100%)  |
| <i>Tanety</i> aménagée | 8 (25,8%)  | 10 (32,3%)   | 13 (41,9%)                                  | 31 (100%)   |
| <i>Tanety</i>          | 4 (2,6%)   | 80 (52,6%)   | 69 (45,4%)                                  | 152 (100%)  |
| <i>Tany Vohitra</i>    | 1 (1,4%)   | 26 (35,6%)   | 46 (63%)                                    | 73 (100%)   |
| Total                  | 50 (5,9%)  | 359 (42,7%)  | 432 <sup>27</sup> (51,4%)                   | 841 (100%)  |

Sources : données issues des questionnaires

Plus de 40% des actes de vente de l'échantillon sont validés uniquement par le chef de *fokontany*. Il nous est impossible d'établir un lien entre les caractéristiques actuelles des acheteurs telles que saisies lors des enquêtes, et les pratiques de formalisation locale, pour des achats parfois effectués voilà plusieurs dizaines d'années. Toutefois la contrainte financière n'intervient guère dans nos entretiens pour expliquer le niveau de validation de l'acte par l'acquéreur. Dans la majorité des cas, ce dernier jugeait inutile la validation à un niveau supérieur, au regard de la valeur de la parcelle et de sa perception des risques de contestation de la transaction.

Plus de 96% des actes de vente validés par l'arrondissement sont établis l'année même de l'achat. Dans la majorité des cas, un individu en mesure d'acheter une parcelle (une rizière tout particulièrement) dispose d'une somme importante, au moins au moment de l'achat, lui permettant également de financer cet acte. De plus, le vendeur étant généralement dans une position défavorable, le coût de l'acte de vente enregistré à l'arrondissement peut être intégré au prix de vente par décote de ce dernier. Par ailleurs, la sous-déclaration quasi-généralisée des prix de vente permet de réduire ce coût (supposé être de 8% du prix d'achat). Comme le note un enquêté : « *quand on diminue le prix d'achat il faut aussi diminuer la superficie sur l'acte sinon, ce ne sera plus crédible pour le délégué !* ». La sous-déclaration à l'arrondissement est considérée comme potentiellement source de problèmes, tout particulièrement pour les terres de *tanety* qui ne sont généralement pas délimitées, contrairement aux rizières de bas-fonds. Certains usagers rédigent

<sup>27</sup> Les proportions diminuent sur les calculs effectués avec les données pondérées du fait de la surreprésentation des ménages disposant d'au moins un certificat, susceptibles d'être les plus riches. Les différences avec l'échantillon pondéré restent cependant faibles (proportions de 8,3% pour les actes sous-seing privé, 43,9% pour les actes validés par le chef de *fokontany* et de 48% pour les actes délivrés par l'arrondissement). La sollicitation des autorités est donc bien une pratique généralisée, non spécifique aux ménages détenant au moins un certificat.

parallèlement un acte de vente avec la somme exacte et le font valider par le chef de *fokontany*, puisque le coût de cette validation est indépendant de la superficie ou du prix d'achat.

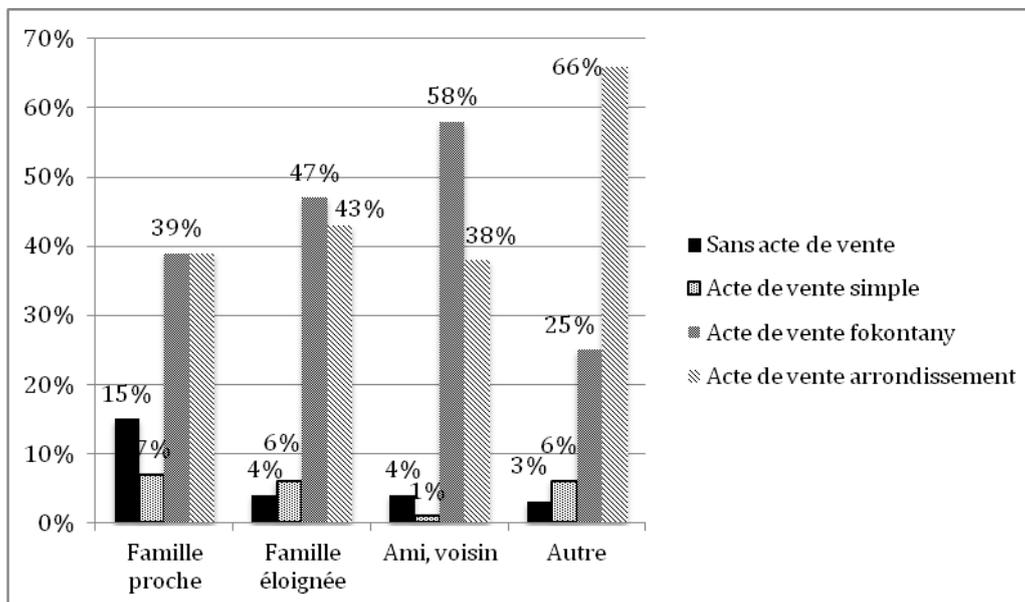
La section qui suit traite spécifiquement des stratégies des acteurs quant à leur choix du niveau de validation de la formalisation locale d'une transaction donnée.

## Les déterminants de la formalisation locale des transactions

Les stratégies de sécurisation des ménages acquéreurs sont à apprécier à l'échelle de leur patrimoine foncier : alors que 51,4% des achats ont fait l'objet d'actes de vente enregistrés au niveau de l'arrondissement, seulement 14% des acheteurs ont établi un tel acte sur l'ensemble des parcelles achetées. Ils combinent donc des niveaux de validation variés selon les parcelles. Les pratiques de sécurisation de chaque transaction, et en particulier le choix de l'autorité signataire des actes de vente, sont principalement influencées par le niveau de risque de contestation de la transaction tel qu'il est perçu par les acteurs, seules les parcelles jugées les plus menacées étant documentées avec un niveau de validation considéré comme « fort ». Ce risque dépend de la nature des relations interpersonnelles entre les individus, de l'origine du droit du vendeur sur la parcelle cédée et du type de document qu'il détenait pour attester (avant le transfert) de ce droit.

