

Chapitre 1

# Le foncier rural

## Droits, accès, acteurs et institutions

---

**Jean-Philippe COLIN**

**Philippe LAVIGNE DELVILLE**

**Jean-Pierre JACOB**

### Introduction

Le foncier peut être défini comme l'ensemble des rapports sociaux entre les hommes à propos de l'accès à la terre et aux ressources naturelles qu'elle porte, et du contrôle de cet usage (voir introduction de l'ouvrage). La façon dont une société organise ses rapports fonciers ruraux varie selon les époques et les lieux. Elle dépend, d'une part, des écosystèmes qu'elle occupe et de ses modes d'exploitation et/ou de conservation du milieu (extractivisme, pastoralisme, horticulture, agriculture de défriche-brûlis, agriculture sédentaire, plantations, etc.) et, d'autre part, des rapports sociaux qui la fondent, des institutions qui la gouvernent, de ses modalités d'inscription dans des espaces politiques et économiques plus larges, et enfin de la démographie (les règles d'accès au foncier pouvant être souples et inclusives en situations de faibles densités, lorsque l'enjeu est de stabiliser une communauté humaine dans un environnement difficile, et devenir plus strictes et exclusives lorsque la pression s'accroît). Le foncier est au confluent de l'économique, du social, du politique et du culturel.

*Les auteurs remercient Pauline Peters, Sara Berry, Danouta Liberski-Bagnoud et Geoffroy Filoche pour leur relecture de ce texte, ainsi que leurs collègues du Pôle foncier de Montpellier. Ils restent responsables des imperfections qui demeurent.*

Décrire et analyser les modes d'accès à la terre<sup>1</sup> dans un espace donné est une nécessité pour comprendre les dynamiques foncières et leurs rapports avec les dynamiques agraires et les interventions publiques. Une telle description ne va pas de soi : les termes pour qualifier et décrire les droits fonciers diffèrent selon les disciplines, ils sont souvent polysémiques et ambigus. Les analyses traitant du foncier rural restent fréquemment fondées sur des catégories juridiques importées ou qui ne correspondent pas aux rapports fonciers tels qu'ils sont pensés et vécus par les acteurs concernés. Elles sont souvent marquées par des lectures évolutionnistes qui considèrent que les droits fonciers se modifient spontanément d'une conception « collective » vers leur individualisation, et du non-marchand « coutumier » vers le marchand, ce qui obscurcit la compréhension des dynamiques à l'œuvre.

Ce chapitre propose une grille de description et d'analyse des droits fonciers, à partir d'un double regard d'économie institutionnelle et de socio-anthropologie. Un élément de convergence entre ces deux regards est l'accent porté sur la dimension institutionnelle : les institutions<sup>2</sup> définissent les droits de propriété au sens de droits qui légitiment et organisent le contrôle et l'usage du bien ou de la ressource (la terre, pour ce qui nous concerne ici), le contrôle sur le produit de cet usage et le transfert de ce bien ou de cette ressource. Dans une perspective de sciences sociales, les *droits de propriété* sont vus comme des relations sociales à propos d'une chose ou d'un bien (parmi bien d'autres, voir MAINE, 1861 ; HOHFELD, 1913). En toute rigueur, on ne « possède » pas la terre, on détient *des droits* – le droit de faire certaines actions – sur une ou des parcelles. Détenir *des droits* sur un bien ou une chose, c'est avoir *le droit de* – être socialement autorisé à – faire certaines actions définies sur ce bien ou cette chose. Les droits fonciers traduisent des normes sociales, des principes de justice et s'incarnent dans des autorités et dans des organisations (lignages, communautés, conseils de famille, État, etc.). Ils sont établis et rendus exécutoires non seulement par le système légal et le pouvoir d'État ou les autorités locales, mais aussi par les conventions

<sup>1</sup> Le chapitre se centre sur les droits sur les terres agricoles. Le cadre conceptuel vaut aussi globalement pour les droits sur les ressources naturelles (cf. chap. 3).

<sup>2</sup> « Institutions » au sens de « règles du jeu » et dispositifs qui les rendent opératoires (voir Introduction).

sociales et les normes comportementales qui régissent le fonctionnement d'une société (DE ALESSI, 1983). Les droits valent pour l'espace social au sein duquel les normes qui les légitiment sont reconnues et il existe de nombreuses situations de pluralité de normes de sources différentes (cf. ci-dessous). Les droits peuvent être « formels », au sens d'enregistrés par les services de l'État ou par des corps de métier homologués par ce dernier, ou « informels », ils peuvent légaux (reconnus par le droit positif, de l'État), illégaux (prohibés par le droit positif) ou « extra-légaux » (non considérés par le cadre légal, mais non prohibés).

Les objectifs de ce chapitre sont :

- de donner des clés conceptuelles pour décrire les droits fonciers dans leur diversité, tels que les acteurs les vivent et les pensent au quotidien dans un espace social donné, sans présager des sources de normes qui donnent sens à ces droits ;
- de souligner le fait que le foncier est un rapport social, ce qui implique de ne séparer les droits ni des acteurs qui les détiennent, ni des institutions et autorités qui les octroient et les garantissent, et de les analyser en rapport avec les obligations qui en sont la contrepartie ;
- de donner au lecteur les moyens de décrire les pratiques des acteurs et leurs rapports avec les droits, et ainsi d'appréhender le jeu dynamique entre accès (qui peut ou non reposer sur un droit), droits, acteurs et institutions, y compris dans des contextes de changement institutionnel, de conflits et de perte de droits.

La première partie de ce chapitre explicite notre approche de la question des droits fonciers et plus largement de l'accès à la terre. La seconde partie présente une grille conceptuelle et analytique pour l'analyse empirique des droits et de leurs dynamiques.

## Droits et accès : clarifications conceptuelles

Une certaine confusion sémantique règne, en français comme en anglais, autour des concepts de droits, propriété, droits de propriété, propriété privée, propriété commune, droits coutumiers, posses-

sion, appropriation, accès, etc.<sup>3</sup> Cette confusion renvoie pour une part à la pluralité des lectures disciplinaires : l'économie, le droit, la sociologie ne s'intéressent pas au foncier dans la même perspective et ne donnent pas forcément le même sens aux mots. Ceux-ci peuvent également avoir des acceptions différentes au sein d'une même discipline, selon les auteurs ou les champs de recherche. Une difficulté additionnelle apparaît dans les comparaisons transculturelles et les traductions d'une langue à une autre. Il importe donc d'identifier les sources de confusion ou d'incompréhension, et de stabiliser un vocabulaire et une grille d'analyse qui soient cohérents avec notre objectif d'une analyse compréhensive.

### **Des catégories qui peuvent être problématiques**

Le vocabulaire du foncier, tel qu'il est utilisé par les professionnels du secteur, les agents de l'État et parfois les acteurs locaux, est fortement marqué par les catégories du droit positif, celui de l'État. Utiliser sans précautions pour décrire les droits fonciers pose plusieurs problèmes. Tout d'abord, quoique prétendant à l'universel, ces catégories sont fortement liées aux contextes historiques, sociaux et politiques des pays qui les ont créées. Dans les pays ayant un passé colonial, le droit positif contemporain reste souvent ancré dans les catégories du droit foncier colonial, lequel est issu d'éléments des traditions juridiques des métropoles mais a d'abord été conçu au service des intérêts de ces métropoles et des colons, avec des concepts et des procédures spécifiques<sup>4</sup>. Il s'appuie sur la tradition juridique du pays colonisateur (voir à cet égard les approches différentes des traditions juridiques française et anglo-saxonne, encadré 1), mais, contrairement au droit des pays européens, il n'a pas été progressivement élaboré au fil d'une histoire séculaire de construction et de formation de l'État et de ses rapports à la société. Les découpages conceptuels et les catégories du droit positif sont alors construits sur des critères qui correspondent peu ou pas aux catégories locales, relativement tant aux types de

<sup>3</sup> Voir l'analyse étymologique proposée par LE ROY (1998).

<sup>4</sup> Ainsi, la procédure d'immatriculation, au cœur du droit foncier dans les pays d'Afrique francophone, est spécifiquement coloniale. L'idée d'une propriété absolue, garantie par l'État, non contestable, est étrangère au Code civil qui se contente d'organiser les procédures de transferts de droits (COMBY, 1998).

détenteurs de droits qu'aux types de droits (HUNT, 1998). Ensuite, dans de nombreuses situations rurales dans les pays du Sud, les pratiques foncières locales ne sont pas régies par le droit positif, ou seulement très partiellement. Savoir jusqu'où le droit étatique structure les pratiques est une question empirique, mais on ne peut pas postuler que ses catégories sont des clés pertinentes pour analyser les pratiques et les normes qui les fondent.

#### ENCADRÉ 1

##### **La propriété dans la tradition juridique française et dans la *Common Law***

Dans la tradition juridique française, issue d'une réinterprétation du droit de la Rome antique au XVIII<sup>e</sup> siècle, le droit cherche à définir à l'avance l'ensemble des cas de figure possibles. Le concept de propriété y est défini comme un rapport entre un individu et une chose, restreint à la combinaison du droit d'user de la chose (*usus*), du droit d'en recueillir les fruits (*fructus*) et du droit d'en disposer, c'est-à-dire de l'aliéner provisoirement ou définitivement (*abusus*). Cette conceptualisation est inhérente à une tradition juridique qui met l'accent sur des propriétaires, souverains sur leurs parcelles.

Dans la logique anglo-saxonne, issue du droit féodal, le fait que différents acteurs puissent avoir des droits sur une même parcelle ne pose pas problème. La question est moins celle de savoir qui est le propriétaire que celle de savoir ce qu'on peut faire avec tel ou tel bien, et donc quelles sont les limites des droits des autres. Dans cette approche plus économique que juridique, un des éléments clés de la *Common Law*, issue du droit coutumier anglais, est la décomposition de la propriété sur une chose en « faisceaux de droits » (*bundle of rights*), c'est-à-dire en différents droits élémentaires correspondant à des actions socialement autorisées (nous y reviendrons). Elle est typique de ces efforts de mettre en place une relation entre propriété et exploitation des ressources, en faveur du second terme de la relation<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Cet encadré est largement inspiré de GALEY (2008) et CHOUQUER (2019).

Indépendamment même des catégories du droit, de nombreux travaux cherchant à décrire les dynamiques foncières sont biaisés par des catégories d'analyse inadaptées.

Un premier problème tient au sens des mots. Nous insistons ici sur deux termes : celui de « propriété » et celui de « coutume ». Le terme de « propriété » peut être pris dans une acception étroite de « propriété privée » ou, au sens large, pour qualifier des formes variées, individuelles ou collectives, de contrôle sur la terre, ou même de droits qui sont liés à l'usage de la terre et de la ressource et non pas au fonds de terre lui-même, et sont donc conditionnés à la permanence de cet usage. Des termes comme possession ou appropriation sont parfois utilisés pour échapper au biais essentialiste du terme « propriété » (possession, en particulier, qualifie fréquemment la détention de l'ensemble du faisceau de droits à l'exception du droit de vente), mais ils ne suppriment pas toute ambiguïté. De plus, la dichotomie établie dans de nombreux travaux entre propriété privée comme propriété individuelle aliénable et propriété commune comme propriété inaliénable d'un collectif est par trop réductrice (VON BENDA-BECKMANN *et al.*, 2006). La propriété privée peut relever d'une organisation (entreprise) ou d'un groupe (indivision familiale), et l'aliénabilité peut être soumise à des restrictions (comme avec la *chefaâ*, droit de préemption intrafamiliale lors de la vente de terres familiales dans les pays de droit musulman) (cf. chap. 2 et 7). Dans la perspective de cet ouvrage, le recours au terme de « propriété » sans plus de précision renvoie, quand il est utilisé en référence aux droits fonciers locaux, à des « droits de propriété » de nature variée, intégrant un contrôle sur l'accès des tiers et/ou la répartition des droits opérationnels (cf. *infra*), mais qui peuvent porter sur l'usage et pas sur le fonds de terre, et sans lien *a priori* avec le concept de propriété privée, ni avec le droit de vendre ou le caractère légal des droits concernés.

Le terme de coutume est polysémique. Il renvoie globalement à des habitudes ou des normes entérinées par l'histoire et permettant de vivre ensemble dans un espace social donné. Mais dans nombre de sociétés rurales du monde, le terme a une acception plus forte et renvoie une hiérarchie particulière des droits. Dans ces sociétés agraires où la terre est investie à la fois de fonctions

économiques, sociales et religieuses<sup>6</sup>, les droits fonciers (d'appropriation et d'usage des terres et des ressources naturelles), accordés aux membres de la communauté en fonction de leur statut social, sont subordonnés aux droits à l'existence des membres actuels et futurs du groupe et à des obligations sociales (solidarité, participation à l'entretien des cultes et des rituels). Les autorités coutumières, dont la légitimité tient au fait qu'elles sont les descendantes de ceux qui ont révélé la fertilité de la terre et créé le territoire et ont pour cela passé un pacte avec des entités supranaturelles, sont chargées de préserver à la fois l'ordre social<sup>7</sup> (et donc les rapports entre droits fonciers et droits d'existence) et les rapports entre les hommes et la terre (et donc la fertilité de celle-ci), à travers des rituels. Les principes aux fondements des régulations coutumières se traduisent fréquemment par :

- des limitations des droits sur les terres et les ressources accordés aux individus, tant dans leur étendue, en particulier dans le droit d'aliéner, que dans leur durée – en cas de non-usage –, ce qui, de fait, limite leur emprise spatiale potentielle ;
- une combinaison de formes d'appropriation individuelles ou familiales – souvent du fait d'un effort ou d'un investissement en travail particuliers – et d'usage d'espaces ou de ressources d'accès partagé à un niveau plus large (cf. JACOB, 2007 et chap. 3) ;
- des tensions, objets de compromis évolutifs en fonction des changements démographiques et sociétaux, et des transformations des systèmes de production, entre prérogatives individuelles

<sup>6</sup> La logique n'est pas fondamentalement différente dans les coutumes européennes d'origine médiévale, dont les dimensions religieuses et rituelles (la référence à un ou plusieurs saints patrons et les cérémonies afférentes) et morales (l'entretien d'organisations de bienfaisance pour les malades et le repos des âmes des défunts) influencent les rapports entre les droits individuels (de culture et d'exploitation de certaines ressources) et les droits collectifs (d'accès à des ressources partagées, dont les biens de confréries, de retrait lignager, etc.). Voir à ce sujet DEROUET (1989, 1995). On la retrouve également dans la pratique des sociétés inspirées par le droit islamique (JAMOUS, 1981 ; BEYER, 2015).

<sup>7</sup> Il peut exister, comme en Afrique de l'Ouest, suite à une conquête/intégration dans des ensembles politiques supravillageois, une différenciation entre chefferie politique, qui gouverne les hommes et relaie l'autorité politique supérieure, et chefferie de terre, qui gouverne le territoire et la fertilité des terres, et revient normalement aux descendants des fondateurs. La chefferie administrative, créée par l'État, peut s'y surajouter.

et régulations collectives, au niveau des groupes familiaux et des communautés de résidence ;

– des façons spécifiques d'intégrer, ou non, les « étrangers » à la société locale, en leur accordant des droits, le plus souvent limités par rapport à ceux des « autochtones » (JACOB et LE MEUR, 2010).

