

Chapitre 6

Dynamiques foncières, dynamiques agraires

Jean-Philippe COLIN

Ali DAUDI

Introduction

L'analyse du développement agricole (au sens générique d'amélioration de la production et de sa répartition) comme celle des politiques qui se donnent pour objectif de l'accompagner ou de l'impulser ne peuvent ignorer le jeu complexe entre matrices institutionnelles régissant le foncier agricole, les usages productifs de la terre et les structures de production. Trois grands champs de variables sont ainsi définis, chacun pouvant être lu dans une perspective dynamique : les dynamiques institutionnelles relatives au foncier, les dynamiques des pratiques productives et les dynamiques des structures agraires. Ces trois champs ont fait l'objet de nombreuses analyses dans les contextes les plus divers. L'objet de ce chapitre est de mettre l'accent sur les relations entre ces champs. Décrypter ces dynamiques et leurs interrelations fait sens tant sur le plan académique que sur celui du développement. Ces trois termes sont polysémiques dans la littérature. Les acceptions spécifiques que nous leur donnons dans ce chapitre demandent à être précisées.

Nous remercions Hubert Cochet, Jean-Pierre Jacob, Marc Oswald, Jean-Michel Sourisseau et Philip Woodhouse, ainsi que nos collègues du Pôle foncier de Montpellier, pour leurs apports à l'amélioration de ce texte. Nous restons responsables des imperfections qui demeurent.

Les *dynamiques institutionnelles* renvoient aux changements des « règles du jeu foncier », *i.e.* au cadre institutionnel régulant l'accès au foncier et son usage : droits et obligations quant à l'accès, au contrôle et à l'usage de la terre agricole, conditions du transfert de ces droits et obligations. S'intéresser à ces dynamiques demande d'explorer les changements dans le contenu et les titulaires des droits et obligations ; les sources de cette évolution (endogène – émanant de la société locale – ou non) ; ou encore l'évolution des dispositifs de transferts des droits, marchands ou non marchands, et du cadre institutionnel (formel et informel) régissant ces transferts (règles, autorités).

Les *dynamiques des pratiques productives* font référence aux changements des modes d'exploitation du milieu (extension ou réduction des superficies cultivées, dynamiques de frontières agricoles, etc.) ; à l'évolution des choix des techniques de production (choix culturaux, assolements et rotations, itinéraires techniques, intensité de la production, usage de l'irrigation, gestion de la fertilité des sols, utilisation des intrants, etc.) ; et aux variations d'efforts d'investissement productifs (plantations, terrasses, aménagements hydroagricoles, etc.).

Les *dynamiques des structures agraires* font référence aux changements des structures foncières et d'exploitation :

- « structures foncières » désigne la distribution (en termes de superficie) de la propriété foncière et de la base foncière de l'unité de production¹. Nous distinguerons ainsi, au long de ce texte, le foncier possédé – la terre relevant du patrimoine foncier propre de l'exploitant – du foncier exploité : terre possédée, terre objet d'une délégation de droits d'usage dans le cadre familial ou celui d'un commun villageois, ou encore terre prise en faire-valoir indirect. Notons l'importance de la dimension temporelle, dynamique de concentration et dynamique de morcellement étant susceptibles de se combiner au gré des achats-ventes, des héritages ou des donations, ou encore des réformes foncières redistributives (BERRY, 1988 b ; BRUCE, 1988 ; COLIN, 1990) ;
- « structures d'exploitation » fait référence aux caractéristiques structurelles et organisationnelles qui différencient les

¹ Nous ne traiterons pas spécifiquement des dimensions spatiales des structures foncières.

exploitations agricoles dans leur logique, leur fonctionnement et leurs performances. Ces différences s'expriment à travers le type de travail mobilisé (familial, rémunéré, prestataires de services), le niveau d'équipement et la détention du capital d'exploitation, la forme de l'exploitation (individuelle, sociétaire), la détention du ou des pouvoirs de décision, les conditions d'insertion dans les filières, les activités hors exploitation de ses membres, etc.

Ces trois dynamiques peuvent être déclinées comme de grands champs de variables. Ces champs ne seront pas explorés systématiquement dans ce chapitre, ce n'est pas son objet. Ils seront mobilisés à travers certaines de leurs principales interactions. S'il est admis que ces champs de variables s'influencent mutuellement, la nature et le sens de ces influences ne sont ni mécaniques ni immuables. Ils varient considérablement en fonction des contextes socio-économiques, spatiaux et temporels, ce qui exclut toute lecture linéaire et déterministe et impose la prudence lors de toute comparaison entre des observations fortement indexées au contexte spatio-temporel. Le jeu des temporalités dans l'expression des dynamiques est donc un paramètre majeur à considérer. Une situation semblant stabilisée est toujours susceptible de connaître des bouleversements questionnant le constat initial. Développer des analyses diachroniques requiert, en amont, l'exploration des relations synchrones entre variables étudiées. Ainsi, avant de montrer en quoi l'évolution des droits sur la terre peut influencer sur les pratiques productives, il est nécessaire de montrer en quoi, en un temps donné, le contenu des droits contribue à définir le champ du possible quant à ces pratiques.

Les facteurs de l'environnement social et économique influent (souvent de façon concomitante) sur les dynamiques institutionnelles, sur celles des pratiques productives et des structures agraires et sur leurs interrelations ne peuvent être ignorés : pression démographique² et mouvements migratoires, nouvelles opportu-

² Les notions de pression démographique et de pression foncière sont relatives et doivent être appréciées au regard des systèmes techniques. Dans les contextes où les problèmes de maintien de la fertilité du sol sont gérés par des systèmes techniques de défriche-brûlis ou à jachère longue, une densité de population globalement moyenne, voire faible (40 h/km² pour les systèmes à jachère longue au Sahel) pourra se traduire par une pression foncière.

nalités économiques (marchandisation de la production agricole, demande émanant de nouvelles filières parfois mondialisées, etc.), innovations techniques, intervention de nouveaux acteurs, politiques publiques, nouvelles infrastructures de transport (qui facilitent la circulation des produits et les concurrences entre régions et pays), changement des prix relatifs, etc. Ces facteurs resteront ici des variables explicatives, des « boîtes noires ».