La relation interpersonnelle entre l'acheteur et le vendeur influe sur le niveau de validation des actes : 15% des transactions intervenant dans le cadre de la famille proche ne sont pas sécurisées par l'écrit, contre moins de 4% dans les autres cas ; 66% des achats effectués hors du cadre familial, amical ou de voisinage ont été validés par le délégué d'arrondissement, contre 43% de ceux effectués avec des membres de la famille éloignée et 39% de ceux intervenus dans le cadre intrafamilial proche. En d'autres termes, moins les parties impliquées dans la transaction sont proches, plus le niveau de validation est important (Graphique 2).

Graphique 2. Relations entre acheteur et vendeur et type d'acte de vente



Sources : données issues des questionnaires

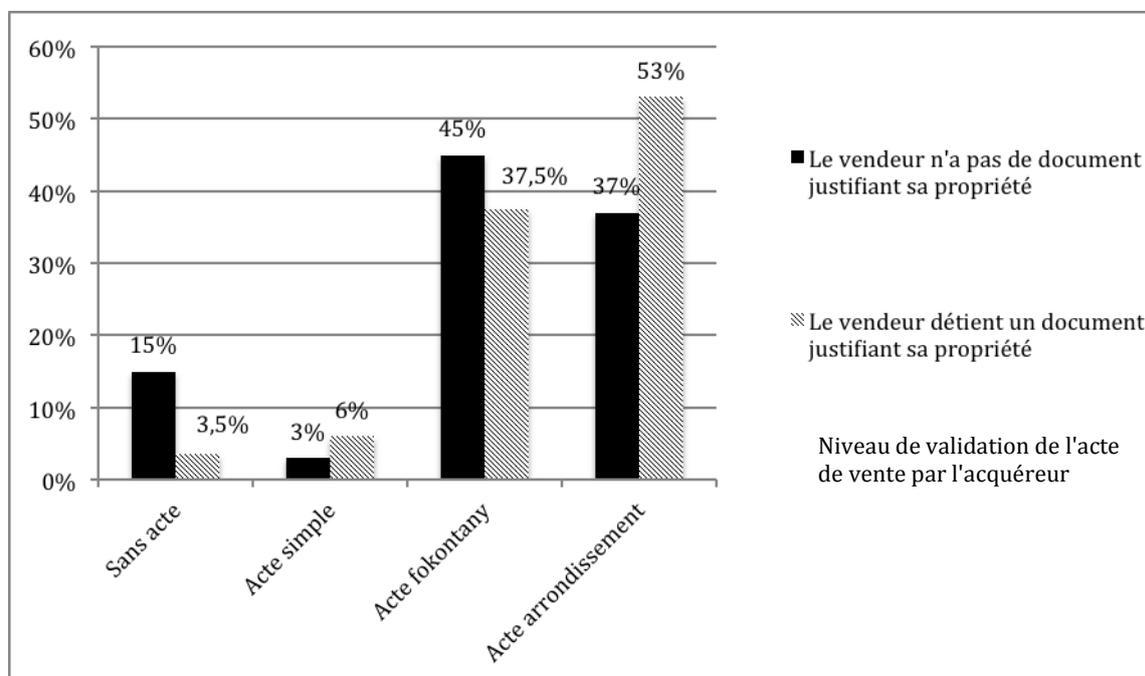
Les achats intervenant dans le cadre de la famille proche sont dans leur grande majorité (85%) formalisés par un écrit, ce qui témoigne des limites à la confiance intrafamiliale comme source de sécurisation des transferts. Les enquêtés évoquent d'ailleurs souvent leur parentèle comme principale source potentielle de remise en cause de leurs droits sur l'une de leurs parcelles<sup>28</sup>.

La perception du risque de contestation de la transaction est également à mettre en rapport avec l'origine du droit de propriété du vendeur sur cette parcelle et le type de document dont il dispose. Appréhender les déterminants des pratiques de recours aux procédures locales de formalisation demande en effet de considérer le degré de formalisation des droits du cédant. Le fait que celui-ci détienne un *taratasy* sécurise l'acheteur sur le fait que le vendeur a bien le droit de vendre. Mais une fois la transaction conclue et la somme convenue versée, l'acheteur peut craindre que le document en question soit mobilisé par l'ancien propriétaire pour contester la vente. La propension de l'acquéreur à faire établir un acte validé au plus haut

<sup>28</sup> Rappelons que 60% des transactions se font entre membres d'une même famille. Dans l'étude de l'observatoire du foncier (Burnod *et al.*, 2014), les enquêtés qui déclarent un sentiment d'insécurité le justifient dans 52% des cas par des craintes de revendications d'un membre de la famille. En ce qui concerne notre investigation, la famille proche est apparue comme la principale menace de spoliation dans le cas des héritages, et la famille éloignée dans le cas des achats intrafamiliaux. Les risques de revendications dépendent, selon les acquéreurs, du nombre d'ayants droit potentiels (les enfants de l'oncle vendeur, les autres cousins, etc.)

niveau (arrondissement) est ainsi plus forte lorsque le vendeur détenait un *taratasy* (53% des cas, contre 37% seulement dans le cas contraire) (Graphique 3).

Graphique 3. Type d'acte de vente demandé par le nouvel acquéreur, selon le *taratasy* détenu par le vendeur



Sources : données issues des questionnaires

Les relations de confiance conjuguées à l'absence de document au nom du vendeur justifient les rares cas d'absence de formalisation. Dans ces cas, le nouvel acquéreur ne considère pas urgente la validation de l'acte par une autorité.

Les documents dont peut disposer le vendeur dépendent des modalités d'acquisition de la parcelle : acte de vente en cas d'achat, acte de partage en cas d'héritage, attestation d'exploitation en cas de mise en valeur. Le Tableau 5 met en rapport d'une part le mode d'acquisition de la parcelle par le vendeur et le type de document dont il dispose relativement à cette parcelle, et d'autre part, le niveau de validation de l'acte de vente élaboré pour la transaction considérée (établi par l'acheteur)<sup>29</sup>.