Ces principes fondamentaux de conception et d'organisation de la société peuvent perdurer, à des degrés divers, au travers des changements politiques, religieux, économiques, qu'ont vécus ces sociétés. Ces espaces de régulation constituent des « champs sociaux semi-autonomes » (MOORE, 1973), régis pour partie par ces normes et ces autorités coutumières, tout en étant intégrés dans l'espace national, et de ce fait diversement recomposés par les lois et les autorités étatiques. Ces situations de semi-autonomie ont souvent persisté au travers des expériences coloniales et postcoloniales, en tant que façons spécifiques de penser les rapports entre société et nature, entre pouvoirs humains et pouvoir divin, entre individus et collectifs. Au-delà des confrontations et des mises en question dont ils sont l'objet par les normes étatiques et marchandes, et par l'individualisation des stratégies socio-économiques, ces régimes de régulation demeurent légitimes aux yeux d'une partie au moins des acteurs et se confrontent, à des degrés divers, aux normes étatiques et marchandes, et ils peuvent être le support de revendications foncières ou territoriales de type « indigènes » (ALDEN WILY, 2016).

L'idée d'un « droit coutumier », dans la façon dont il est traité par le droit positif (et parfois par les sciences sociales<sup>8</sup>), est problématique. Elle tend à homogénéiser et réifier les normes locales, sous-estimant le fait que ces normes sont souvent plurielles et toujours évolutives. Elle redéfinit également les juridicités locales (les façons de penser les normes et la régulation sociale) au prisme du droit positif, en mettant en avant des règles fixes et en occultant la dimension procédurale et socio-politique des régulations locales, qui mobilisent de façon contextuelle des principes de justice généraux dans une logique de paix sociale (CHAUVEAU, 1998). Les pouvoirs coloniaux ont fréquemment tenté de codifier le « droit coutumier » (en fait, les normes ou les règles coutumières) ou « indigène », ce qui a

<sup>8</sup> Sur les débats sur le terme, voir en particulier ASSIER-ANDRIEU (1996 ; 2001 a et b), CHAUVEAU (1998), THOMPSON (1993).

contribué à le dénaturer fortement, en particulier en sélectionnant les éléments jugés légitimes et en recomposant les normes locales en fonction des catégories de pensée et des intérêts du pouvoir colonial (COLSON, 1971 ; CHANOCK, 1991).

Dans ce texte, nous utilisons : 1) « coutume » dans son acception large de normes entérinées par l'histoire, tout en sachant que, dans de nombreuses situations rurales du Sud, c'est son acception forte qui est pertinente ; 2) « droits coutumiers » pour qualifier des droits sur la terre et les ressources qui relèvent de ces logiques d'organisation des rapports entre droits de propriété des exploitants et droits à l'existence des membres de la communauté (vivants et à naître), en subordonnant la jouissance des premiers à l'exercice des seconds, et qui sont octroyés et régis par des autorités locales ; (3) « normes locales » pour qualifier les principes de justice et les règles qui gouvernent la société locale.

Un deuxième problème tient à la façon de mobiliser et de traduire les catégories locales, en particulier en situations dites coutumières. Le sens précis des termes, dans les langues vernaculaires, peut être difficile à rendre et poser de délicats problèmes de traduction, à la fois parce qu'ils n'ont pas d'équivalents directs et parce qu'ils ont pu être instrumentalisés dans les tentatives de caractérisation des systèmes fonciers locaux menés à l'époque coloniale, qui avaient pour but de faciliter ou légitimer le pouvoir colonial<sup>9</sup>. Par exemple, lorsque les acteurs locaux parlent de « propriété », ils n'ont pas forcément en tête un sens précis ou une définition juridique, ils peuvent en avoir une acception lâche, non exclusive. Des paysans africains peuvent, sans y voir de contradiction, considérer à la fois que les « vrais propriétaires » de la terre sont les génies, ou les ancêtres, ou les lignages autochtones, tout en se considérant eux aussi individuellement comme des propriétaires s'ils exploitent de longue date et ont hérité ce droit, ou s'ils ont conquis ce droit par défriche... La mobilisation de telle ou telle catégorie peut également être instrumentalisée par des élites nationales ou des acteurs locaux, dans la défense de leurs droits ou leur contestation des droits des autres.

<sup>9</sup> Sur les coutumiers juridiques africains rédigés par le pouvoir colonial, voir BOUJU (2004). Sur l'instrumentalisation des concepts de propriété *melk* (privée) et *arch* (de la tribu) dans l'Algérie coloniale, voir GUIGNARD (2013). Voir également COLSON (1971) pour l'Afrique de l'Est.

Un troisième problème porte sur la façon de penser la nature du pouvoir exercé par les autorités politiques locales. Dans de nombreuses sociétés, les pouvoirs locaux, par le contrôle politique qu'ils exercent sur un territoire et sur les hommes qui y habitent, contrôlent l'accueil de nouveaux arrivants et les usages de l'espace, mais ce pouvoir relève d'un pouvoir sur les hommes et d'un pouvoir de définir des règles d'accès et d'usage sur le territoire (voir plus bas), et non d'une propriété foncière (TESTART, 2004). L'assimilation à une propriété foncière de la souveraineté politique qu'exercent des autorités coutumières sur un espace est fréquemment une confusion d'origine coloniale, qui perdure jusqu'à aujourd'hui dans de nombreux écrits.

L'assimilation de la propriété commune à un accès libre (HARDIN, 1968) est une autre grande source de confusion (cf. chap. 3). Elle a été levée par CIRIACY-WANTRUP et BISHOP (1975), et il est maintenant admis que l'accès libre correspond à l'absence de règles d'accès et donc au fait que n'importe qui peut exploiter la ressource, alors que la propriété commune caractérise une situation où la ressource est collectivement contrôlée par un groupe dont les membres ont des droits et des obligations relativement à l'usage de la ressource, y compris le droit d'exclure. Les conséquences de ce type d'appropriation sur l'usage de la ressource sont alors tributaires des règles élaborées pour la gestion de cette ressource et des dispositifs de contrôle du respect de ces règles. Les régimes dits de propriété « commune » laissent par ailleurs le plus souvent une grande marge à l'expression de droits individuels (JACOB, 2004 ; 2007) et ne constituent pas par nature un rempart à l'appropriation privative des ressources ou des terres.

La vigilance sur les catégories d'analyse est donc nécessaire. Le recours aux catégories locales, aux termes utilisés par les acteurs dans leur propre langue, est indispensable, mais pose toujours des problèmes de traduction. Face à la diversité des situations, l'enjeu premier nous semble celui d'être capable de décrire empiriquement les droits fonciers, leur consistance et les modes de régulation, les principes qui les organisent (cf. chap. 5).

### **L'enchâssement social des droits fonciers**

La terre est au carrefour d'enjeux à la fois identitaires, de pouvoir et de richesse (SHIPTON et GOHEEN, 1992). Le contenu et la distribution des droits de propriété – qui s'accompagnent toujours de

devoirs (cf. *infra*) – traduisent un ensemble de relations économiques et sociales qui spécifient les acteurs du jeu économique et social, et arrêtent la position de chaque individu relativement à l’usage des ressources. Droits et devoirs circonscrivent les champs d’opportunités des acteurs, organisent le jeu d’interdépendance entre ces derniers, définissent les systèmes d’incitation et affectent la distribution de la richesse et du pouvoir dans la société (COLIN, 2008). Les droits et les champs d’opportunités ne peuvent jamais être décrits de manière unilatérale, du seul point de vue d’un acteur : le champ d’action d’un individu limite et est limité par le champ d’action des autres (SCHMID, 1987). La distribution des droits de propriété détermine qui est inclus et qui est exclu, et quel est l’intérêt qui domine, lorsque les intérêts sont divergents (SCHMID, 1987 ; BROMLEY, 1989 ; LIBECAP, 1989). Cette distribution détermine également quelles seront les externalités<sup>10</sup> et qui en assumera la charge. Autrement dit, c’est le contenu des droits détenus par les différents acteurs qui détermine qui a le droit d’imposer des contraintes ou des limitations aux autres (COLIN, 2008). Dans de nombreuses sociétés rurales, ces droits sont largement conditionnés par la parenté et par les identités sociales (JACOB et LE MEUR, 2010 ; cf. chap. 2), autour des grands clivages qui traversent ces sociétés : fondateurs ou autochtones/« étrangers » ou migrants ; aristocratie/gens du commun/castés/captifs ; hommes/femmes ; aînés/cadets ; etc.

Les droits fonciers sont donc dépendants des rapports sociaux qui gouvernent la société, et des formes du pouvoir – ce qui correspond à certaines formes d’*enchâssement*<sup>11</sup> social ou socio-politique (BERRY, 1993 ; HANN, 1998 ; CHAUVEAU et COLIN, 2010). À leur tour, les droits et les transferts de droits peuvent modifier les autres institutions, les rapports sociaux et les structures de pouvoir (SAMUELS, 1989).

<sup>10</sup> En économie, le concept d’externalité fait référence aux situations où l’activité d’un acteur induit des conséquences positives ou négatives sur d’autres acteurs, sans que ces dernières soient intégrées dans son calcul économique (pas de contrepartie reçue en cas d’externalité positive, pas de compensation à verser en cas d’externalité négative).

<sup>11</sup> Le concept d’enchâssement social vise à rendre compte de l’insertion des actions économiques dans des réseaux sociaux (GRANOVETTER, 1985), ou, plus largement, de l’imbrication de la production et de l’échange dans les sphères politiques, culturelles et sociales (POLANYI, 1957).

## **La pluralité des normes, les normes pratiques, les autorités**

Différentes sources de droits :  
la pluralité des normes

Dans tout espace social coexistent – à des degrés divers – des normes variées, renvoyant à des principes différents, liés à la coutume, à l'histoire, à la religion, à l'intervention étatique, etc. Ce « pluralisme normatif »<sup>12</sup> est une réalité structurelle, même s'il prend des formes différentes selon les lieux et les époques.

Dans les sociétés occidentales, le long processus historique d'incorporation des normes locales dans le droit, d'une part, et de formalisation progressive des rapports fonciers, d'autre part (STAMM, 2013), a conduit à la prédominance du droit foncier étatique sur le territoire national. Même s'il demeure des espaces d'informalité, des normes « coutumières » (ASSIER-ANDRIEU, 1990) ou des principes de justice relevant d'autres sources de normes, globalement, le décalage entre les catégories juridiques du droit positif et les situations concrètes est relativement réduit. Dans les pays du Sud, l'emprise de l'État sur son territoire et sur les pratiques de sa population est souvent partielle. Les rapports entre normes étatiques et normes locales varient selon les pays, voire les régions au sein d'un même pays. Pour le continent africain, BOONE (2014, 2017) distingue entre les régimes fonciers étatiques – lorsque l'État alloue directement les droits sur la terre – et les régimes néocoutumiers – où l'État confie ce rôle à des autorités locales coutumières. Dans les deux cas, les situations foncières « extra-légales » (c'est-à-dire qui se déploient totalement ou partiellement en dehors de l'emprise étatique) et les cas de contradictions entre statut légal de la terre et droits fonciers locaux sont fréquents.

D'autres sources de normes peuvent aussi définir des droits et influencer les pratiques foncières à l'échelle locale : des traités internationaux ou des normes émanant d'organisations internationales publiques ou privées, en lien avec des préoccupations environnementales, le droit des peuples autochtones ou la question

<sup>12</sup> Dans la littérature, on fait usuellement référence au pluralisme juridique, au pluralisme légal (GRIFFITHS, 1986), au pluralisme institutionnel.

du genre (SIKOR *et al.*, 2017). Les interventions publiques ou de développement à dimension foncière produisent également leurs propres normes (cf. le « droit du projet », ROTH, 2009).

### Normes officielles, normes pratiques

Les comportements jugés socialement acceptables peuvent comporter des écarts vis-à-vis des normes explicites, qu'elles soient étatiques et coutumières. On peut affirmer qu'« on ne vend pas la terre de ses ancêtres » et en même temps reconnaître qu'aujourd'hui, il peut être légitime de vendre dans certaines circonstances particulières. Les variables à identifier pour rendre compte des pratiques et des dynamiques foncières ne sont pas seulement les normes du droit étatique, pas plus que les normes « officielles » dans l'espace local. Ce sont avant tout ce qu'on appelle les « règles pragmatiques » (BAILEY, 1969), « les règles opérationnelles locales » (BOUQUET et COLIN, 1996) ou les « normes pratiques » (OLIVIER DE SARDAN, 2015), c'est-à-dire les règles qui régissent concrètement les comportements socialement acceptés, et qu'il est important d'identifier. La distance entre celles-ci et les différentes normes officielles est alors un objet de questionnement à part entière.

### Un jeu sur la pluralité des normes et des autorités : le « *forum shopping* »

Une action n'est légitime que par rapport à un registre de normes données, officielles ou pratiques. Dans un contexte de pluralité de normes, une même revendication de droit peut être légitime selon un registre et illégitime selon un autre. La pluralité de normes peut alors favoriser des conflits portant non pas sur la façon d'arbitrer entre intérêts divergents en référence à une norme partagée, mais sur les normes à mobiliser. La pluralité des normes se double le plus souvent d'une pluralité d'autorités et d'instances d'arbitrage, créant des situations que K. von Benda-Beckman qualifie de « *forum shopping* », lorsque « les parties prenantes ont le choix entre différentes institutions et fondent leur choix sur ce qu'elles espèrent de l'issue du différend, aussi vague ou mal fondée que puisse être leur attente » (VON BENDA-BECKMAN, 1981 : 117, TdA). Face à un problème donné, les acteurs en conflit s'appuient sur le registre de normes qui légitime leur revendication et tentent

de mobiliser les autorités qu'ils pensent être les plus susceptibles d'arbitrer en leur faveur, ou qui leur sont le plus accessibles, matériellement ou culturellement. Il n'y a cependant pas superposition mécanique entre registre de normes et décisions des autorités : une autorité étatique peut arbitrer en faveur des normes locales, et inversement ; pluralité normative et pluralité institutionnelle (la pluralité des autorités) ne coïncident pas nécessairement.

Dans de tels cas de figure, l'issue des conflits est d'autant plus incertaine que les autorités sont elles-mêmes en compétition pour dire le droit et en quête d'opportunité pour affirmer ainsi leur pouvoir. Des luttes peuvent se développer entre les différentes instances de régulation locale pour obtenir le monopole sur le règlement d'un problème ; dans les termes de LUND (2002 : 14), « le processus de reconnaissance des droits de propriété par une institution politico-légale constitue simultanément un processus de reconnaissance de la légitimité de cette institution » (TdA).

Il n'est pas rare d'être confronté à des situations dans lesquelles on constate qu'aucun registre de normes, aucune autorité, ne constitue une force de conviction suffisante pour amener les protagonistes d'un conflit à faire des compromis et à se ranger à la décision qui a été prise, ce qui interdit tout règlement durable des conflits. Mais toute situation de pluralité de normes n'aboutit pas à du *forum shopping*. D'une part, cette pluralité peut être virtuelle si, dans un espace social donné, un registre de normes s'impose et que personne n'est socialement à même de mobiliser d'autres normes portées par d'autres institutions et de jouer sur leurs contradictions. De plus, les rapports entre autorités peuvent être régulés, par exemple lorsque la loi et la pratique des administrations imposent un arbitrage local comme préalable à toute intervention de la justice. Enfin, le résultat des conflits dépend fortement des rapports entre autorités, de la façon dont elles traitent cette pluralité, selon qu'elles tentent de définir des compromis socialement acceptés ou défendent un registre de normes contre les autres, selon qu'elles se coordonnent entre elles ou au contraire se confrontent et rivalisent pour le pouvoir de dire le droit (cf. *infra*). Ce n'est donc pas tant la pluralité des normes qui favorise les conflits non résolus, que la pluralité non régulée des autorités et l'absence de mécanismes installant un principe de subsidiarité entre elles.

## Droits et accès

L'accès effectif à une ressource correspond au fait de l'exploiter en pratique. L'accès à la terre ne relève pas systématiquement d'un droit ni *a fortiori* du droit positif. Il peut venir d'une *faveur* (j'accède à une parcelle par un prêt gracieux et non au titre d'une contre-prestation ou d'un droit) (cf. *infra*), d'une *tolérance* (je laisse les troupeaux des éleveurs paître dans mon champ après la récolte), d'une *pratique illégale* (*squatters*, accès à travers des transactions marchandes prohibées) qui peut ou non être vue comme légitime socialement (cf. chap. 7), ou encore de la mobilisation de la violence (RIBOT et PELUSO, 2003). Inversement, il peut y avoir droits sans accès, si les droits détenus sont contestés et si le détenteur ne peut s'appuyer sur une autorité pour les faire respecter. La question du rapport entre droit/accès et légitimité est fondamentale dans l'analyse de cas empiriques : un droit jugé illégitime sera plus facilement questionné – la perception de légitimité étant évidemment historiquement et socialement indexée<sup>13</sup>.

Un droit ne peut être exercé que s'il est effectif, et il est effectif s'il est garanti – c'est là la différence entre le droit et le simple accès, selon BROMLEY (1989) ou SIKOR et LUND (2009). Suivant HOHFELD (1913), il faut en effet distinguer ce qui relève d'un droit que les tiers ont l'obligation de respecter (*claim-right*) de la simple liberté d'agir (*liberty*), que personne ne conteste mais que personne n'a l'obligation de respecter<sup>14</sup>.

L'effectivité d'un droit suppose qu'il soit protégé en cas de contestation, et donc qu'il existe un cadre institutionnel qui légitime le droit et en garantit l'exercice, le cas échéant par la contrainte. Ce qui renvoie à la question des institutions, des dispositifs d'autorité et d'arbitrage, des dispositifs de sécurisation des droits auxquels il est possible d'avoir recours, à leur accessibilité pour les différents types d'acteurs, à leur effectivité. Le droit suppose par ailleurs

<sup>13</sup> Notons que le champ d'opportunités d'un individu vient des possibilités d'actions ouvertes par la structure des droits, mais aussi de la capacité économique, sociale, politique et/ou culturelle de cet individu à faire usage de ses droits. Les droits définissent des opportunités potentielles, car leur mise en œuvre requiert des moyens (je peux avoir le droit de produire, mais si je ne dispose d'aucun moyen de production, ce droit reste virtuel).

<sup>14</sup> Voir GONIN et al. (2019) pour une application au pastoralisme en zone agricole au Burkina Faso.

fréquemment ce que la *Common Law*, dans sa version américaine, appelle le « *clear act* », en d'autres termes l'expression claire de la volonté de la possession au travers de l'exposition de signes tangibles (voir sur le sujet ROSE, 1994). Faire valoir et défendre ses droits peut consister à les rendre visibles dans l'espace (marques de travail, marquage d'arbres, clôtures, investissements concrets sur les terres, etc.), à les protéger par des accords publics, par des écrits ou le paiement d'impôts, ou encore à mobiliser des instances d'autorité ou des services administratifs en cas de contestation. Face aux risques d'insécurité, les acteurs mettent en œuvre des stratégies variées de *sécurisation*, qui visent à renforcer la légitimité de leurs droits, à réduire les risques de contestation, et qui combinent fréquemment un ou plusieurs registres<sup>15</sup> :

- le *registre de la pratique individuelle* : enclore une parcelle, poser des panneaux « propriété privée », investir sur son terrain, voire recourir ou menacer de recourir à la force ;
- le *registre relationnel* : renforcer son insertion sociale locale (dans le cas de non-autochtones accédant à la terre, se comporter « en bon étranger », répondre aux attentes de cadeaux, participer aux cérémonies, construire dans le village d'accueil, etc.) ; entretenir des liens personnels avec les autorités foncières ou politiques ; choisir le partenaire de la transaction sur la base de relations de confiance ou de sa réputation (voir sur le sujet BERRY, 1993) ;
- le *registre contractuel* : interdire au délégataire des droits toute action qui pourrait lui donner prétexte à se maintenir indéfiniment sur la terre auquel il a accédé du fait de cette délégation (ex : exclure la possibilité de réaliser des plantations pérennes sur une terre prise en location et veiller à ce que cette exclusion soit respectée) ;
- le *registre formel ou semi-formel* : formaliser les accords devant les autorités locales, en recourant à l'administration foncière, à l'écrit, en cumulant les papiers de nature diverse (contrats de vente, attestation de plantation, reçu fiscal, etc.) pouvant être mobilisés en cas de besoin. En Afrique de l'Ouest, la plupart des ventes de terre font l'objet de contrats écrits, signés devant témoins et chef de village, parfois contresignés par l'autorité administrative

<sup>15</sup> Pour le cas de l'Afrique de l'Ouest, cf. LAVIGNE DELVILLE (2007) ; pour Madagascar, BOUÉ et COLIN (2018).

(LAVIGNE DELVILLE, 2002). Face à la multiplication des transactions foncières portant sur des terrains sans reconnaissance légale (et sur lesquels toute transaction est légalement impossible), les autorités administratives locales mettent parfois en place des procédures de sécurisation des transactions, qui sont alors « semi-formelles » ou de « formalisation informelle » (MATHIEU, 2001 ; ANDRÉ, 2002; COLIN, 2013 ; BOUÉ et COLIN, 2018), au sens où elles sont mises en œuvre par des acteurs à légitimité étatique, mais sans base légale du point de vue du droit foncier, ou avec une base légale discutée<sup>16</sup>.

## Décrire les droits et leur dynamique : une grille d'analyse

La grille d'analyse proposée ici est un outil conceptuel et méthodologique qui permet d'aborder des configurations foncières contrastées. Elle est à usages multiples : dans une perspective synchronique, elle permet d'identifier les éléments clés de l'accès à la terre et de la régulation foncière ; dans une perspective diachronique, elle offre l'opportunité d'explorer les dynamiques foncières et les processus de changement.

Il est possible, dans une situation donnée, d'identifier des grands principes et une gamme de droits et d'arrangements institutionnels<sup>17</sup> agraires, censés régir l'accès à la terre et son usage : « Ici, on ne vend pas la terre », « Après la récolte, les champs sont ouverts à la vaine pâture », « Les conflits sont réglés par le chef de terre », « Un agriculteur qui manque de terre peut en prendre en location à tel prix ». Des entretiens avec des personnes ressources permettent de restituer à grands traits les normes et catégories locales telles qu'elles sont exprimées par les acteurs et/ou les autorités

<sup>16</sup> Ces contrats relèvent en effet des contrats sous seing-privé, reconnus dans le droit privé. Au Bénin, ils font explicitement référence au décret de 1906 sur les « conventions entre indigènes ».

<sup>17</sup> Au sens de « façon dont les agents structurent leurs activités de production et d'échange dans le cadre des règles définies par les institutions » (MÉNARD, 2004 :12).

locales (ce que VON BENDA-BECKMANN *et al.*, 2006, qualifient de « *master categories* »). Mais ces normes et catégories relèvent de la « théorie locale » du foncier : elles disent comment les gens sont supposés faire, pas comment ils le font, ni s'ils le font vraiment, et elles sont souvent trop générales pour permettre une compréhension satisfaisante des pratiques foncières (voir la différence abordée plus haut entre normes officielles et normes pratiques). On ne peut faire l'économie d'une recherche empirique rigoureuse s'il s'agit de construire des modèles explicatifs, c'est-à-dire d'identifier de façon précise ces droits et arrangements institutionnels et leurs dynamiques, et de cerner en termes non spéculatifs les jeux d'acteurs autour de ces droits et arrangements.

En cohérence avec le positionnement esquissé dans les pages qui précèdent, la démarche proposée ici repose sur l'exploration des droits sur la terre et des rapports sociaux autour de l'accès à la terre<sup>18</sup>, à travers cinq champs de variables en interactions (fig. 1) :

- la nature de la ressource foncière objet des droits ;
- le contenu des droits : faisceaux de droits, restrictions, obligations associées ;
- les détenteurs (individuels ou collectifs) des droits ;
- les modes d'acquisition et l'origine de ces droits : création par défriche, transferts marchands ou non marchands ;
- les instances d'autorité, de régulation, de pouvoir, qui interviennent concrètement pour « dire le droit », rappeler les obligations ou sanctionner leur transgression.

Chacun de ces champs de variables, sur lesquels nous allons revenir, renvoie à des questionnements différents, mobilise des concepts précis et peut faire l'objet d'explorations spécifiques<sup>19</sup>. Ainsi, l'analyse du contenu des droits permet de s'interroger sur une éventuelle dynamique de privatisation, ou encore sur l'incidence des droits sur l'usage de la ressource foncière. Celle des détenteurs des droits permet de questionner leurs tendances

<sup>18</sup> Cette section reprend COLIN (2004, 2008). Notre approche s'inspire fortement d'HALLOWELL (1943), HOEBEL (1942), OKOTH-OGENDO (1989), SCHLAGER et OSTROM (1992) et rejoint celle de VON BENDA-BECKMANN *et al.* (2006).

<sup>19</sup> Les chapitres suivants analyseront plus précisément certaines variables ou relations entre variables : relations foncières intrafamiliales (chap. 2), rapports entre faisceaux de droits et dispositifs de transferts (chap. 7), etc.

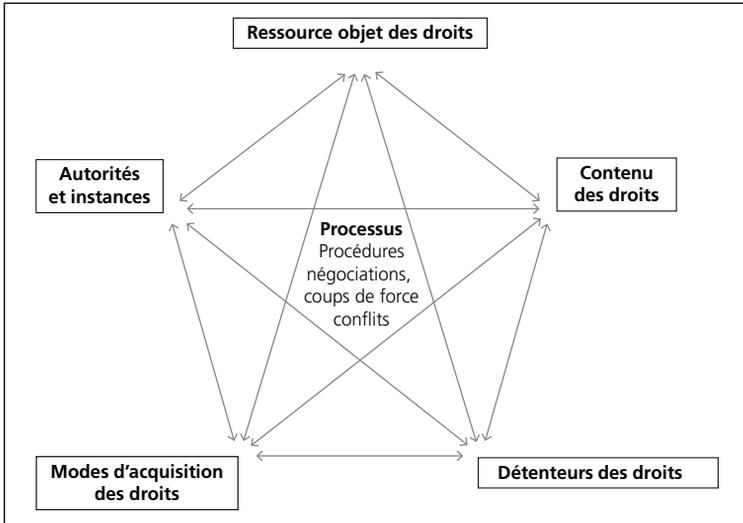


Figure 1

**Le pentagone des droits.**

supposées à l'individualisation, ou d'analyser la façon dont les identités sociales se traduisent en termes de droits fonciers. Les modes d'acquisition des droits sont susceptibles de jouer tant sur leur contenu que sur les ayants droit (cf. tabl. 2). On peut s'interroger sur les autorités foncières et la façon dont les changements politiques et sociaux recomposent la gouvernance foncière.

**La ressource foncière objet des droits**

Appréhender les droits sur une ressource demande de prendre en compte sa nature et la portion d'espace concerné. L'accès aux champs de culture pluviale, aux terres de bas-fonds, aux parcelles irriguées, aux jachères ne relève pas nécessairement des mêmes règles. Différentes portions d'un même territoire peuvent ainsi avoir des usages et être régulées par des droits différents – avec en particulier la distinction fréquente entre zones d'exploitation agricole (relevant de droits d'individus et/ou de groupes familiaux), zones de pâture (en accès partagé) susceptibles de varier au gré des saisons (vaine pâture après la récolte ; les règles sur le pâturage différant selon qu'il porte sur des espaces non cultivés ou sur des résidus de récolte sur des champs appropriés). Les différentes ressources présentes sur un même espace peuvent également

relever de droits spécifiques, par exemple lorsque le droit sur les arbres ou sur l'eau est disjoint des droits sur la terre. BRUCE (2000) propose le concept de « *tenure niches* » pour traiter de droits d'accès et d'usage différents sur un territoire donné, selon l'usage fait de la ressource foncière, susceptible de varier selon les saisons ou sur des pas de temps plus longs<sup>20</sup>. L'encadré 2 illustre cette question. Gérard CHOUQUER (2019 : 22), lui, parle de « territoires hétérogènes de droit agraire ».

## ENCADRÉ 2

### **Dans le sud du Bénin, un jeu entre trois types de ressources**

Il existe trois catégories de ressources par rapport auxquelles on définit les divers types de droits sur le foncier dans le cadre de la terre de palmeraie dans le sud du Bénin. Ces ressources sont la terre, le palmier et la jachère. Terre de culture et palmeraie sont presque toujours dissociées dans les arrangements fonciers. Elles sont confiées chacune à des délégataires (ou preneurs) différents. La séparation entre terre, jachère et palmeraie permet de distinguer quatre types de droit sur les ressources. On distingue le droit de culture sur la terre, le droit de prélèvement de la noix de palme, le droit d'exploitation du vin de palme et le droit de prélèvement du bois vert (bois de chauffe, etc.). Le droit d'exploiter le vin de palme est considéré comme un droit précieux, réservé au détenteur de la parcelle. Par contre, le droit de prélèvement de la noix est partagé entre l'exploitant de la terre et le propriétaire. Le droit d'exploitation du bois est réservé au propriétaire, mais il est transmis à l'exploitant qui a pris la terre en location. Ces droits se combinent à des niveaux différents selon le statut des acteurs et le type d'arrangement institutionnel considéré.

(D'après EDJA, 1999 : 22).

<sup>20</sup> Voir également la notion d'espace-ressource chez WEBER (1998) et O. et C. BARRIÈRE (2002 : 82ss). Sur les droits sur les ressources naturelles et leur gouvernance, cf. chap. 3. Sur les relations entre type de ressource foncière agricole, nature des droits et mode d'exploitation de la terre, cf. chap. 6.