<sup>29</sup> Le fait de considérer ici l'ensemble des achats, indépendamment de la date d'acquisition (avant ou après l'installation du guichet foncier, en 2006), tend à ignorer l'effet de substitution du niveau arrondissement par le certificat (cf. *infra*). Toutefois, plus de 80% des achats de l'échantillon ont été effectués et formalisés avant 2006, et ces données reflètent bien les logiques d'acteurs telles que saisies lors des entretiens quant à leur choix du niveau de validation des actes de ventes, compte tenu du document détenu par le vendeur au temps t-1 de la transaction, et quant à leur choix de certifier en t+1, compte tenu de l'acte de vente délivré en t.

Tableau 5. Relation entre le justificatif de propriété du vendeur (t-1) et le niveau de validation de l'acte de vente élaboré lors de la transaction (t)

|  |                         |  | Niveau de validation de la transaction (au temps t et t+1) par l'acheteur |                         |                               |                                 |               | Certification<br>(depuis<br>2006) |
|--|-------------------------|--|---|-------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------|-----------------------------------|
|  |                         |  | Formalisation locale des transactions (t)                                 |                         |                               |                                 |               |                                   |
|  |                         |  | Pas d'acte de<br>vente  | Acte de<br>vente simple | Acte de<br>vente<br>fokontany | Acte de vente<br>arrondissement | Total         |                                   |
| Origine de l'acquisition par le vendeur et document<br>relatif à cette acquisition antérieure (t-1)* | Achat                   | Sans acte                                | 7 (31,8%)   | 1 (4,5%)                | 13 (59,1%)                    | 1 (4,5%)                        | 22 (100%)     | 6 (27,3%)                         |
|  |                         | Acte de vente simple                     | 4 (4,6%)  | 12 (13,9%)              | 41 (47,7%)                    | 29 (33,7%)                      | 86 (100%)     | 34 (39,5%)                        |
|  |                         | Acte de vente fokontany                  | 0   | 0                       | 23 (56,1%)                    | 18 (43,9%)                      | 41 (100%)     | 20 (48,8%)                        |
|  |                         | Acte de vente<br>Arrondissement          | 3 (7%)  | 1 (2,4%)                | 9 (20,9%)                     | 30 (69,8%)                      | 43(100%)      | 20 (46,5%)                        |
|  | Défriche                | Sans attestation<br>d'exploitation       | 4 (11,1%)   | 3 (8,3%)                | 10 (27,8%)                    | 19 (52,8%)                      | 36 (100%)     | 12 (33,3%)                        |
|  |                         | Attestation d'exploitation <sup>30</sup> | 1 (2,5%)  | 0                       | 13 (32,5%)                    | 26 (65%)                        | 40 (100%)     | 25 (62,5%)                        |
|  | Héritage ou<br>donation | Sans document relatifs<br>héritage       | 21 (13,6%)  | 2 (1,3%)                | 72 (46,7%)                    | 59 (38,3%)                      | 154<br>(100%) | 42 (27,3%)                        |
|  |                         | Documents relatifs héritage              | 9 (3,3%)  | 16 (5,9%)               | 95 (34,8%)                    | 153 (56%)                       | 273<br>(100%) | 110 (40,3%)                       |
| Total  |                         |  | 49 (7 %)  | 35 (5%)                 | 276 (39,7%)                   | 335 (48,2%)                     | 695<br>(100%) | 269 (38,7%)                       |

Sources : données issues des questionnaires. \* information non disponible pour 11% des transactions.

<sup>30</sup> Selon les règles locales, un exploitant est censé mettre en valeur une parcelle pendant 10 ans au moins avant de pouvoir demander une attestation d'exploitation (*solam pangady*).

Les risques de contestation de la transaction sont perçus comme moindres lorsque la parcelle cédée a été antérieurement achetée que lorsqu'elle a été obtenue par défriche ou surtout par héritage. Elle est alors en effet considérée comme *tanindrazana* du vendeur, ce qui lui confère une reconnaissance sociale indéniable. Les villageois – souvent apparentés au vendeur et/ou pas nécessairement au courant de la transaction – pourraient témoigner en faveur de ce dernier en cas de litige. Ces risques sont plus marqués encore si le cédant détient un document attestant de ses droits, ce qui incite davantage l'acquéreur à faire valider la transaction au niveau le plus « fort », l'arrondissement :

- parcelle héritée par le vendeur : la transaction fait l'objet d'un acte de vente validé par le délégué d'arrondissement dans 56% des cas lorsque le vendeur a un *taratasy* confirmant l'héritage, contre 38% dans le cas contraire ;
- parcelle défrichée par le vendeur: la transaction fait l'objet d'un acte de vente validé par le délégué d'arrondissement dans 65% des cas, lorsque le cédant a un justificatif de mise en valeur (*solam pangady*), contre 53% dans le cas contraire ;
- parcelle achetée par le vendeur : les nouveaux acquéreurs tendent à formaliser la transaction à un niveau de validation au moins équivalent à celui de l'acte détenu par le vendeur. Ainsi, 70% des achats de parcelle disposant d'un acte validé au niveau de l'arrondissement ont été validés à ce même niveau ; le nouvel acte de vente n'a par contre été validé par le chef d'arrondissement que dans 44% des cas lorsque le vendeur détenait seulement un acte validé par le chef de *fokontany*.

Les dispositifs locaux de formalisation des transactions sont donc largement mobilisés, sous des formes variables selon la perception du risque de contestation de la transaction. Comment s'inscrit la procédure de certification foncière mise en place depuis 2006 dans un tel champ de pratiques ?

## Certification foncière et sécurisation des transactions

Le principal déterminant de la décision de recourir à la certification porte sur la recherche d'une sécurisation des droits fonciers en soi, indépendamment d'éventuelles perspectives de mettre la terre sur le marché dans de meilleures conditions<sup>31</sup>, d'accéder à un crédit formel, ou encore d'investir sur la parcelle une fois celle-ci formalisée légalement (Boué, 2013 ; Burnod *et al.*, 2014) – pour reprendre des hypothèses ou postulats

---

<sup>31</sup> À la question « quel est l'avantage du certificat ? », aucun des 55 enquêtés ne répond qu'il permet de vendre à un meilleur prix. Pour 56% des enquêtés, le certificat permet de protéger ses droits contre les tiers, pour 29%, le certificat facilite les procédures d'héritage, et 15% des répondants font référence au caractère légal du certificat.

fréquemment avancés dans la littérature relativement à l'intérêt de la formalisation légale pour les acteurs. Cette recherche de sécurisation concerne avant tout des parcelles qui ont été achetées (62% des parcelles certifiées ; 38% des achats sont certifiés, contre 30% pour les défriches et 17% pour les terrains obtenus de transferts intrafamiliaux) (Tableau 1 ; voir également Boué *et al.*, 2011 ; Burnod *et al.*, 2014).