## Le contenu des droits et des devoirs

L'identification du contenu des droits est fondamentale pour l'analyse de l'usage productif fait de la ressource foncière (pour les terres agricoles, cf. chap. 6 ; pour les ressources naturelles, chap. 3), des transactions foncières (cf. chap. 7), des conflits (cf. chap. 8) ou encore des politiques de formalisation des droits (cf. chap. 10). Un droit, ensemble de prérogatives reconnues, va de pair avec certaines obligations vis-à-vis de la société ou de certains de ses membres, qui en sont la contrepartie. La description des droits demande donc une explicitation parallèle des devoirs, du fait de la relation duale droits/obligations-devoirs (HOHFELD, 1913). Cette dualité joue en fait sur deux registres : le devoir des tiers à respecter le droit de X (ce que GOODY, 1962, qualifie de *correlative duties*), mais aussi les devoirs qu'a X vis-à-vis de tiers, qui légitiment son droit (*concomitant duties*, dans les termes de Goody)<sup>21</sup>. La norme en matière d'héritage en est une illustration : l'héritier d'un patrimoine familial peut avoir le droit d'exploiter ce dernier, mais avec le devoir de répondre aux besoins des dépendants sociaux membres du groupe familial, faute de quoi son droit à l'héritage pourrait être légitimement contesté par ces derniers<sup>22</sup>. L'analyse des droits demande également une explicitation des éventuelles restrictions qui pèsent sur eux : restrictions temporelles d'usages quant à l'exploitation, restrictions sur la possibilité de transférer les droits sur la terre, à titre permanent ou temporaire, etc.

Pour décrire le contenu concret des droits sur la terre, nous utiliserons l'approche par les « faisceaux de droits »<sup>23</sup>. Le concept de faisceau de droits appliqué au foncier traduit le fait qu'il n'y

<sup>21</sup> DI ROBILANT (2013) souligne que le premier type de devoirs, conçus en termes négatifs, correspond à des devoirs « généraux », qui ne supposent pas de relation spécifique entre le détenteur de droits et les tiers, alors que le second type renvoie à un devoir « positif » d'accès aux ressources concernées, la propriété étant alors entendue comme « des engagements partagés concernant l'utilisation et la gestion d'une ressource ».

<sup>22</sup> Voir le chapitre 2 sur le concept d'héritage familial et sur la diversité des configurations que cela peut recouvrir.

<sup>23</sup> Pour une présentation de l'émergence de la notion de faisceau de droits en Grande-Bretagne puis aux États-Unis à partir du début du XIX<sup>e</sup> siècle, voir BANNER (2011). Sur la mobilisation de ce concept relativement aux ressources communes, voir SCHLAGER et OSTROM (1992), et relativement à la terre, VON BENDA-BECKMAN et al. (2006), COLIN (2004, 2008), LAVIGNE DELVILLE (2009).

a pas *un* droit sur la terre, mais différents droits élémentaires correspondant à différentes actions socialement autorisées, qui constituent les composantes du faisceau. Ces composantes sont susceptibles d'être contrôlées par différents individus ou instances (comme l'État ou des collectivités locales) et transférées séparément. On appelle « portefeuille de droits » la gamme des droits élémentaires détenus par un même individu ou groupe. Ce cadre conceptuel, inspiré d'un aspect de la tradition anglo-saxonne, on l'a vu, nous paraît correspondre, mieux que d'autres approches (notamment la tradition juridique française), aux situations vécues dans de nombreux pays du Sud, où les biens sont enchâssés socialement, ce qui veut dire qu'une superposition des droits peut persister même dans des situations de transactions. On y insiste plus bas, la qualification d'un transfert est un enjeu majeur et une difficulté de la recherche empirique, et ce cadre conceptuel nous donne accès à un vocabulaire pour en parler. Il nous permet par exemple de décrire un ensemble de situations de transition (fréquentes dans ce type de contexte) avec les ambiguïtés d'interprétation qu'elles génèrent.

Identifier les droits élémentaires sur une parcelle ou un espace donné est une question empirique : la liste et le contenu des droits élémentaires dépendent des écosystèmes et des sociétés. Cependant, on peut proposer *a priori* une liste de droits élémentaires fréquemment rencontrés dans le cas des terres à usage agricole (tabl. 1). En s'inspirant librement de SCHLAGER et OSTROM (1992)<sup>24</sup>, ceux-ci peuvent être regroupés en *droits opérationnels* (qui portent sur l'usage de la ressource elle-même) et *droits d'administration*, au sens de « droit de définir les droits des autres, y compris par l'exclusion », quant à l'accès à la terre, à l'usage qui en est fait, aux conditions de son transfert temporaire ou définitif, ou encore de sa dévolution dans le cadre de l'héritage. Les droits d'administration correspondent à un pouvoir de contrôle sur les usagers et les usages faits de la terre ou des ressources.

<sup>24</sup> On rappellera que l'analyse de SCHLAGER et OSTROM (1992) ne porte pas sur les terres à usage agricole mais sur des ressources communes de type pêcheries.

Tableau 1

**Droits élémentaires rencontrés sur les terres à usage agricole.****Les principaux droits opérationnels**

- le droit de traverser la parcelle ou l'espace ;
- le droit de prélever des produits naturels ;
- le droit de cultiver (exclusif ou non) ;
- le droit de tirer un revenu de cet usage ;
- le droit d'aménager, au sens de transformer durablement l'espace ou la ressource par l'investissement : plantation pérenne, réalisation de puits ou de forages, ouvrages antiérosifs, droit de construire, etc.

**Les principaux droits d'administration**

- le droit d'exclure ;
- le droit de gestion interne, c'est-à-dire d'organiser la répartition des droits opérationnels au sein du groupe familial, selon des modalités variées, et de définir leur transmission par héritage ;
- le droit de déléguer l'usage de la terre en extrafamilial, à titre marchand (location, métayage, rente en travail, mise en gage) ou non marchand (prêt) ;
- le droit d'aliéner à travers un transfert définitif marchand (vente) ou non marchand (donation, legs, héritage).

Ces catégories sont proposées sans souci d'exhaustivité. Les concepts mobilisés sont à adapter empiriquement à chaque situation étudiée. Ainsi, en contexte de jachère longue, le droit – permanent ou limité dans le temps – de remettre en culture une parcelle qu'on a mise en jachère peut faire partie des droits opérationnels ; dans d'autres contextes, un droit de préemption du groupe familial élargi doit parfois être intégré à la liste des droits d'administration. Le faisceau de droits désigne ainsi l'ensemble des droits élémentaires existant sur une ressource et pour un espace donnés, ou sur une parcelle et pour une saison données. Le droit de propriété privée correspond au contrôle de l'ensemble des composantes du faisceau ; lorsque le droit d'aliénation est exclu, on fait référence parfois à la « possession » plutôt qu'à la « propriété » (SCHLAGER et OSTROM, 1992) (cf. *supra*).

Une telle approche rend intelligibles différents cas de superposition ou de distribution de droits :

– la superposition sur une même parcelle ou un même espace de droits différents (droit de culture, droit de pâturage en saison sèche après la récolte, droit de cueillette ou de chasse, droit de transfert) détenus par des acteurs différents. Dans de nombreuses sociétés rurales, le droit de cultiver repose sur un droit d'usage, conditionné par la mise en culture et qui vaut pour les saisons de culture. Semer un champ donne à la fois un droit exclusif sur la parcelle le temps du cycle cultural, un droit à s'approprier la

récolte et un droit prioritaire pour semer l'année suivante. Après la récolte, l'espace cultivé peut être ouvert à la vaine pâture pour les possesseurs de bétail. Si la personne cesse de cultiver, la parcelle peut revenir dans un pool commun de terres accessibles à ceux qui en ont besoin, soit au niveau de la communauté, soit au niveau de la famille de l'ancien cultivateur ;

– la répartition des droits au sein de groupes familiaux élargis, et le fait qu'une partie des droits d'administration ne relève pas des ménages mais d'unités familiales plus étendues (cf. chap. 2). Dans les systèmes coutumiers d'Afrique sahélo-soudanienne, le contrôle foncier est exercé au niveau du segment de lignage, sous l'égide de l'aîné du groupe. Les exploitants agricoles peuvent avoir des droits opérationnels permanents et transmissibles sur une portion du patrimoine lignager, mais ceux-ci sont susceptibles de réaménagements négociés, en fonction de la démographie des exploitations du lignage. Le chef d'exploitation peut accorder des droits de culture, sur une partie des terres qu'il contrôle, aux femmes et aux cadets qui composent son groupe domestique. Dès lors que ceux-ci contrôlent le produit de cette parcelle, ils constituent des sous-unités de production, détentrices d'un portefeuille plus ou moins étendu de droits opérationnels sur ces parcelles. Le chef d'exploitation peut aussi prêter, parfois louer, une parcelle à un tiers, et lui accorder ainsi le portefeuille de droits correspondant à l'arrangement de faire-valoir indirect correspondant (encadré 3 et cf. chap. 7). Les éventuelles réserves foncières lignagères non exploitées sont gérées par l'aîné, qui peut accorder (avec ou sans l'accord du conseil de famille) des droits de culture délégués à des tiers, mais sans droit d'aménager, avec ou sans droit de transmettre. Les droits d'administration peuvent ainsi être détenus, principalement ou en totalité, par des groupes familiaux et non des individus, et être gérés par un conseil de famille, ou un représentant du groupe.

Cette approche par les faisceaux de droits rend aussi intelligible le fait que les différents droits sur un même terrain, détenus par des individus ou des groupes différents, peuvent éventuellement circuler et être transmis de façon indépendante les uns et des autres. Dans ce type de situation, la qualification d'un transfert de droits fonciers est un enjeu majeur et une difficulté de la recherche empirique. Raisonner en termes de portefeuille de

droits permet de comprendre qu'une transaction peut porter sur certains droits seulement, et de rendre intelligibles les ambiguïtés d'interprétation que cela génère sur le contenu de la transaction, par exemple sur des « ventes », considérées comme un simple transfert marchand des droits opérationnels par les vendeurs mais par les acheteurs comme une cession de la totalité des droits, y compris l'ensemble des droits d'administration des vendeurs.

Comme le soulignent WHITEHEAD et TSIKATA (2003), le recours à une conceptualisation en termes de « droits » pour décrire l'accès à la terre suggère que ces derniers sont forts et sans ambiguïté, alors que, nous l'avons vu, cet accès peut être fortement déterminé par le jeu social. On a déjà évoqué cette question, l'accès effectif à une ressource correspond au fait de l'exploiter en pratique et ne relève pas systématiquement d'un droit.

### **Les détenteurs des droits**

Le fait que certains acteurs aient accès à certains droits signifie en corollaire que d'autres en sont exclus. Les détenteurs de droits doivent être situés socialement au sein des différents systèmes d'inégalités et de dépendance qui structurent la société : hiérarchies statutaires et inégalités socio-économiques, d'une part ; hiérarchies domestiques (aînés/cadets ; hommes/femmes ; mariés/non mariés) d'autre part. La position des acteurs au sein des groupes familiaux définit en effet une série de statuts, qui peuvent aller de pair avec des règles différentes d'accès aux droits sur la terre (cf. chap. 2).

Les portefeuilles de droits doivent être indexés sur leurs détenteurs, individuels ou collectifs : individu (positionné dans son statut social, sa place dans la parenté, dans les relations de genre ou intergénérationnelles), groupe représenté par un conseil de famille, chef de lignage, chef de terre, instances décisionnelles de collectifs (représentant des attributaires d'une réforme agraire ayant bénéficié de dotations foncières collectives, par exemple).

La nationalité (là où l'accès à la terre est restreint pour les non-nationaux), le fait d'être « étranger » par rapport à la communauté locale, d'être descendant de groupes statutairement dominés (anciens captifs, dépendants) peuvent avoir des incidences sur les modes d'accès à la terre. En régime coutumier africain, l'accès à la

terre d'un étranger passe par son intégration dans la communauté locale et il est facilité par l'intervention d'un tuteur qui l'accueille et lui accorde des droits fonciers, plus étendus au début du peuplement lorsque la communauté a besoin de monde, moins étendus (interdiction d'aménager, clause de reprise en cas de besoin) dans des contextes contemporains où il y a trop d'hommes et plus assez de ressources (CHAUVEAU, 2006). Un groupe d'étrangers peut également être installé aux limites d'un terroir pour occuper l'espace et préserver ainsi l'accès à des réserves foncières pour une communauté autochtone donnée (comme en atteste une abondante littérature portant sur la Côte d'Ivoire forestière – voir par exemple LÉONARD et BALAC, 2005 ; sur le Burkina Faso, ARNALDI DI BALME, 2010).

L'indexation des droits sur leurs détenteurs permet de traiter la question des droits sur la terre au sein des groupes familiaux et de discuter la question des droits fonciers détenus par leurs différents membres (cadets mariés ou non, épouses, filles, accueillis, membres absents, etc.) (cf. chap. 2). La relation de l'individu au patrimoine foncier familial change avec l'évolution de sa position dans la famille et le cycle domestique (GOODY, 1958 ; GRAY, 1964). Des dynamiques structurantes peuvent ainsi être identifiées, comme une évolution dans les pratiques d'héritage, de donations entre vifs ou de délégation temporaire de droits d'exploitation à des dépendants familiaux, ou encore la segmentation des groupes familiaux et son incidence éventuelle sur la distribution des droits fonciers au sein de ces groupes. La question de l'individualisation des droits (sur laquelle nous reviendrons) et des processus d'exclusion (des femmes, des jeunes) peut alors être traitée de façon plus rigoureuse.

Nous suggérons de distinguer deux grands types d'unités foncières, comportant tous deux des dimensions sociales et spatiales, détentrices de droits.

Un premier type d'unité est l'unité d'appropriation foncière. La *parcelle foncière d'appropriation* (à distinguer de la parcelle de culture) correspond à une portion d'espace appropriée par un individu ou un groupe, obtenue selon des règles ou un arrangement donnés, et sur laquelle il exerce un ensemble donné de droits d'administration, liés à l'origine des droits détenus. Le *patrimoine foncier* correspond à l'ensemble des parcelles d'appropriation de l'individu ou du groupe. Ce qui apparaît à premier vue comme

un patrimoine foncier monolithique peut être en fait composite, construit à partir de parcelles d'appropriation de différentes origines sur lesquelles la structure des droits et les groupes d'ayants droit diffèrent. Le tableau 3 illustre un tel cas de figure.

Un second type d'unité, l'unité foncière d'exploitation, identifie les droits d'usage et leurs détenteurs (*operating unit*). La *parcelle foncière d'exploitation* correspond à l'unité spatiale élémentaire exploitée par un individu ou un groupe pour son propre usage. Elle peut comporter plusieurs parcelles de culture (parcelles occupées par une même culture ou association culturale). Cette parcelle peut relever de son patrimoine foncier propre, de celui de sa famille, ou encore être prise en faire-valoir indirect (FVI) auprès d'un tiers. Le portefeuille de droits détenus peut différer selon l'origine du droit d'exploitation et l'arrangement qui le fonde, il peut intégrer certains droits d'administration. *L'unité foncière d'exploitation* correspond à l'ensemble des parcelles foncières d'exploitation travaillées par un même individu ou un même groupe, et donc à la base foncière de l'unité – ou de la sous-unité – de production agricole<sup>25</sup>.

Identifier les détenteurs de droits nécessite une attention empirique spécifique. Certains des détenteurs de droits peuvent ne pas être présents sur le site considéré, comme des membres de la famille résidant en ville ou dans une autre région<sup>26</sup>, ou des pasteurs transhumants, ou encore une autorité foncière installée à des dizaines voire des centaines de kilomètres, mais dont l'accord est nécessaire pour telle ou telle décision. Le risque est réel d'ignorer des détenteurs « latents » de droits, susceptibles de revendiquer leurs prérogatives dans des circonstances spécifiques. Cela a été par exemple le cas en basse Côte d'Ivoire au début des années 2000,

<sup>25</sup> Organiser ainsi la réflexion permet d'éviter un biais que l'on trouve fréquemment dans la littérature, avec des tableaux présentant comme modalités de même niveau l'achat, l'héritage, la location, le métayage. Une telle pratique revient à un mélange de catégories logiques, les catégories n'étant pas mutuellement exclusives : une parcelle exploitée en FVI a un propriétaire, et ce dernier l'a lui-même obtenue par achat ou héritage. Il est donc important de dissocier les conditions d'appropriation foncière et les conditions d'exploitation foncière à travers les modes de faire-valoir (direct ou indirect) (cf. chap. 5).

<sup>26</sup> Il pourra s'agir de membres de la fratrie du propriétaire ou du possesseur, ou encore, dans le cas de possesseurs non originaires du site considéré, d'aînés détenteurs de certains droits d'administration (pour la désignation de l'héritier par exemple) qui se trouvent dans la communauté d'origine des acteurs concernés.

le développement d'un marché très actif de la location de terre incitant alors des ressortissants du village installés en ville à réactiver leurs droits pour céder à bail une parcelle du patrimoine familial (COLIN, 2004). Lorsque la personne contrôlant le patrimoine foncier (en tant que propriétaire individuel ou héritier d'une terre familiale) ne réside pas sur place, la gestion quotidienne de ce patrimoine (ou d'une partie de celui-ci) peut être déléguée à un représentant local. Il s'agit alors souvent d'un parent, mais cette tâche peut aussi être confiée à un manœuvre agricole de confiance. Elle donnera souvent lieu à une forme de contrepartie, comme l'accès à une parcelle pour son propre usage. Cette gestion peut intégrer la supervision de manœuvres pour l'exploitation directe de la terre, ou la cession de parcelles en FVI. L'identification empirique de ce type de situation est importante en raison du risque de confusion, dans des enquêtes rapides, entre la personne contrôlant le patrimoine et son représentant (COLIN, 2008).

L'identification des détenteurs de droits ne doit pas amener à considérer ces derniers comme relevant de catégories données, figées. L'histoire foncière locale et les histoires foncières familiales sont nécessaires pour comprendre la répartition concrète des droits entre les familles et en leur sein. Qui a quel droit sur quelle parcelle est susceptible d'être négocié, contesté et redéfini dans le champ des interactions sociales ou par le jeu de l'intervention publique. Au sein des familles, les scissions, les décisions d'héritage, les logiques de distribution de la terre renvoient à la fois à des logiques de gestion des groupes familiaux (réguler les tensions entre aînés et cadets ou au sein de la fratrie, entre autres relativement à l'investissement en travail et à la répartition du fruit de ce travail), à des logiques de constitution et de gestion du patrimoine (diviser ou non la terre au moment de l'héritage), à des logiques productives (assurer une adéquation entre bouches à nourrir, force de travail et disponibilité en terre) et à des logiques de survie (assurer une allocation de la terre en priorité pour la satisfaction des intérêts communs à l'ensemble du groupe familial). En situation de pénurie foncière, on concentre ainsi parfois le maximum de moyens dans les mains du chef d'exploitation, à charge pour lui d'assurer les besoins du groupe (notamment ses besoins vivriers), au détriment d'un droit que pourraient avoir les dépendants à accéder à une parcelle pour leurs besoins propres.

## Les modes d'acquisition et de transfert des droits

Nous traiterons d'abord des transferts de droits, avant de discuter de la création de nouveaux droits sur le sol.

### Les modes de transfert des droits

Les droits sur la terre se transfèrent en général par le biais de procédures ou de dispositifs relativement stabilisés ; les transferts doivent être socialement légitimés pour que l'acquéreur et le vendeur soient reconnus comme tels et sécurisés dans leurs droits. Les arrangements institutionnels pour les transferts peuvent relever de négociations *ad hoc* ou suivre des normes strictes (la part conventionnelle – prédéfinie, qui s'impose aux individus – l'emporte alors sur la part contractuelle – librement négociée [COLIN, 2002]). Ils peuvent être conclus de façon bilatérale entre deux personnes, ou (en particulier pour les héritages, et parfois les ventes) mettre en jeu un groupe familial plus ou moins large. Ils peuvent être oraux ou écrits, mobiliser l'accord ou la validation d'autorités coutumières ou administratives (COLIN, 2013 ; LAVIGNE DELVILLE, 2002).

Allan Schmid propose une typologie très générale des transferts fonciers, qui a l'avantage d'intégrer non seulement les modalités normées, relevant de procédures établies, mais aussi les dons, les faveurs<sup>27</sup> (tabl. 2). Ces transferts peuvent, selon les cas, porter sur certaines composantes du faisceau de droits, ou sur la totalité de ce dernier.

Les *transferts marchands de droits* reposent sur une compensation déterminée en termes d'équivalence à la valeur des droits cédés, que cette compensation soit monétaire ou non (cf. chap. 7). Ils peuvent être limités aux droits d'exploitation (contrats agraires : location, métayage, mise en gage), ou inclure des droits d'administration (achat-vente). Le *transfert de droits par des autorités publiques* peut concerner aussi bien l'État (qui accorde par exemple des terres à de grands investisseurs<sup>28</sup> ou à des paysans

<sup>27</sup> Cette typologie reprend la distinction classique entre statut et contrat (MAINE, 1861), mais sans postuler un mouvement général évolutionniste du droit aux biens ou aux ressources fondé sur l'identité sociale au droit obtenu par le marché.

<sup>28</sup> Ces espaces relevant formellement de son domaine pouvaient avoir été exploités par des sociétés de chasseurs-cueilleurs, de pasteurs ou d'agriculteurs ; se pose ainsi la question des droits antérieurs à ces affectations par l'État (cf. chap. 9).

Tableau 2

**Typologie des transferts fonciers.**

Type de transfert	Caractéristiques du transfert	Illustrations dans le champ foncier	
		Droits opérationnels seulement	Droits opérationnels et d'administration
Échanges marchands ( <i>bargained transactions</i> )	Droits transférés sur la base d'un consentement mutuel entre individus considérés comme légalement égaux (même si leurs champs d'opportunité ne le sont pas). Arrangement en termes de prix.	Contrats agraires	Achat-vente
Transferts organisés par les pouvoirs publics ( <i>administrative transactions</i> )	Transfert unilatéral ; parties dans une relation de subordination, position d'autorité	Concessions publiques, dotations dans le cadre de réformes agraires	
Transferts fondés sur le statut ( <i>status transactions</i> )	Transfert gouverné par des rôles correspondant aux positions sociales ; répond à une obligation sociale. Pas (peu) de calcul des avantages/inconvénients. Pas de marchandage explicite.	Délégations intrafamiliales de droits d'usage (hors rapport contractuel explicite ou implicite), accès à des terres communes	Héritage
Faveur ( <i>grant transaction</i> )	Transfert unilatéral de droits fondé sur le bon vouloir du cédant, qui exprime une faveur ; par rapport au transfert « statuaire », reflète davantage le pouvoir discrétionnaire du cédant, et éventuellement un calcul.	Prêts extrafamiliaux	Donations, legs

Source : SCHMID (1987).

sur des fronts pionniers situés dans des espaces relevant formellement du domaine public, ou sur des terres expropriées lors de réformes agraires) que des autorités communautaires déléguant des droits d'usage sur les terres qu'elles contrôlent. Ces transferts de droits peuvent porter sur des droits opérationnels et d'administration n'incluant pas la possibilité d'aliéner (dotations lors de réformes agraires sans transfert de la propriété éminente aux bénéficiaires, concessions). Ils peuvent intégrer l'ensemble des composantes du faisceau de droits, lorsque l'État concède des terres du domaine public avec transformation ultérieure du droit des bénéficiaires en droit de propriété privée (voir BAROUD *et al.*, 2018 pour l'Algérie).

La gamme des *transferts fondés sur le statut* est large et peut porter tant sur des droits d'administration, complets ou non (héritage, donation entre vifs), que sur des droits opérationnels (délégation intrafamiliale temporaire de droits d'usage, accès à des terres communes). La dernière gamme de transferts envisagée dans la typologie du tableau 2 concerne des *transferts qualifiés de faveurs*, ne relevant pas d'un droit intrinsèque qu'aurait le bénéficiaire, comme c'est souvent le cas avec les prêts<sup>29</sup>.

Cette grille n'est évidemment qu'indicative, et la qualification d'un transfert reste un enjeu majeur et une difficulté de la recherche empirique. Les limites entre ces catégories ne sont pas toujours claires – quelle est la frontière entre un prêt « avec cadeau » et une location ? Quelle est la frontière entre une terre concédée par faveur et une terre concédée par nécessité dans un contexte de peuplement faible où chaque exploitant compte pour faire reculer la nature et les incursions des animaux sauvages ? Une terre vendue reste-t-elle en partie attachée à son ancien propriétaire si bien que ce dernier peut continuer de demander des faveurs à l'acheteur ? Ce « flou » renvoie tout à la fois à la question de la définition des concepts utilisés (un rapport foncier intrafamilial avec prestation de travail implicite est-il du même registre conceptuel qu'un contrat agraire ?) et à la thématique du changement institutionnel (transition du « prêt avec cadeau symbolique » à la location, lorsque le cadeau cesse d'être symbolique). Les catégories d'analyse suggérées ici ont donc d'abord une valeur indicative de repères et peuvent être questionnées. Il convient également de ne pas se limiter à des labels génériques. Ainsi, la gamme des arrangements institutionnels de délégation (marchande ou non marchande) de droits demande à être explorée empiriquement en s'interrogeant sur l'identité des parties, le type de parcelle ou de culture concerné, les apports des parties dans la production (dans le cas de certains contrats agraires), les modes éventuels de paiement ou de compensation, les raisons de chaque partie de rechercher tel ou tel type d'arrangement (LAVIGNE DELVILLE *et al.*, 2001 ; COLIN, 2003).

<sup>29</sup> Cette faveur ne correspond pas à un droit d'accès à la terre, mais une fois qu'elle a été accordée, il y a bien eu délégation d'un droit d'usage.

## ENCADRÉ 3

**Dans le sud du Bénin, une large palette de dispositifs de délégation de droits**

Dans le cas béninois évoqué dans l'encadré 2, différents arrangements institutionnels organisant des transferts marchands ou non marchands de droits d'exploitation ont été identifiés : *zunda* (location de 1 à 3 ans, après jachère) ; *lema* (métayage au tiers, sur manioc et maïs) ; *lema-tomate* (cas spécifique avec des exploitants maîtrisant la technique de production de la tomate, et avance des coûts de production par le propriétaire) ; *kpama* (partage de la production de vin de palme entre le propriétaire de l'arbre et le métayer qui l'abat et produit le vin) ; gardiennage (droit de cultiver et de ramasser des noix de palme accordé aux anciens captifs restés sur les palmeraies par les lignages nobles qui les possèdent) ; *awoba* (mise en gage, avec remboursement du montant emprunté pour récupérer la parcelle) ; prêt (avec redevance annuelle symbolique) ; contrat de palmeraies (achat de jeunes palmiers et droit de récolter les arbres à leur maturité, sans transfert des droits de cultiver).

(D'après EDJA, 1999 : 22).

**Conquérir des droits, créer des droits**

Dans certains cas, l'origine des droits n'est pas à chercher dans une acquisition auprès d'un autre acteur, mais dans une création de droits. Celle-ci peut relever de la conquête : la violence est un mode historique de constitution de droits, et l'accès créé par la force peut être ensuite légalisé par le recours au droit. C'est ainsi que se sont constitués de nombreux grands domaines en situation coloniale. C'est encore aujourd'hui un mode fréquent d'acquisition foncière dans certains pays comme la Colombie (GRAJALES, 2011)<sup>30</sup>, et là où les rapports de force entre acteurs locaux (payans, mais plus encore éleveurs ou chasseurs-cueilleurs) et acteurs externes, plus puissants, aboutissent à des cessions forcées. Les ruptures violentes dans le fil d'une histoire peuvent être l'occasion de nouveaux départs dans la création de droits. Au Mozambique, la fin de la longue guerre civile qu'a connue le pays entre 1977 et

<sup>30</sup> Voir aussi le chapitre 8.

1992 a été mise à profit par les agences gouvernementales pour distribuer les terres libérées par les paysans déplacés à des entreprises nationales et étrangères ainsi qu'à des fonctionnaires, au travers de la privatisation du secteur agricole d'État, de la réactivation de titres coloniaux et de concessions (MYERS, 1994).

La création de droits relève aussi de configurations particulières de fronts pionniers, où des agriculteurs s'installent dans des espaces considérés comme « libres », défrichent des terres et se les approprient. Dans les situations africaines, le peuplement des fronts pionniers se fait classiquement selon le modèle de la frontière : des migrants vont s'installer en limite des zones contrôlées par leurs formations politiques d'origine (CHAUVEAU *et al.*, 2004 ; KOPYTOFF, 1987 ; ARNALDI DI BALME, 2010). Un principe fondamental dans de nombreuses sociétés rurales est que le travail crée le droit. La notion de vivification en droit musulman, par laquelle le travail de mise en culture transforme une « terre morte » (inculte, non exploitée) en « terre vive », introduit une justification du même ordre. Alors que les pactes magico-religieux avec les forces de la nature (objet d'un travail rituel) fondent le droit à s'installer, à défricher, c'est l'investissement en travail et les risques encourus dans l'occupation, la transformation, l'exploitation d'un lieu qui justifient les droits d'exploitation. Cela explique que l'appropriation soit différentielle selon les modes d'exploitation du milieu : le droit des pasteurs, lié à l'exploitation du pâturage, est considéré comme plus faible, voire comme relevant d'une simple « liberté d'agir », si on le compare à celui de l'agriculteur qui a défriché, semé, investi dans sa terre, parfois sur plusieurs générations. Inversement, l'investissement durable (par la plantation d'arbres, l'aménagement de terrasses, le creusement d'un puits, un usage continu) donne des droits pérennes de propriété ou de quasi-propriété à l'individu ou au groupe qui l'ont réalisé. Dans les systèmes agricoles à jachère longue, la famille qui a exploité un champ avant de le mettre en friche continue à avoir un droit prioritaire à l'exploiter, parfois sans limite de temps, parfois tant que le recrû forestier est incomplet et que la trace du travail de défriche réalisé demeure visible. Soulignons que, dans ces contextes de fronts pionniers, l'enjeu en matière de droits fonciers n'est pas de détenir le droit d'exclusion de l'accès à la ressource (comme lorsque celle-ci devient rare), mais bien plutôt de faciliter l'inclusion de nouveaux arrivants – l'installation de nouveaux

migrants renforçant le poids politique de la communauté en cours de constitution – et de favoriser une anthropisation du milieu éloignant la faune sauvage.