La section 4.1 explore les logiques des acheteurs en déclinant les facteurs qui influencent leur décision de recourir à la certification d'une parcelle achetée : le type de document que possédait le vendeur ; la relation entre l'acheteur et le vendeur ; le recours à une formalisation locale, ou non, au moment de l'achat. La section 4.2 discute plus spécifiquement des relations entre certification et formalisation locale, en distinguant deux types de transactions : effectuées *avant l'installation du guichet foncier* ou *après 2006*.

## Les déterminants de la certification des parcelles achetées

Parmi les achats, les parcelles sur lesquelles les droits sont jugés les plus risqués sont certifiées. Il s'agit en premier lieu des achats pour lesquels le vendeur est en position de nier la vente, du fait de la possession de documents attestant de sa propriété au moment de la transaction (t-1) : près de 50% des parcelles documentées avant le transfert sont certifiées, contre moins de 30% des parcelles non documentées (Tableau 6).

Tableau 6. Document dont dispose le vendeur et certification post-transaction

|  | Nombre de parcelles | dont parcelles non certifiées | dont parcelles certifiées |
|--|---------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Le vendeur n'a pas de document justifiant sa propriété | 212 (100%)          | 152 (71,7%)                   | 60 (28,3%)                |
| Le vendeur détient un document justifiant sa propriété | 483 (100%)          | 274 (56,7%)                   | 209 (43,3%)               |
| Total  | 695 (100%)          | 426 (61,3%)                   | 269 (38,7%)               |

Sources : données issues des questionnaires

Plus précisément (Tableau 5) :

- 62,5% des parcelles défrichées par le vendeur et pour lesquelles ce dernier a une attestation d'exploitation sont certifiées, contre 33,3% de celles pour lesquelles il ne disposait pas d'attestation ;
- 40,3% des parcelles héritées ou reçues en donation ont été certifiées par l'acheteur quand le vendeur détenait un document, contre 27,3% pour des parcelles également considérées comme *tanindrazana* du vendeur, mais non documentées ;

- 48,8% des parcelles préalablement achetées par le vendeur et pour lesquelles le vendeur possédait un acte de vente visé au niveau du *fokontany* ont été certifiées, contre 27,3% pour les parcelles non documentées au nom du vendeur.

En second lieu, la certification est plus fréquente lorsque l'acquéreur et le vendeur ne sont pas dans une relation de proximité sociale (Tableau 7).

Tableau 7. Proximité sociale des acteurs et certification post-transaction

|                   | Nombre de parcelles achetées | Nombre de parcelles certifiées |
|-------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Parents du couple | 98                           | 28 (28%)                       |
| Fratrie du couple | 80                           | 23 (29%)                       |
| Oncles du couple  | 139                          | 51 (37%)                       |
| Famille éloignée  | 202                          | 77 (38%)                       |
| Ami, villageois   | 132                          | 54 (41%)                       |
| Autre             | 256                          | 113 (44%)                      |
| Total             | 907                          | 346 (38%)                      |

Source : données issues des questionnaires

On retrouve ainsi la logique présidant à la demande de *taratasy* évoquée dans la section qui précède. Comme le choix du niveau de validation des actes de vente, le choix de certifier un achat plutôt qu'un autre au sein d'un patrimoine foncier est influencé par la relation avec le vendeur et les documents qu'il détient, ces deux facteurs jouant sur les risques potentiels d'une contestation de la transaction par le vendeur.

En troisième lieu, sur l'ensemble de l'échantillon, les acheteurs ont certifié 42% des transactions formalisées par un acte de vente validé par le *fokontany* et 38% de celles validées par l'arrondissement, contre seulement 12% des transactions orales. Ainsi, les achats certifiés sont ceux pour lesquels l'acheteur craint le plus une éventuelle revendication de la transaction, pour lesquels il avait déjà eu recours à une formalisation locale (Tableau 8).

Tableau 8. Niveaux de validation des actes de vente détenus par l'acquéreur et certification

|                                | Total               |                 | Achat avant 2006    |                 | Achat après 2006    |                 |
|--------------------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
|                                | Nombre de parcelles | dont certifiées | Nombre de parcelles | dont certifiées | Nombre de parcelles | dont certifiées |
| Pas d'acte de vente            | 66 (7%)             | 8 (12%)         | 39 (6%)             | 6 (15%)         | 27 (14%)            | 2 (7%)          |
| Acte de vente <i>fokontany</i> | 408 (45%)           | 173 (42%)       | 298 (42%)           | 133 (45%)       | 110 (56%)           | 40 (34%)        |
| Acte de vente arrondissement   | 433 (48%)           | 164 (38%)       | 373 (52%)           | 133 (36%)       | 60 (30%)            | 31 (52%)        |
| Total                          | 907 (100%)          | 345 (38%)       | 710 (100%)          | 272 (38%)       | 197 (100%)          | 73 (37%)        |

Source : données issues des questionnaires

Pendant les premiers mois de fonctionnement du guichet foncier, les agents de ce dernier ne prêtaient pas attention aux documents que le demandeur détenait. A la suite de plusieurs oppositions lors de la procédure de certification, ils ont commencé à instaurer leur propre règle selon laquelle « *pour obtenir un certificat, il faut des documents* ». Le processus d'élaboration des actes au niveau du *fokontany* était alors considéré comme une « pré-reconnaissance locale » permettant de régler sur le champ les éventuels différends<sup>32</sup>. Cette exigence allait à l'encontre de l'objectif de la politique foncière, qui est de reconnaître légalement les pratiques existantes, que ces dernières soient formalisées ou non par un document (MAEP, 2005). L'alourdissement de la procédure de certification n'a toutefois été que conjoncturel. Depuis le retrait des bailleurs de fonds (2009), les agents du guichet se sentent beaucoup moins sous pression et manquent de moyens financiers<sup>33</sup>. Cette règle, qui contribuait à expliquer la juxtaposition des procédures locales et de certification (et la sous certification des transactions orales, certes marginales), n'est cependant plus en usage, se traduisant seulement en conseil aux usagers : « *nous, on le [le demandeur] conseille quand il vient ici, on pose des questions pour savoir s'il y a des problèmes sur cette parcelle. S'il ne veut pas régler ses problèmes en famille ou avec les gens du fokontany, on l'aura prévenu, et s'il y a des oppositions, il perdra le premier versement [50% des coûts du certificat sont engagés au moment du dépôt de la demande, le solde étant versé au moment de la délivrance de ce dernier]. C'est lui qui choisit* ». Nos données ne font en effet pas apparaître d'acte de vente établi après 2006 dans le but d'obtenir un certificat (les actes de vente élaborés plusieurs années après la transaction et après l'installation du guichet foncier ne concernent que 8 parcelles et aucune d'entre elles n'a été certifiée). Aucun des ménages enquêtés n'a évoqué de refus des agents du guichet du fait du manque ou de l'absence de document pendant les entretiens.

Les enquêtés considèrent néanmoins comme normal de passer au moins par le chef de *fokontany* avant d'élaborer tout autre document, y compris un certificat foncier. Un point de vue partagé par les élus du hameau et du *fokontany*, impliqués dans les procédures de formalisation locale des transactions, pour lesquels il reste indispensable d'établir des actes de vente, ou encore par le délégué de l'arrondissement –

---

<sup>32</sup> Dans d'autres communes, cela pouvait venir des maires. Ces derniers, reconnaissant la légitimité et la proximité du chef de *fokontany*, préfèrent confirmer leur avis que s'y substituer et veulent également, en cas de problème, pouvoir compter sur eux (Perrine Burnod, communication orale).

<sup>33</sup> Les premières années de fonctionnement du guichet, la pression des bailleurs se traduisait en termes de nombre de certificats *délivrés*. Depuis le départ des bailleurs, les agents du guichet sont moins soucieux des oppositions possibles ; de plus, le guichet facture 50% du coût de la formalisation, que la procédure aboutisse ou non.

la suppression de l'enregistrement des actes de vente se traduisant par une perte de recettes conséquente pour lui.

Afin de préciser les relations entre formalisation locale et certification, nous distinguons dans la suite du texte deux groupes d'achats : ceux effectués avant l'installation du guichet, et ceux effectués après 2006.

## Certification et formalisation locale

Le recours à la certification a dans la plupart des cas eu lieu plusieurs années après l'achat et après l'établissement de l'acte de vente formalisant la transaction. Nous avons en effet noté que la majorité des actes a été élaborée la même année que celle de l'achat, et que 80% des achats de notre base de données ont été effectués avant l'installation du guichet foncier. Nous commençons par présenter les déterminants de la demande de certificat pour les achats effectués avant 2006, compte tenu du type de formalisation locale que l'acheteur avait déjà mobilisé au moment des achats en question, en nous basant principalement sur les logiques explicitées lors des entretiens (suggérées également par les proportions du tableau 8). Nous discuterons ensuite de l'éventuelle substitution de la formalisation locale par la certification uniquement pour les achats effectués après l'installation du guichet foncier.

### *Achats effectués avant 2006*

Les achats effectués et formalisés localement avant 2006 les plus certifiés sont ceux pour lesquels un document avait été établi au niveau du *fokontany* (45% certifiés), comparativement au niveau arrondissement (36% certifiés, Tableau 8).

Le choix de certifier tout en disposant d'ores et déjà d'autres documents sur la parcelle achetée résulte, pour certains, de la perception d'une diminution de la valeur accordée aux actes de vente validés par le *fokontany*. La campagne de sensibilisation réalisée lors de la mise en place du guichet foncier a en effet en quelque sorte dégradé « la force » des dispositifs antérieurs. Même l'acte délivré par le délégué d'arrondissement, qui relève davantage du *fanjakana* (puissance publique) que les documents seulement validés par le chef de *fokontany*, semble perdre de sa valeur face au certificat. Les acteurs tendent ainsi à certifier en priorité les parcelles pour lesquelles « la force » du document (déterminée par l'institution l'ayant validé) n'est pas jugée suffisante pour contrer les éventuelles contestations.

La demande de certificat pour des transactions antérieures à 2006 peut être également induite par l'impossibilité, par le passé, d'avoir un acte de vente délivré par l'arrondissement. Certains ménages détenaient, avant l'installation du guichet foncier, un acte de vente validé uniquement par le chef de *fokontany* du fait de l'impossibilité d'un enregistrement au niveau de l'arrondissement (vendeur décédé ou

ayant déménagé, témoins indisponibles pour se déplacer à l'arrondissement, acte de vente tamponné par le chef de *fokontany* n'étant plus valable). A défaut d'acte de vente validé par une autorité hiérarchiquement supérieure au *fokontany*, les acheteurs se tournent vers la certification. Les agents du guichet foncier acceptent en effet tous les documents, quelles que soient leurs dates d'élaboration. Par ailleurs, certains jugeaient la dépense à engager pour un acte de vente au niveau de l'arrondissement non nécessaire, mais l'opportunité de faire établir un certificat à des conditions financières avantageuses, en période de « promotion<sup>34</sup> », les a incités à engager cette procédure.

Certains ménages possédant ce type d'acte ont également certifié certaines au moins de leurs parcelles afin d'enregistrer et de sécuriser leurs droits sur la base de la superficie réelle du terrain. On a vu que pour obtenir à un moindre coût l'acte de vente authentifié, le prix et la superficie de la parcelle sont souvent sous-estimés. L'installation du guichet foncier offre l'opportunité d'obtenir un document avec une superficie exacte ainsi qu'une cartographie de la parcelle.