En Amérique latine, les processus de frontière constituent un phénomène structurant de la dynamique des systèmes fonciers. Ils sont fréquemment associés à la construction de droits de propriété par appropriation de fait, situations dans lesquelles la violence et la coercition jouent un rôle prépondérant (ALSTON *et al.*, 2000 ; LIBECAP, 2007 ; GRAJALES, 2011). Ces processus ont cependant été régulés par deux types de dispositifs. L'État (colonial, puis indépendant) a fortement contribué à la mise en place et à l'encadrement institutionnel des fronts pionniers. Le régime légal de formation des droits fonciers dans les ex-colonies ibériques est marqué par la nature étatique de la propriété des terres non occupées et par la délégation de droits de propriété individuelle ou collective. Les États indépendants ont repris à leur compte ce système, en déclarant terrains nationaux les espaces où la propriété n'était pas légalisée, même lorsqu'ils étaient occupés par diverses formations sociales (colons métis, communautés refuges de Noirs marrons, communautés indigènes non reconnues). Ces dynamiques ont relevé de processus conduisant à la production « d'hommes de la frontière » engagés dans les fronts pionniers : d'une part, les logiques de segmentation sociale et d'autonomisation de groupes subalternes au sein des sociétés amérindiennes ont conduit à des déplacements récurrents de population et à l'occupation d'espaces interstitiels, entre communautés indigènes et propriétés coloniales, déplacements qui ont été actualisés dans le cadre des programmes de réforme agraire du XX<sup>e</sup> siècle (LÉONARD, 2004 ; cf. chap. 11) ; d'autre part, les processus de frontière interne ont été alimentés par des acteurs provenant des grands domaines d'origine coloniale, soit que ces acteurs aient été expulsés par la mise en valeur directe des terres au sein de ces domaines, soit qu'ils aient cherché, eux aussi, à s'autonomiser en valorisant un capital (attelages, petits troupeaux) qu'ils étaient parvenus à constituer. Les marges du système agraire ont alors constitué des espaces « ouverts » à la construction de nouvelles structures socio-foncieres, en s'appuyant sur le statut de propriété publique des terres (COCHET, 1993)<sup>31</sup> – sur le cas algérien, voir DAOUDI et COLIN, 2016).

| <sup>31</sup> Paragraphe repris d'Éric Léonard (communication personnelle).

On peut considérer la prescription acquisitive (obtention d'un droit formel de propriété privée après un usage incontesté d'une parcelle pendant un nombre d'années variable selon les législations) comme relevant de la construction d'un droit, mais cette pratique semble marginale dans les pays du Sud, même si elle est parfois introduite dans les textes légaux. Par contre, l'établissement de *squatters* sur des terres privées ou publiques correspond à une modalité de conquête de droits fréquemment rencontrée dans ces pays, qu'une régularisation ultérieure légalise ou non cette occupation.

### Origine de l'appropriation foncière et contenu des droits

L'origine de l'appropriation foncière est susceptible de déterminer le contenu des droits détenus sur la terre : les droits d'un individu sur une terre qu'il possède peuvent différer fortement selon que cette dernière a été achetée par lui, reçue en héritage ou reçue en donation (BERRY, 1993). Le groupe familial peut conserver un certain contrôle sur les parcelles héritées, et l'héritier ne peut pas y faire librement tout ce qu'il ferait sur une parcelle qu'il aurait achetée ou qu'il aurait défrichée lui-même (cf. chap. 2). Dans les contextes africains subsahariens, la distinction entre « biens propres » (acquis par l'individu, par son travail ou par achat) et « biens familiaux » (constitués et hérités dans le segment de lignage) est structurante.

Dans le cas d'un patrimoine foncier composite, avec différentes parcelles acquises à travers différents dispositifs de transferts ou de création de droits, le contenu des faisceaux de droits et les détenteurs de ces droits pourront varier selon les parcelles. Ainsi, dans les groupes familiaux baoulé enquêtés en basse Côte d'Ivoire, on peut distinguer trois catégories d'origine des droits, définissant des faisceaux de droits, des autorités susceptibles d'intervenir et des ayants droit différents (tabl. 3), et trois types de « propriété » : 1) une propriété considérée comme propriété propre d'Ego (le responsable du patrimoine, individu de référence), appelée *mi assîè*, correspondant à des parcelles qu'il a défrichées, achetées ou reçues en donation individuelle ; le faisceau de droits intègre le droit de vendre (parcelle défrichée ou achetée), ou non (parcelle reçue en dotation individuelle, du moins tant que le donateur est

en vie) ; 2) une copropriété sur une ou des parcelles reçues par une fratrie en donation, *ye assiè* ; 3) une propriété familiale, héritée dans le segment de lignage, *nanan assiè*.

Tableau 3

**Origine et contenu des droits dans un patrimoine foncier composite.**

Exemple baoulé, Basse Côte d'Ivoire (Ego : individu de référence).

	Parcelle héritée dans le segment de lignage	Parcelle reçue en donation par une fratrie	Parcelle défrichée par Ego, achetée ou reçue en donation individuelle
<i>Droits du détenteur du patrimoine</i>			
• droit de vendre	-	-	x
• droit de réaliser une donation entre vifs	-	x	x
• droit d'exploitation	x	x	x
• droit de céder en location ou métayage	x	x	x
• droit de réguler l'accès d'autres usagers	x	x	x
<i>Autorité familiale</i>	Conseil de famille	Donateur ; après son décès : aîné	Ego
<i>Ayants droit</i>	Segment de lignage de Ego	Fratrie de Ego	Enfants de Ego

Source : COLIN (2008).

## Les instances d'autorité, de règlement des litiges, de sécurisation des droits

### Les dispositifs de régulation foncière

On l'a noté, les droits ne peuvent exister que s'ils sont garantis par des autorités chargées de veiller au bien commun, et pour cela de dire le droit, de le faire respecter, de distribuer des droits opérationnels sur les ressources ou de les restreindre, et d'arbitrer les litiges. Les autorités en question peuvent varier, en fonction des types de droits et d'enjeux : chef de famille, conseil de famille, chef de village, maître de la terre, souverain, autorité religieuse, agents de l'État, élus locaux, administration territoriale, justice, etc. Les contextes de pluralité des normes coïncident souvent avec une pluralité d'autorités, relevant de sources de légitimité différentes : des pouvoirs coutumiers, des autorités religieuses, des acteurs étatiques. Mais des hommes politiques, des *big men*,

des responsables associatifs, des acteurs sans légitimité foncière *a priori* sont parfois en situation de s'imposer dans le jeu foncier. Ils peuvent, par leur capacité à mobiliser l'administration ou les tribunaux, avoir de meilleures capacités de traitement des conflits fonciers que les acteurs dont c'est légalement la responsabilité. Le statut de la personne ou de l'organisation (être chef de village, sous-préfet, responsable d'un service d'administration foncière, etc.) compte moins que son pouvoir personnel, pouvoir renforcé par les sollicitations dont elle est l'objet (LUND, 2002).

D'un point de vue empirique, on ne peut pas postuler les acteurs qui interviennent concrètement dans la régulation foncière, c'est-à-dire dans des décisions concernant l'affectation ou la reconnaissance de droits, l'arbitrage des conflits fonciers, la reconnaissance des transferts de droits, etc. On ne peut pas non plus présager des pouvoirs réels des autorités et des rôles définis à partir d'une caractérisation *a priori* de l'organisation sociale et des formes de pouvoir local. Les changements politiques et économiques, la pluralité des normes produisent des configurations souvent complexes. Dans un contexte de marchandisation de la terre et de compétition, les autorités coutumières deviennent parfois partie prenante de la spéculation foncière, perdant toute légitimité aux yeux de la population.

C'est seulement par l'analyse de la façon dont les acteurs négocient le droit à une parcelle ou une ressource, règlent leurs différends, tentent de trouver un arbitrage favorable en cas de conflit que l'on peut mettre à jour des régularités, tant dans les procédures suivies en pratique que dans la façon dont tel type d'acteurs dans tel type de conflit va mobiliser telle autorité en mobilisant tel répertoire de normes, et ainsi comprendre les logiques pratiques de la régulation foncière.

L'identification des autorités jouant un rôle dans la régulation foncière est en effet une question empirique : quels types d'acteurs s'adressent à quelle(s) autorité(s), face à quel(s) type(s) de problème ?<sup>32</sup> Comment ces autorités agissent-elles quand elles sont sollicitées ? Quelles sont leurs pratiques ? En basse Côte d'Ivoire, la vente d'une parcelle ou la désignation de l'héritier (héritage en indivision du patrimoine familial) relèvent du conseil de famille, la décision de planter des cultures arborées est du ressort de l'héritier

| <sup>32</sup> Les autorités mobilisées diffèrent en effet selon les enjeux.

(éventuellement absentéiste), alors que la gestion à court terme des disponibilités foncières (usage direct ou cession en faire-valoir indirect) est assurée par le gestionnaire, représentant de la famille, présent sur place. Au niveau extrafamilial, les autorités villageoises peuvent intervenir, ainsi que le tribunal, la gendarmerie, la sous-préfecture, etc. (conflits induits par des transactions, conflits sur les limites de parcelles, contestations d'héritage, etc.) (COLIN, 2008). Dans beaucoup de conflits à propos de la terre en Afrique, les agents de l'État du niveau central excipent de leur autorité pour se mêler des affaires locales, notamment dans les cas où leurs propres intérêts sont concernés<sup>33</sup>. Le concept de « dispositif local de régulation foncière », défini comme « l'ensemble des acteurs, publics ou privés, individuels ou collectifs, qui jouent un rôle effectif dans des décisions touchant au foncier (affectation ou validation de droits, enregistrement, arbitrages, etc.), sans présager de leur statut au regard de la loi ou de la coutume locale, avec leurs relations de complémentarités, de compétition, de concurrence ou de synergies » (LAVIGNE DELVILLE et HOCHET, 2005 : 128), peut faciliter une exploration empirique de la régulation foncière et des autorités, en évitant toute définition *a priori* des rôles, et permettre de caractériser la gamme des acteurs concernés, leurs relations de concurrence ou de coordination et leurs effets sur la régulation foncière.

### La régulation foncière : des procédures

Les grandes fonctions des dispositifs d'autorité sont de dire le droit (de définir ou redéfinir les normes), c'est-à-dire d'affecter ou de reconnaître des droits aux individus, de rendre publics ou d'officialiser des transferts de droits, de régler les conflits. Ces actes peuvent passer par des négociations *ad hoc*, mais suivent souvent des procédures plus ou moins formalisées.

Il existe des procédures établies pour les modalités de débat et d'arbitrage sur les conflits fonciers, les formes de validation ou d'enregistrement des transactions foncières, la négociation pour l'accueil d'étrangers et l'octroi de terres, que l'on peut reconstituer par l'analyse comparée de différents cas. Ces procédures peuvent relever du registre de l'oral comme de l'écrit : dans les régions musulmanes, les *cadis* ont de longue date joué un rôle dans la formalisation

| <sup>33</sup> Pauline Peters (communication personnelle).

écrite des accords, lors d'héritage ou de ventes. Dans le centre-est du Bénin, certains chefs de terre mettent en place des registres des migrants qu'ils ont installés pour garder trace de leur nombre, collecter les redevances, et aussi se protéger contre d'éventuelles revendications foncières de leur part (EDJA, 1996).

Là où les ventes de terre sont anciennes, des procédures institutionnalisées sont mises en place par les autorités locales. Ainsi, chez les Ouldémé des monts Mandara, au Cameroun, zone de refuge au peuplement dense, au paysage en terrasses et aux droits foncières très individualisés, en cas de vente entre deux lignages différents, une « houe limite », houe de grande taille, spécialement forgée pour l'occasion, était plantée à la limite du champ pendant toute la durée des discussions. Sa remise à l'acheteur, après paiement, marquait la conclusion définitive de la vente (HALLAIRE, 1971 : 49).

Procédures locales « coutumières » et procédures étatiques ou « semi-formelles » peuvent ainsi se compléter, s'hybrider ou se contredire, selon le degré de pluralité des normes et les relations au sein du dispositif local de régulation foncière.

### **La sécurisation des droits fonciers, une question institutionnelle**

La sécurité foncière peut être définie comme « la confiance dans le fait que les droits que l'on détient sur des terres et des ressources naturelles (quelles que soient la nature de ces droits ou leur durée) ne seront pas contestés sans raison, et que, s'ils le sont, ils seront confirmés par des instances d'arbitrage » (LAVIGNE DELVILLE, 2017 : 2). Une telle définition évite la confusion, trop fréquente, entre la sécurité foncière (la protection contre les risques de perte de ses droits) et le contenu, la durée ou le statut légal de ces droits (SJAASTAD et BROMLEY, 2000). Elle met en avant la dimension institutionnelle de la sécurité foncière : l'assurance de ne pas perdre ses droits tient avant tout au fait qu'ils soient légitimes par rapport à un ensemble de normes, et donc au sein de la communauté politique qui les partage, et qu'ils puissent de ce fait être défendus devant les autorités de cette communauté ou les instances qu'elle a mises en place dans ce but<sup>34</sup>. C'est ce qui

| <sup>34</sup> Cela vaut donc aussi pour le droit étatique.

explique que des droits « informels » ou non légaux puissent être en pratique très sûrs dès lors que les normes qui les légitiment ne sont pas contestées, et que des défaillances dans les systèmes d'autorité et les situations de pluralité des normes soient productrices d'insécurité, au moins potentielle<sup>35</sup>.

### La perspective processuelle

Penser l'interaction sociale autour des droits permet de rompre une dichotomie exagérée entre acteurs et institutions (ADAMS, 1993). Mobiliser dans l'analyse une perspective processuelle et compréhensive – le cœur de notre modèle – permet de « mettre en mouvement » et en interaction les cinq champs de variables que nous avons identifiés, et donc d'éviter toute vision mécaniste. L'accès à la terre demande à être positionné par rapport aux principes qui le légitiment<sup>36</sup> et aux normes socio-foncières<sup>37</sup>. Dans une telle perspective, on ne considère pas que les règles s'imposent de façon univoque aux individus, que les droits sont « donnés » : les règles se négocient et les acteurs jouent de la pluralité des normes ; les droits sont affectés, négociés, contestés, défendus, le jeu des stratégies d'acteurs ouvre une part d'indétermination (COLIN, 2008). C'est dans le jeu social au sein de ces variables et entre elles que se jouent la caractérisation des configurations foncières, la compréhension des modes concrets d'accès à la terre et des modes de régulation, l'identification des conflits et de leur nature.

Cette approche processuelle doit cependant éviter un triple écueil. Le premier serait de considérer que les acteurs seraient en négociation perpétuelle, les règles, les normes, les droits étant de simples artefacts qu'ils mobiliseraient stratégiquement, selon leur intérêt du moment (voir MOORE, 1978, pour un éclairage sur ce point). À des degrés divers, les normes s'imposent aux acteurs, qu'ils y adhèrent ou qu'ils ne soient pas en mesure de les contester. Il

<sup>35</sup> Voir sur ce point LAVIGNE DELVILLE (2006).

<sup>36</sup> Les *principes* sont mobilisés dans une logique de justification, sans être prescriptifs ni préciser leurs conditions effectives d'application. Ils relèvent du système de valeurs des acteurs (ou de certains acteurs), comme par exemple le principe de justice intergénérationnelle (les pères devant restituer à leurs enfants les conditions de production dont ils ont eux-mêmes bénéficié).

<sup>37</sup> La *norme* dit ce qui doit être, elle est par définition prescriptive – par exemple, « le père doit assurer à son fils l'accès à la terre, lorsque ce dernier se marie ».

existe des régularités dans les jeux fonciers. Les règles changent, mais elles ne changent pas en permanence, et pas toutes simultanément. Les principes qui légitiment les droits et ces droits eux-mêmes peuvent être instrumentalisés, mais ils peuvent aussi être vus par les acteurs comme non discutables, comme allant de soi, et donc réguler de façon effective et stabilisée les pratiques foncières (sur les dimensions cognitives des institutions, voir DOUGLAS, 1986 ; HODGSON, 1988). Retenir une perspective processuelle n'exclut donc en rien les dimensions structurelles et institutionnelles. Le second écueil serait, en se focalisant sur le changement social, de minimiser les continuités à travers le temps. Dans les termes de Sara Berry<sup>38</sup>, il convient d'identifier les variables qui peuvent changer brusquement (comme celles liées aux politiques publiques ou à une dégradation subite des conditions naturelles), d'autres qui évoluent plus lentement (comme les relations de parenté). Le troisième écueil serait d'oublier que les jeux d'acteurs s'inscrivent dans des inégalités statutaires ou socio-économiques (qui produisent des inégalités d'accès à la terre et aux opportunités économiques), dans un jeu sur les appartenances (déterminant l'identité des acteurs qui ont droit à la terre, avec quel droit à exploiter telle ou telle ressource) et les normes (qui définissent des inclusions et des exclusions, plus ou moins radicales), et dans des économies politiques aux échelles locales, nationales et internationales. En d'autres termes, comme le souligne Pauline PETERS (2004), il faut se rappeler qu'il y a des gagnants et des perdants dans ces jeux fonciers.

## Conclusion

Outre sa capacité à décrire les droits fonciers et le jeu entre droits, acteurs et institutions, l'approche proposée dans ce chapitre permet d'interroger la dynamique des droits et du changement institutionnel, y compris dans des contextes conflictuels (cf. chap. 8). On donnera ici, en guise de conclusion, quelques illustrations sur des entrées qui sont au cœur des débats de politique foncière et qui sont développées dans d'autres chapitres de cet ouvrage.

| <sup>38</sup> Communication personnelle.

De nombreux travaux ont été consacrés aux questions de l'individualisation, de la privatisation et de la marchandisation des droits fonciers. Ces questions sont usuellement traitées de façon concomitante, avec l'idée que l'individualisation est un préalable à la privatisation/marchandisation de la terre et que la marchandisation vaut autonomie du bien ainsi concédé. Mais l'individualisation et le droit d'aliéner, supposés caractériser le droit de propriété privée, ne sont pas propres à ce dernier : l'individualisation des droits ne s'accompagne pas toujours de la possibilité de les aliéner, et peut ne porter que sur les droits d'usage sur les terres familiales ; le transfert de droits à un acheteur peut très bien s'effectuer sans qu'il soit considéré comme libératoire du point de vue du vendeur et de sa communauté, le vendeur continuant d'attendre de l'acheteur qu'il satisfasse à une série de devoirs en lien avec l'économie morale locale (voir sur le sujet CHAUVEAU et COLIN, 2010 ; LÉONARD et VELÁZQUEZ, 2010). Analyser ces dynamiques en mobilisant une approche en termes de faisceaux de droits permet de recenser, dans chaque situation, les droits opérationnels et les droits d'administration que les différentes parties prenantes estiment posséder, et la façon dont ces droits circulent. Ce qui évite de conférer à des processus comme l'individualisation ou la marchandisation une valeur téléologique et permet de mettre à jour des processus contingents et beaucoup plus variés.

Une approche en termes de faisceaux de droits et de pluralité institutionnelle permet également d'analyser la mise en œuvre, les enjeux et les effets des politiques de formalisation des droits fonciers et de leurs transferts (cf. chap. 10), qui ignorent fréquemment la pluralité des droits et des ayants droit sur les terres concernées par ces interventions, la difficulté empirique de capturer cette pluralité et la signification sociale des régulations coutumières.

### **Références bibliographiques**

---

ADAMS J., 1993 – « Institutions and Economic Development: Structure, Process, and Incentive ». In Tool M. (ed.) : *Institutional Economics: Theory, Method, Policy*, Boston, Kluwer Academic Publishers : 245-269.

ALDEN WILY L., 2016 – « Customary tenure: remaking property for the 21st century ». In Graziadei M., Smith L. (eds) : *Comparative Property Law: Global Perspectives*, Cheltenham, UK, Edward Elgar Publishing.

ALSTON L. J., LIBECAP G. D., MUELLER B., 2000 – Land Reform Policies, the Sources of Violent Conflict, and Implications for Deforestation in the Brazilian Amazon. *Journal of Environmental Economics and Management*, 39 (2) : 162-188.

ANDRÉ C., 2002 – Custom, contracts and cadastres in north-west Rwanda. *The European Journal of Development Research*, 14 (2) : 153-172.

ARNALDI DI BALME L., 2010 – « Migrations internes et construction d'un espace politique local. Le cas des villages moose de la vallée du Mouhoun, Burkina Faso ». In Jacob J.-P., Le Meur P.-Y. (éd.) : *Politique de la terre et de l'appartenance. Droits fonciers et citoyenneté locale dans les sociétés du Sud*, Paris, Karthala : 177-198.

ASSIER-ANDRIEU L., 1990 – *Une France coutumière. Enquête sur les « usages locaux » et leur codification (xixe-xxe siècles)*. Paris, Éditions du CNRS.

ASSIER-ANDRIEU L., 1996 – *Le droit dans les sociétés humaines*. Paris, Nathan.

ASSIER-ANDRIEU L., 2001 a – Penser le temps culturel du droit. Le destin anthropologique du concept de coutume. *L'Homme*, 160 (4) : 67-90.

ASSIER-ANDRIEU L., 2001 b – « La formation historique du concept de coutume et les origines de l'anthropologie sociale, xviii<sup>e</sup>-xix<sup>e</sup> siècles ». In Mousnier M., Poumarède J. (éd.) : *La coutume au village dans l'Europe médiévale et moderne*, Toulouse, Presses Universitaires du Mirail : 229-246.

BAILEY F. G., 1969 – *Stratagems and Spoils. A Social Anthropology of Politics*. Oxford, Blackwell.

BANNER S., 2011 – *American Property. A History of How, Why, and What We Own*. Cambridge, Harvard University Press.

BAROUD K., COLIN J.-PH., DAOUDI A., 2018 – La politique d'accès à la propriété privée des terres mises en valeur en zones arides en Algérie. Éléments de discussion. *Économie rurale*, 363 : 81-98.

BARRIÈRE O., BARRIÈRE C., 2002 – *Un droit à inventer. Foncier et environnement dans le delta intérieur du Niger (Mali)*. Paris, IRD Éditions, coll. À travers champs.

BERRY S., 1993 – *No condition is permanent, the social dynamics of agrarian change in subsaharian Africa*. Madison, The University of Wisconsin Press.

BEYER J., 2015 – Customizations of law: Courts of elders (aksakal courts) in rural and urban Kyrgyzstan. *PolLAR: Political and Legal Anthropology Review*, 38 (1) : 53-71.

BOONE C., 2014 – *Property and Political Order in Africa. Land Rights and the Structure of Politics*. Cambridge, Cambridge University Press.

BOONE C., 2017 – Sons of the Soil Conflict in Africa: Institutional Determinants of Ethnic Conflict Over Land. *World Development*, 96 : 276-293.

BOUÉ C., COLIN J.-PH., 2018 – Land certification as a substitute or complement to local practices? Securing rural land transactions in the Malagasy highlands. *Land Use Policy*, 72 : 192-200.

BOUJU J., 2004 – « Le « coutumier juridique » africain. Approche anthropologique d'une invention coloniale ». In Dimitrijevic D. (dir.) : *Fabrication des traditions, invention de modernité*, Paris, Éd. Maison des Sciences de l'Homme : 121-148.

BOUQUET E., COLIN J.-PH., 1996 – « From Legal Norms to Local Land Regulation. A Case Study From Mexico ». In Spiertz J., Wiber M. (eds) : *The Role of Law in Natural Resource Management*, La Hague, Vuga Publishers : 101-119.

BROMLEY D., 1989 – *Economic Interests and Institutions. The Conceptual Foundations of Public Policy*. Oxford, Basil Blackwell.

BRUCE J., 2000 – African tenure models at the turn of the century: individual property models and common property models. *Land reform*, 1 : 17-27.

CHANOCK M., 1991 – « Paradigms, policies and property: a review of the customary law of land tenure ». In Mann K., Roberts R. (eds) : *Law in colonial Africa*, Portsmouth/London, Heinemann/James Currey : 61-84.

CHAUVEAU J.-P., 1998 – « La logique des systèmes coutumiers ». In Lavigne Delville Ph. (éd.) : *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ?* Paris, Karthala/Coopération française : 66-75.

CHAUVEAU J.-P., 2006 – « How does an institution evolve? Land, politics, intergenerational relations and the institution of the tutorat between autochthons and migrant farmers in the Gban region (Côte d'Ivoire) ». In Kuba R., Lentz C. (eds.): *Landrights and the Politics of Belonging in West Africa*, Leiden, Brill : 213-240.

CHAUVEAU J.-P., COLIN J.-PH., 2010 – Customary transfers and land sales in Côte d'Ivoire: revisiting the embeddedness issue. *Africa*, 80 (1) : 81-103.

CHAUVEAU J.-P., JACOB J.-P., LE MEUR P.-Y., 2004 – L'organisation de la mobilité dans les sociétés rurales du Sud. *Gouverner les hommes et les ressources : dynamiques de la frontière, Autrepart*, 30 (2) : 3-23.

CHOUQUER G., 2019 – *Le foncier. Entre propriété et expertise*. Paris, Presses des Mines.

CIRIACY-WANTRUP S.V., R. BISHOP, 1975 – Common property as a concept in natural resource policy. *Natural Resources Journal*, 15 : 713-727.

COCHET H., 1993 – *Des barbelés dans la Sierra. Origines et transformations d'un système agraire au Mexique*. Paris, Orstom Éditions, coll. À travers champs.

COLIN J.-PH., 2002 – Contrats agraires ou conventions agraires ? *Économie rurale*, 272 (1) : 57-73.

COLIN J.-PH., 2003 – *Figures du métayage : étude comparée de contrats agraires au Mexique*. Paris, IRD Éditions, coll. À travers champs.

COLIN J.-PH., 2004 – Le marché du faire-valoir indirect dans un contexte africain : éléments d'analyse. *Économie rurale*, 282 : 19-39.

COLIN J.-PH., 2008 – Disentangling intra-kinship property rights in land: a contribution of economic ethnography to land economics in Africa. *Journal of Institutional Economics*, 4 (2) : 231-254.

COLIN J.-PH., 2013 – Securing rural land transactions in Africa. An Ivorian perspective. *Land Use Policy*, 31 : 430-440.

COLSON E., 1971 – « The Impact of the Colonial Period on the Definition of Land Rights ». In Turner V. (ed) : *Colonialism in Africa, 1870-1960. Profiles of Change: African Society and Colonial Rule*, Cambridge, The Cambridge University Press : 193-215.

COMBY J., 1998 – « La gestation de la propriété ». In Lavigne Delville Ph. (éd.) : *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*, Paris, Karthala/Coopération française : 692-707.

DAOUDI A., COLIN J.-PH., 2016 – *Land Policy and Land Markets on the Agricultural Frontier in Arid Algeria*. Communication sélectionnée, Annual World Bank Conference on Land and Poverty, Washington, 14-18 mars 2016.

DE ALESSI L., 1983 – Property Rights and Transaction Costs: A New Perspective in Economic Theory. *Social Science Journal*, 20 (3) : 59-70.

DEROUET B., 1989 – Pratiques successorales et rapport à la terre : les sociétés paysannes d'Ancien Régime. *Annales. Histoire, Sciences Sociales*, 44 (1) : 173-206.

DEROUET B., 1995 – Territoire et parenté. Pour une mise en perspective de la communauté rurale et des formes de reproduction familiale. *Annales. Histoire, sciences sociales*, 50 (3) : 645-686.

DEROUET B., 2001 – Parenté et marché foncier à l'époque moderne: une réinterprétation. *Annales. Histoire, sciences sociales*, 56 (2) : 337-368.

DI ROBILANT A., 2013 – Property: A Bundle of Sticks or a Tree? *Vanderbilt Law Review*, 66 (3) : 869-932.

DOUGLAS M., 1986 – *How Institutions Think*. Syracuse, Syracuse University Press.

EDJA H., 1996 – « Rôle des institutions locales dans la réforme d'un système foncier coutumier: cas de la définition de nouvelles règles d'accès à la terre pour les immigrants ruraux de Savè au Bénin ». In Bierschenk T., Le Meur P.-Y., von Oppen M. (eds.) : *Institutions and Technologies for Rural Development in West Africa*, Weikerheim, Margraf : 243-252.

EDJA H., 1999 – *Droits délégués d'accès à la terre et aux ressources naturelles dans le sud du Bénin*. Paris/Londres, Gret/IIED.

GALEY M., 2008 – « La typologie des systèmes de propriété de C. R. Noyes : un instrument de contextualisation de l'évaluation comparée des régimes de propriété publique, privée et commune en vue de l'organisation d'une gestion foncière durable des ressources naturelles rares ». In Eberhard C. (ed.) : *Law, Land Use and the Environment: Afro-Indian dialogues. Enjeux fonciers et environnementaux : Dialogues afro-indiens*, Pondichéry, Institut Français de Pondichéry : 89-125.

GONIN A., FILOCHE G., LAVIGNE DELVILLE PH., 2019 – Dynamics of Access to Pastoral Resources in a Farming Area (Western Burkina Faso): Unveiling "Rights" in Open Access Regimes. *International Journal of the Commons*, 13 (2) : 1049-1061.

GOODY J. (ed), 1958 – *The Developmental Cycle in Domestic Groups*. Cambridge, Cambridge University Press.

GOODY J., 1962 – *Death, Property and the Ancestors. A study of the mortuary customs of the Lodagaa of West Africa*. Stanford, Stanford University Press.

GRAJALES J., 2011 – The rifle and the title: paramilitary violence, land grab and land control in Colombia. *Journal of Peasant Studies*, 38 (4) : 771-792.

GRANOVETTER M., 1985 – Economic action and social structure: the problem of embeddedness. *American Journal of Sociology*, 91 (3) : 481-510.

GRAY R., 1964 – « Introduction ». In Gray R., Gulliver P. H. (eds) : *The family estate in Africa. Studies in the role of property in family structure and lineage continuity*, London, Routledge & Kegan Paul : 1-33.

GRIFFITHS J., 1986 – What Is Legal Pluralism? *Journal of Legal Pluralism and Unofficial Law*, 24 : 1-55.