### *Achats post 2006*

L'exploration des stratégies de sécurisation des transactions effectuées après l'installation du guichet foncier permet de discuter plus directement de l'influence de ce dernier sur les pratiques locales. On constate tout d'abord que la validation des transactions au moins par le chef de *fokontany* est une pratique qui reste généralisée (93% des achats sur cette période). De fait, nous l'avons noté, les transactions orales sont rares et les différents acteurs ont intégré dans la procédure d'achat l'élaboration des actes au niveau du *fokontany* avant toute autre autorité. Depuis 2006, le choix de la poursuite à un niveau de validation supérieur ne se limite plus à l'enregistrement de l'acte au niveau de l'arrondissement, mais fait référence à l'arbitrage effectué par l'acheteur entre l'arrondissement et le guichet foncier. Dans cette perspective, deux logiques de certification émergent pour ces parcelles achetées après l'installation du guichet foncier. Certains ménages demandent seulement un certificat du fait des coûts d'élaboration de l'acte de vente au niveau de l'arrondissement – qui, nous l'avons mentionné, tend à perdre de sa « force » suite aux campagnes de sensibilisation à la certification. Dans les termes d'un enquêté : « *maintenant que je sais que l'on n'est pas obligé de passer à l'arrondissement, je vais demander un certificat directement ; en plus les actes de vente de l'arrondissement ont moins de valeur qu'avant* ». Pour ces ménages, le certificat tend à se substituer à l'acte validé par l'arrondissement. D'autres ménages, les plus aisés et éduqués (et souvent

---

<sup>34</sup> Une réduction de 50% du prix d'une procédure de certification a été proposée pendant un mois dans tous les *fokontany*, en 2007, 2009 et 2011. Un certificat pour une parcelle de moins de 30 ares coûtait alors moins de 15000 Ar, alors qu'un acte enregistré à l'arrondissement coûte environ 80000 Ar.

résidant à proximité des centres administratifs), ont la possibilité financière de faire élaborer un acte validé par l'arrondissement ainsi qu'un certificat. En général ces ménages considèrent l'étape de validation par l'arrondissement comme la procédure « légale » d'achat (du fait de l'implication du délégué d'arrondissement et de l'ancienneté de cette pratique établie). La certification intervient alors comme une protection « légale » supplémentaire (le certificat étant « *la nouvelle loi de l'État à suivre* ») qu'ils peuvent se permettre. Le fait de combiner l'élaboration d'un acte de vente validé par l'arrondissement avec la certification permet aux acheteurs de limiter leurs incertitudes quant à l'avenir, d'une part quant à la valeur des documents validés par l'arrondissement en cas de conflit, et d'autre part, quant à la pérennité du guichet, du fait du contexte politique instable au moment des enquêtes.

En définitive, on assiste au maintien de l'implication du chef de *fokontany* dans les procédures de formalisation locale des transactions depuis 2006. Pour certains enquêtés, le guichet foncier vient se substituer à l'arrondissement (arrondissement dévalorisé et certificat moins coûteux), et pour d'autres, l'ensemble des documents (arrondissement et certificat) est mobilisé en vue de maximiser la sécurisation de la transaction et d'assurer les droits sur le long terme. Notons pour finir que plus de 60% des transactions effectuées depuis 2006 n'étaient pas (encore ?) certifiées au moment de l'enquête.

### Conclusion

Notre étude a fait apparaître l'importance et la standardisation des dispositifs de formalisation locale des transactions. Ces procédures évoluent et se stabilisent progressivement, à travers tant les pratiques des populations, que celles des autorités. Dans le contexte étudié, la dichotomie usuelle entre « institutions formelles » et « institutions informelles » relatives à la sécurisation des droits fonciers ne fait pas sens : les procédures locales ne peuvent être qualifiées d'informelles tant leur niveau de « formalisation » est important.

Les acteurs potentiellement concernés par la certification sont évidemment susceptibles de manquer d'incitations pour cette procédure si la mobilisation de dispositifs locaux fait d'ores et déjà partie des stratégies de sécurisation. Nos investigations questionnent donc, comme d'autres recherches à Madagascar (Burnod *et al.*, 2014), la portée générale du postulat selon lequel les acteurs sont en situation d'insécurité foncière s'ils ne détiennent pas de document légal attestant de leur propriété (titre ou certificat). Elles illustrent également la faible couverture des procédures légales d'enregistrement des droits (titrage et certification). L'intérêt de l'offre de certification pour les individus dépend en effet de leur demande de sécurisation légale de leurs droits : la rareté des contestations de droits, d'une part, le fait que les acteurs puissent recourir aisément à des dispositifs locaux de formalisation efficaces, d'autre part, réduisent évidemment à priori cet intérêt.

Nos données font également écho au constat persistant de régulations locales (ou « semi-formelles ») dans des contextes où des programmes de formalisation des droits sont implémentés, même lorsque ces derniers mettent en œuvre des procédures souples (Bouquet, 2009 ; Léonard et Robles, 2013). Cette recherche rejoint ainsi l'idée selon laquelle l'offre nouvelle de formalisation légale des droits n'arrive pas en terrain vierge mais prend place au sein d'un ensemble plus ou moins large et efficace de « solutions », qu'elle recompose partiellement en même temps qu'elle peut être recomposée par elles (Lavigne Delville, 2002b). Ces processus d'appropriation/interprétation du changement légal conduisent au maintien d'un pluralisme légal, les nouvelles dispositions légales se superposant aux normes locales sans faire disparaître ces dernières et en s'y adaptant (Léonard *et al.*, 2003 : 14-15 ; Jacob et Le Meur, 2010).

Cette investigation conduit donc à s'interroger sur l'intérêt des guichets fonciers, dès lors qu'il existe déjà des dispositifs standardisés et mobilisés par les acteurs. Au lieu de fournir des procédures de sécurisation susceptibles de s'ajouter à celles existantes, et, potentiellement, de déstabiliser ces dernières, pourquoi ne pas renforcer ces pratiques en étroite collaboration avec les autorités déjà impliquées ? Certains *taratasy* étant déjà considérés comme des preuves opposables aux tiers (Aubert *et al.*, 2008 ; Rohegude, 2010), renforcer ces pratiques pourrait être (aurait pu être) une option alternative appropriée et réalisable à moindre coût. Si la politique foncière malgache continue de porter sur la sécurisation des droits de propriété sur la parcelle par le certificat (en plus des *taratasy* qui sécurisent les transferts des droits), alors il s'agira de s'assurer de l'accessibilité des procédures de transferts des parcelles certifiées. Les exigences du corps notarial notamment, qui semblent complexifier les procédures de mutation de certificats (enregistrement des mutations de certificats au centre fiscal d'Antsirabe), sont susceptibles de contribuer à la faible actualisation des informations sur le PLOF.