GUIGNARD D., 2013 – « Les inventeurs de la tradition « melk » et « arch » en Algérie ». In Guéno V., Guignard D. (dir.) : *Les acteurs des transformations foncières autour de la Méditerranée au XIXe siècle*, Paris, Karthala/MMSH/Iremam : 49-93.

HALLAIRE A., 1971 – *Hodogway (Cameroun nord) : un village de montagne en bordure de plaine*. Paris, Orstom/EHESS, coll. Atlas de structures agraires au Sud du Sahara n° 6.

HALLOWELL I., 1943 – The Nature and Function of Property as a Social Institution. *Journal of Legal and Political Sociology*, 1 (April) : 115-138.

HANN C., 1998 – « Introduction: The Embeddedness of Property ». In Hann C. (ed.) : *Property Relations. Renewing the Anthropological Tradition*. Cambridge, Cambridge University Press : 1-47.

HARDIN G., 1968 – The Tragedy of the Commons. *Science*, 162 (1968) :1243-1248.

HODGSON G., 1988 – *Economics and Institutions. A Manifesto for a Modern Institutional Economics*. Philadelphia, University of Pennsylvania Press.

HOEBEL E. A., 1942 – Fundamental Legal Concepts as Applied in the Study of Primitive Law. *Yale Law Journal*, 51 : 951-966.

HOHFELD W., 1913 – Some Fundamental Legal Conceptions as Applied in Judicial Reasoning. *Yale Law Journal*, 23 (1) : 16-59.

HUNT R., 1998 – « Properties of Property: Conceptual Issues ». In Hunt R., Gilman A. (eds) : *Property in Economic Context*, Lanham, University Press of America : 7-27.

JACOB J.-P., 2004 – Gouvernement de la nature et gouvernement des hommes dans le Gwendégoué (Centre-Ouest du Burkina Faso). *Autrepart*, 30 : 25-43.

JACOB J.-P., 2007 – *Terres privées, terres communes. Gouvernement de la nature et des hommes en pays winye*. Paris, IRD Éditions, coll. À travers champs.

JACOB J.-P., LE MEUR P.-Y., 2010 – « Citoyenneté locale, foncier, appartenance et reconnaissance dans les sociétés du Sud ». In Jacob J.-P., Le Meur P.-Y. (éd.) : *Politique de la terre et de l'appartenance. Droits fonciers et citoyenneté locale dans les sociétés du Sud*, Paris, Karthala : 5-57.

JAMOUS R., 1981 – *Honneur et baraka : les structures sociales traditionnelles dans le Rif*. Paris/Cambridge, Éditions de la Maison des sciences de l'homme/Cambridge University Press.

KOPYTOFF I., 1987 – *The African Frontier: the reproduction of African traditional societies*. Bloomington, University of Indiana Press.

LAVIGNE DELVILLE PH., 2002 – When Farmers Use “Pieces of paper” to Record Their Land Transactions in Francophone Rural Africa: Insights into the Dynamics of Institutional Innovation. *European Journal of Development Research*, 14 (2) : 89-108.

LAVIGNE DELVILLE PH., 2006 – Sécurité, insécurité et sécurisation foncières : un cadre conceptuel. *Réforme agraire et coopératives*, 2006/2 : 18-25.

LAVIGNE DELVILLE PH., 2007 – Insécurité foncières et trajectoires de sécurisation : illustrations ouest-africaines. *Réforme agraire et coopératives*, 2007/1 : 7-17.

LAVIGNE DELVILLE PH., 2009 – « Conceptions des droits fonciers, récits de politique publique et controverses. Les Plans fonciers ruraux en Afrique de l'Ouest ». In Colin J.-Ph., Le Meur P.-Y., Léonard É. (éd.) : *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers. Du cadre légal aux pratiques locales*, Paris, Karthala : 69-103.

LAVIGNE DELVILLE PH., 2017 – *Qu'est-ce que la sécurité foncière et comment la renforcer ?* Paris, Comité technique « Foncier et développement », Des fiches pédagogiques pour comprendre, se poser de bonnes questions et agir sur le foncier en Afrique de l'Ouest.

LAVIGNE DELVILLE PH., HOCHET P., 2005 – *Construire une gestion négociée et durable des ressources naturelles renouvelables en Afrique de l'Ouest, rapport final de la recherche*. Paris, Gret/Claims/AFD, 183 p.

LAVIGNE DELVILLE PH., TOULMIN C., COLIN J.-PH., CHAUVEAU J.-P., 2001 – L'accès à la terre par les procédures de délégation foncière (Afrique de l'Ouest rurale) : modalités, dynamiques et enjeux. Paris, IIED/Gret, 214 p.

LE ROY E., 1998 – « De l'appropriation à la patrimonialité. Une brève introduction à la terminologie foncière ». In Lavigne Delville Ph. (éd.) : *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ?* Paris, Karthala/Coopération française : 23-39.

LÉONARD E., 2004 – La réforme agraire comme processus de frontière. Logiques d'autonomisation, ancrage de l'État et production institutionnelle dans la région des Tuxtlas (Mexique). *Autrepart*, 30 : 97-116.

LÉONARD E., BALLAC R., 2005 – « Colonisation agraire et construction de clientèles : la mise en place d'un nouvel ordre économique et social (1960-1990) ». In Léonard E., Vimard P. (éd.) : *Crises et recompositions d'une agriculture pionnière en Côte d'Ivoire. Dynamiques démographiques et changements économiques dans le Bas-Sassandra*, Paris, IRD/Karthala : 93-148.

LÉONARD E., VELAZQUEZ E., 2010 – « Citoyenneté locale et réappropriation du changement légal au Mexique. Une analyse des conflits fonciers à Soteapan, Veracruz ». In Jacob J.-P., Le Meur P.-Y. (dir.) : *Politique de la terre et de l'appartenance. Droits fonciers et citoyenneté locale dans les sociétés du Sud*, Paris, Karthala : 61-94.

LIBECAP G., 1989 – *Contracting for Property Rights*. Cambridge, Cambridge University Press.

LIBECAP G. D., 2007 – The Assignment of Property Rights on the Western Frontier: Lessons for Contemporary Environmental and Resource Policy. *The Journal of Economic History*, 67 (2) : 257-291.

LUND C., 2002 – « Negotiating Property Institutions: On the Symbiosis of Property and Authority in Africa ». In Juul K., Lund C. (eds.) : *Negotiating Property in Africa*, Portsmouth, Heinemann : 11-43.

MAINE H., 1861 – *Ancient Law: Its Connection with the Early History of Society and Its Relation to Modern Ideas*. London, John Murray, 1<sup>re</sup> ed.

MATHIEU P., 2001 – « Transactions informelles et marchés fonciers émergents en Afrique ». In Benjaminsen T., Lund C. (eds.) : *Politics, property and Production in the West African Sahel: Understanding Natural Resources Management*, Uppsala, Nordic Africa Institute : 22-39.

MÉNARD C., 2004 – *L'économie des organisations*. Paris, La Découverte.

MOORE S. F., 1973 – Law and social change: the semi-autonomous social field as an appropriate subject of study. *Law & Society Review*, 7 (4) : 719-746.

MOORE S. F., 1978 – *Law as Process*. Hamburg/London, LIT/James Carrey.

MYERS G., 1994 – Competitive Rights, Competitive Claims: Land Access in post-war Mozambique. *Journal of Southern African Studies*, 20 (4) : 603-632.

OKOTH-OGENDO H. W., 1989 – Some issues of theory in study of tenure relations in African agriculture. *Africa*, 59 (1) : 6-17.

OLIVIER DE SARDAN J.-P., 2015 – « Practical norms: informal regulations within public bureaucracies (in Africa and beyond) ». In de Herdt T., Olivier de Sardan J.-P. (eds.) : *Real Governance and Practical Norms in Sub-Saharan Africa: The game of the rules*, London, Routledge : 19-62.

PETERS P., 2004 – Inequality of Social Conflict Over Land in Africa. *Journal of Agrarian Change*, 4 (3) : 269-314.

POLANYI K., 1957 – « The Economy as Instituted Process ». In Polanyi K., Arensberg C., Pearson H. (eds.) : *Trade and Market in the Early Empires*, Glencoe, The Free Press : 243-270.

RIBOT J. C., PELUSO N. L., 2003 – A Theory of Access. *Rural Sociology*, 68 (2) : 153-181.

ROSE C. M., 1994 – *Property and Persuasion: essays on the history, theory and rhetoric of ownership*. Boulder, Westview Press.

ROTH D., 2009 – « Vaincus au tribunal, gagnants sur le terrain. La réforme foncière en Indonésie entre droit coutumier, droit du projet et droit étatique ». In Colin J.-Ph., Le Meur P.-Y., Léonard É. (éd.) : *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers. Du cadre légal aux pratiques locales*, Paris, Karthala : 497-530.

SAMUELS W., 1989 – The Legal-Economic Nexus. *George Washington Law Review*, 57 (6) : 1556-1578.

SCHLAGER E., OSTROM E., 1992 – Property Rights Regimes and Natural Resources: A Conceptual Analysis. *Land Economics*, 68 (3) : 249-262.

SCHMID A., 1987 – *Property, Power & Public Choice. An Inquiry into Law and Economics*. New York, Praeger.

SHIPTON P., GOHEEN M., 1992 – Introduction. Understanding African Land-Holding: Power, Wealth, and Meaning. *Africa: Journal of the International African Institute*, 62 (3) : 307-325.

SIKOR T., LUND C., 2009 – Access and Property: A Question of Power and Authority. *Development and Change*, 40 (1) : 1-22.

SIKOR T., HE J., LESTRELIN G., 2017 – Property Rights Regimes and Natural Resources: A Conceptual Analysis Revisited. *World Development*, 93 : 337-349.

SJAASTAD E., BROMLEY D. W., 2000 – The prejudices of property rights: On individualism, specificity, and security in property regimes. *Development Policy Review*, 18 (4) : 365-389.

STAMM V., 2013 – Formaliser les pratiques coutumières. Europe médiévale, Afrique coloniale et contemporaine. *Études rurales*, 191 (1) : 169-189.

TESTART A., 2004 – Propriété et non-propriété de la terre. La confusion entre souveraineté politique et propriété foncière (2<sup>e</sup> partie). *Études rurales*, 169-170 (1-2) : 149-178.

THOMPSON E. P., 1993 (1991) – *Customs in common*. London, Penguin Press.

VON BENDA-BECKMANN K., 1981 – Forum shopping and shopping forums: Dispute processing in a Minangkabau village in West Sumatra. *The Journal of Legal Pluralism and Unofficial Law*, 13 (19) : 117-159.

VON BENDA-BECKMANN F., VON BENDA-BECKMANN K., WIBER M., 2006 – « The Properties of Property ». In von Benda-Beckmann F., von Benda-Beckmann K., Wiber M. (eds.) : *Changing Properties of Property*, New York, Berghahn Books : 1-39.

WEBER J., 1998 – « Ressources renouvelables et systèmes fonciers ». In Lavigne Delville Ph. (éd) : *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*, Paris, Karthala/Coopération française : 21-22.

WHITEHEAD A., TSIKATA D., 2003 – Policy discourses on women's land rights in sub-Saharan Africa: the implication of the re-turn to the customary. *Journal of Agrarian Change*, 3 (1-2) : 67-112.

# Le foncier rural dans les pays du Sud

Objectifs Suds

Enjeux  
et clés d'analyse



Sous la direction de  
J.-Ph. Colin, Ph. Lavigne Delville, É. Léonard

éditions  
Quæ

RD  
Éditions

# Objectifs Suds

## *Les défis du développement*

Collection généraliste consacrée aux grandes questions contemporaines relatives au développement et à l'environnement. À travers des synthèses ou des éclairages originaux, elle rend compte des recherches pluri-disciplinaires menées par l'IRD en partenariat avec les pays du Sud pour répondre aux défis de la mondialisation et mettre en œuvre les conditions du co-développement.

L'IRD souhaite ainsi répondre aux attentes d'un large public en lui présentant les réflexions des chercheurs et en l'informant de manière rigoureuse sur les grands enjeux de développement contemporains.

Derniers volumes parus :

***La nature en partage***

*Autour du protocole de Nagoya*

C. AUBERTIN, A. NIVART (éd.)

***Nature in Common***

*Beyond the Nagoya Protocol*

C. AUBERTIN, A. NIVART (eds)

***Un défi pour la planète***

*Les Objectifs de développement durable en débat*

P. CARON, J.-M. CHÂTAIGNER (éd.)

***Transitions urbaines en Asie du Sud-Est***

*De la métropolisation émergente et de ses formes dérivées*

K. PEYRONNIE, CH. GOLDBLUM, B. SISOULATH (éd.)

***Femmes, printemps arabes et revendications citoyennes***

G. GILLOT, A. MARTINEZ (éd.)

***Pour un développement « humanitaire » ?***

*Les ONG à l'épreuve de la critique*

M.-A. PÉROUSE DE MONTCLOS

***Le pouvoir de la biodiversité***

*Néolibéralisation de la nature dans les pays émergents*

F. THOMAS, V. BOISVERT (éd.)

***Le monde des transports sénégalais***

*Ancrage local et développement international*

J. LOMBARD

***Sous le développement, le genre***

C. VERSCHUUR, I. GUÉRIN, H. GUÉTAT-BERNARD (éd.)

# Le foncier rural dans les pays du Sud

Enjeux et clés d'analyse

---

Éditeurs scientifiques

Jean-Philippe COLIN

Philippe LAVIGNE DELVILLE

Éric LÉONARD

Cet ouvrage a été initié par les éditions Quæ.

**IRD Éditions**

INSTITUT DE RECHERCHE  
POUR LE DÉVELOPPEMENT

Collection Objectifs Suds

Marseille, 2022

**Citation requise :**

Colin J.-Ph., Lavigne Delville Ph., Léonard É. (éd.), 2022 – *Le foncier rural dans les pays du Sud. Enjeux et clés d'analyse*. Marseille, IRD Éditions/Quae, coll. Objectifs Suds, 1 002 p.

Coordination éditoriale, fabrication

**Corinne Lavagne**

Mise en page

**Desk (53)**

Maquette de couverture

**Michelle Saint-Léger**

Maquette intérieure

**Aline Lugand/Grissouris**

Dessin original de couverture

**Michelle Saint-Léger**

Ce travail est mis à la disposition du public selon les termes de la licence Creative Commons CC-BY-NC-ND 4.0. – Attribution – Pas d'utilisation commerciale – Pas de modification.

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.fr>

Toute personne intéressée a le droit de partager l'œuvre, sans avoir à demander son accord ni à l'éditeur ni à l'auteur, dans les conditions suivantes :

- obligation de nommer l'auteur et l'éditeur, d'intégrer un lien vers la licence CC-by-NC-ND et d'indiquer si l'œuvre a été modifiée ;
- interdiction de mettre à disposition l'œuvre si elle a été modifiée ;
- interdiction de faire une exploitation commerciale de tout ou partie de l'ouvrage.

Cette licence concerne, sauf mention contraire au niveau des illustrations, tout le contenu de l'ouvrage.

© IRD, 2022



ISBN papier : 978-2-7099-2876-2

ISBN PDF : 978-2-7099-2877-9

ISSN : 1958-0975