Enfin, notre étude nous amène à discuter des limites de l'outil cartographique mis en place. Un support cartographique peut contribuer à limiter les tensions et conflits lors des futures fragmentations des terrains, concernant parfois des superficies extrêmement réduites. Cependant, l'utilisation d'images satellites pour la réalisation du PLOF est coûteuse (formation des agents aux SIG, maintien de la technologie importée au niveau des communes rurales), et les mesures des terrains ne sont pas toujours aussi précises que prétendu (dans le cas de fortes pentes particulièrement). Et surtout, ce type d'outil cartographique demande une actualisation délicate à gérer, notamment du fait des difficultés de transmission des informations entre guichets fonciers communaux et services fonciers centralisés au niveau des capitales de région. Dans des localités où de nombreux transferts de droits ont lieu (héritage, vente, vente détresse, vente comme prêt financier), et où les relations interpersonnelles jouent un rôle dans la sécurisation des transactions, l'innovation doit porter sur des outils cartographiques simples, actualisables depuis les communes concernées et peu coûteux. Dans le cas contraire, le risque porte sur la reproduction des échecs

précédents : un support cartographique qui ne reflète pas les possessions du sol, avec le développement des transferts de parcelles certifiées uniquement formalisés localement – comme cela a été le cas avec le titrage en milieu rural.

## Bibliographie

André C., 2003. Custom, contracts and cadastres in north-west Rwanda. In T. Benjaminsen and C. Lund (Eds.), *Securing land rights in Africa*. London, Frank Cass & Co. : 153-172.

Arnot C., M. Luckert et P. Boxall, 2011. What Is Tenure Security? Conceptual Implications for Empirical Analysis. *Land Economics* 87(2) : 297-311.

Arruñada, B., 2003. Property enforcement as organized consent. *Journal of Law, Economics, and Organization* 19(2) : 401-444.

Atwood D., 1990. Land Registration in Africa: The Impact on Agricultural Production. *World Development* 18(5) : 659-671.

Aubert S., P. Karpe, S. Razafiarison, K. Ralambomanana, A.T. Ranaivoson, C. Delcourt, T. Rakotonandrasana, C. Fabre et A. Bertrand, 2008. Pluralisme juridique et sécurisation foncière dans une commune cadastrée : le cas de Miadanadriana. In F. Sandron (Ed.) *Population rurale et enjeux fonciers à Madagascar*. Antananarivo-Paris, Karthala, pp. 195-209.

Barrows R. et M. Roth, 1990. Land Tenure and Investment in African Agriculture: Theory and Evidence. *Journal of Modern African Studies in Comparative International Development* 28(2) : 265-297.

Benjaminsen A. et C. Lund (Eds.), 2003. *Securing land rights in Africa*. London, Frank Cass, 175 p.

Benjaminsen A., S. Holden, C. Lund et E. Sjaastad, 2008. Formalisation of land rights: some empirical evidence from Mali, Niger and South Africa. *Land Use Policy* 26: 28-35.

Boué C., 2013. Changement institutionnel et pratiques de sécurisation des droits fonciers. Le cas d'une commune rurale des Hautes Terres malgaches (Faratsiho). Thèse en économie délivrée par le Centre international d'études supérieures en sciences agronomiques Montpellier, 309 p.

Boué C., J.Ph. Colin, C. Bignebat et P-M. Bosc, 2011. Déterminants de la certification foncière par les ménages malgaches : le cas d'une Commune rurale des hautes terres centrales. Communication aux 5èmes Journées de recherches en sciences sociales, Dijon, 8 et 9 décembre.

Bouquet E., 2009. State-led Land Reform and Local Institutional Change: Land Titles, Land Markets and Tenure Security in Mexican Communities. *World Development* 37(8) : 1390-1399.

Broegaard R. J., 2005. Land tenure insecurity and inequality in Nicaragua. *Development and Change* 36(5) : 845-864.

Burnod P., N. Andrianirina, R. Andrianirina Ratsialonana, F. Gubert, N. Rakoto-Tiana, J. Vaillant, C. Boué, R. Rabeantoandro et R. Ratovoarinony, 2014. La certification foncière au niveau ménages ruraux à Madagascar. Perception et effets. Situation en 2011. Antananarivo - Observatoire du Foncier.

Burnod P., N. Andrianirina, C. Boué, F. Gubert, J. Rakoto-Tiana, J. Vaillant, R. Rabeantoandro et R. Ratovoarinony, 2012. Land Reform and Certification in Madagascar: Does Perception of Tenure Security Matter and Change. In Annual World Bank Conference, Washington DC, USA, 24 – 27th April 2012.

Chimhowu A. et Ph. Woodhouse, 2006. Customary versus private property rights? Dynamics and trajectories of vernacular land markets in Sub-Saharan Africa. *Journal of Agrarian Change* 6 : 346-371.

Colin J.-Ph., 2013. Securing rural land transactions in Africa: an Ivorian perspective. *Land Use Policy* 31 : 430-440.

Colin J.-Ph. et M. Ayouz, 2006. The development of a land market? Insights from Côte d'Ivoire. *Land Economics* 82 (3) : 404-423.

Colin J.-Ph., P.-Y. Le Meur et E. Léonard (Eds.), 2009. *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers. Du cadre légal aux pratiques locales*. Paris, Karthala, 534 p.

Comby J., 2007. Reconnaître et sécuriser la propriété coutumière moderne. *Etudes foncières* 128 : 38-44.

Droy I., J. E. Bidou et P. Rasolofo, 2010. Pauvreté et sécurisation foncière: les atouts et incertitudes d'une gestion décentralisée à Madagascar. *Taloha* (19), 15 p.

Fitzpatrick D., 2005. 'Best practice' options for the legal recognition of customary tenure. *Development and Change* 36(3) : 449-475.

Hesseling, G. et P. Mathieu, 1986. Stratégies de l'État et des populations par rapport à l'espace. In Bernard *et al.* (Eds.) *Espaces disputés en Afrique noire: pratiques foncières locales*. Paris, Karthala, pp. 309-325.

Jacob J.-P. et P.-Y. Le Meur, 2010. Citoyenneté locale, foncier, appartenance et reconnaissance dans les sociétés du Sud. In J.-P. Jacob et P.-Y. Le Meur (Dir.), *Politique de la terre et de l'appartenance. Droits fonciers et citoyenneté locale dans les sociétés du Sud*. Paris, Karthala, pp. 5-57.

Jacoby H. et B. Minten, 2007. Is land titling in sub-saharan Africa cost-effective? Evidence from Madagascar. *The World Bank Economic Review* 21(3) : 461-485.

Lavigne Delville Ph. (Dir.) 2002a. When Framers Use Pieces of Paper to Record Their Land Transaction in Francophone Rural Africa : Insights into the Dynamics of Institutional Innovation, *The European Journal of Development Research* 14(2) : 89-108.

Lavigne Delville Ph., 2002b. Contre l'autisme des projets, analyser les pratiques préalables à l'intervention. Les notes méthodologiques n°3, Direction Scientifique, GRET.

Léonard E. et H. Robles Berlanga, 2013. Formalisation, informalisation et conflictualité des rapports fonciers dans le secteur de la réforme agraire au Mexique. Retour sur vingt ans de certification foncière. In journées d'études *Formalisation des droits et des obligations*, Nogent-sur-Marne, Comité Technique Foncier et Développement, France, pp. 208-213.

Léonard E., A. Quesnel et E. Velasquez (Coords.) 2003. *Políticas y regulaciones agrarias. Dinámicas de poder y juegos de actores en torno a la tenencia de la tierra*. Mexico, CIESAS, IRD (Sociedades Historias Lenguajes), 396 p.

MAEP, 2005. Lettre de Politique Foncière, Direction des Domaines et des Services Fonciers.

Mathieu P., 1996. Pratiques informelles, gestion de la confusion et invention du foncier en Afrique. In deVilliers Ph. (Ed.) *Phénomènes informels et dynamiques culturelles en Afrique*, Cahiers Africains, CEDAF. L'Harmattan, pp. 64-87.

Omrane M., 2008. *Accès à la terre, dynamique démographique et ancestralité à Madagascar*. Paris, L'Harmattan, 268 p.

Ottino P., 1998. *Les champs de l'ancestralité. Parenté, alliance et patrimoine*. Paris, Karthala-Orstom.

Place F. et S. E. Migot-Adholla, 1998. The economic effect of land registration on smallholder farms in Kenya: Evidence from Nyeri and Kakamega districts. *Land Economics* 74(3) : 360-373.

Platteau J.-Ph., 1996. The evolutionary theory of land rights as applied to Sub-Saharan Africa: a critical assessment. *Development and Change* 27(1) : 29-86.

PNF, 2007. Guide pratique de la Gestion Foncière Décentralisée. Ministère de l'Agriculture de l'Élevage et de la Pêche, Secrétaire Général, Madagascar.

Roche-gude A., 2010. La nouvelle politique foncière de Madagascar : l'invention de la propriété gasy. LAJP Université Paris 1.

Sjaastad E. et D. W. Bromley, 1997. Indigenous land rights in sub-Saharan Africa: appropriation, security and investment demand. *World Development* 25(4) : 549-562.

Teyssier A., H. Raharison et Z. Ravelomanantsoa, 2007. La réforme foncière de Madagascar ou le pari de la compétence locale. *Réforme Agraire* (1) : 34-48.

Teyssier A., R. A. Ratsialonana, R. Razafindralambo et Y. Razafindrakoto, 2009. Décentralisation de la gestion foncière à Madagascar : processus, enjeux et perspectives d'une nouvelle politique foncière. In Colin *et al.* (Eds.) *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers. Du cadre légal aux pratiques locales*. Paris, Karthala, pp. 273-297.

Yin R. K., 2003. *Case study research: Design and methods*. Sage, Thousand Oaks, 312 p.

## Résumé

Ce texte traite des relations entre la formalisation des droits et le marché foncier dans un contexte malgache, en explorant les pratiques locales de sécurisation des transactions foncières et en les situant par rapport à la procédure de certification foncière. Nos investigations montrent que (i) le marché foncier est loin d'être cantonné aux parcelles légalement enregistrées, (ii) les dispositifs locaux de formalisation des transactions sont extrêmement standardisés, (iii) le choix de l'acheteur quant au niveau de validation de la transaction est influencé par le type de relations qu'il a avec le vendeur et par le niveau de sécurisation des droits du vendeur sur la parcelle cédée, et (iv) le certificat foncier vient se superposer et non se substituer aux dispositifs locaux de formalisation des transactions.

## Mots-clés

Sécurisation foncière, sécurisation des transferts des droits, formalisation des droits, achat-vente, Madagascar

## Abstract

This text deals with the relationships between the formalization of land rights and the land market in a Malagasy context. It deciphers the local practices aiming at securing land transactions, with regard to land certification. Our investigations show that i) the land market is far from being restrained to legally recorded plots of land, ii) the local formalization of transactions is highly standardized, iii) buyer's choice regarding the type of validation of the transaction is influenced by his relations with the seller and by the type of document securing the property rights of the seller on the plot, and iv) the land certificate comes as a complement rather than as a substitute for the local formalization of the transactions.

## Key-words

Securing land rights, securing land transfers, rights formalization, rural land market, Madagascar.

## Le Pôle Foncier

Le *Pôle de recherche sur le foncier rural dans les pays du Sud* est un Groupement d'Intérêt Scientifique (GIS) fondé par le Cirad, l'IAMM, l'IRD et SupAgro. Il est accueilli à la Maison des Sciences de l'Homme de Montpellier.

Le Pôle vise à structurer et dynamiser les collaborations entre les équipes des institutions d'Agropolis-Montpellier qui conduisent des recherches sur le foncier rural – agricole, pastoral ou forestier – étendu à ses relations avec le périurbain, les zones côtières et les activités extractives, dans les pays du Sud.

Les activités du Pôle sont conduites en collaboration avec des partenaires du Sud ou relevant d'autres institutions du Nord.

Information et contacts : [pole.foncier@msh-m.org](mailto:pole.foncier@msh-m.org)

[www.pole-foncier.fr](http://www.pole-foncier.fr)

ISBN : 979-10-92582-09-3