Notre approche sera à dominante économique : économie institutionnelle, économie des systèmes productifs agricoles, économie du changement technique. À travers des situations sélectionnées pour leur intérêt illustratif, avec un focus dominant africaniste et en puisant largement dans nos propres expériences de recherche, nous montrerons la diversité dans la nature et le sens des relations entre les trois champs de variables retenus. Notre objectif est de fournir des clés de lecture, dans une logique d'exposition didactique, à travers l'exploration successive de différents angles d'analyse de ces relations. Ce faisant, nous assumons le caractère réducteur du procédé et le fait qu'aborder alternativement des sens de causalités entre les mêmes champs de variables peut donner, en première lecture, une impression de redondance.

Ce chapitre est organisé selon la logique exposée en figure 1. La première partie traite de l'incidence des droits et de leurs transferts sur les usages productifs de la terre. La deuxième partie aborde,

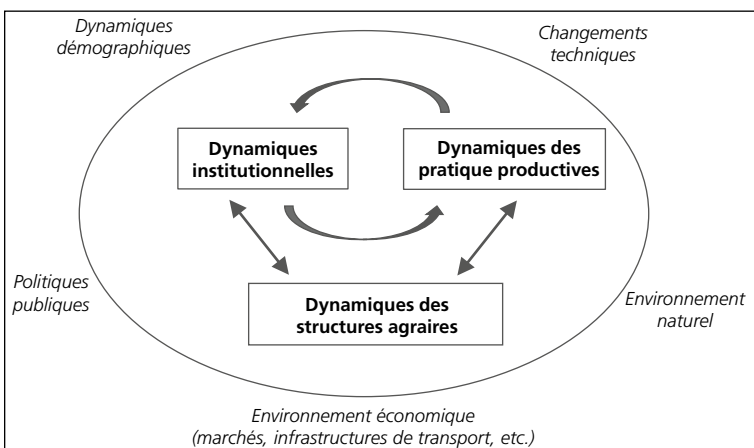


Figure 1

Interrelations entre dynamiques institutionnelles, dynamiques des pratiques productives et dynamiques des structures agraires.

symétriquement, l'influence possible des pratiques techniques et de leurs évolutions sur les droits et les transferts de droits. Les variables dépendantes et indépendantes s'inversent ainsi selon le moment de l'analyse – changement institutionnel et changement technique intervenant alternativement comme facteur ou conséquence. La troisième partie se focalise sur les influences mutuelles entre droits sur la terre, pratiques productives et structures agraires, puis sur le devenir de la ressource foncière dans les dynamiques d'organisation des exploitations agricoles. Cet ordre de présentation a été retenu pour les besoins de la démonstration ; il ne présuppose pas l'existence d'un ordre logique ou chronologique dans les relations entre les trois champs de variables.

Des conditions d'accès à la terre à son usage productif

Dans cette première partie du texte, nous nous intéressons à l'incidence des conditions d'accès à la terre sur l'usage productif qui en est fait, en mobilisant le concept de faisceau de droits et devoirs présenté dans le chapitre 1. En effet, le *contenu des droits* conditionne l'usage qui pourra être fait de la terre : choix cultureux, dépenses d'investissement et d'exploitation (en termes monétaires ou non – comme dans le cas de la mobilisation du travail familial), gestion des ressources (fertilité du sol, eau d'irrigation, pâturages, etc.), etc. La *durée de validité des droits* sur la terre intervient directement dans les choix cultureux et les possibilités et choix d'investissement³ : elle peut ou non permettre le retour

³ « Investissement » au sens de constitution de moyens de production (par la mobilisation de ressources financières ou de travail). Les investissements liés au foncier (dans des actifs « spécifiques », « non redéployables », en termes économiques) peuvent prendre plusieurs formes : conservation des sols et gestion de la fertilité (réalisation de terrasses ou murets, apport de fumure organique, jachère, etc.) ou mise en œuvre de nouvelles capacités de production (creusage de puits, installation de réseaux d'irrigation ou de drainage, plantations arborées, bâtiments d'exploitation, etc.) – à la différence des dépenses courantes d'exploitation (usage d'intrants, travail lors du cycle productif) engagées dans la campagne agricole. La jachère peut être conceptualisée comme un investissement au regard du coût d'opportunité (ce à quoi il faut renoncer) du non-usage de la terre pendant une période donnée (sauf si elle intervient après épuisement total de la fertilité du sol, auquel cas le coût d'opportunité est nul).

sur investissement – avec des différences entre l'exploitation de terres possédées ou de terres prises en faire-valoir indirect, à long ou à court terme (encadré 1). *La sécurité des droits* influera directement sur l'usage productif fait de la terre. *Le statut légal de ces droits* (au sens de reconnus ou non par le cadre légal, formalisés ou non par un certificat ou un titre foncier) est susceptible d'influer tant sur la sécurité des droits que sur l'accès au financement des activités productives.

ENCADRÉ 1

Modes de faire-valoir de la terre

Le mode de faire-valoir désigne le mode d'exploitation d'une parcelle. Le faire-valoir direct (FVD) correspond à la situation dans laquelle le propriétaire/possesseur⁴ est seul responsable de son exploitation, du financement et du travail réalisé sur ses parcelles et constitue l'unique bénéficiaire de la production agricole. Le faire-valoir indirect (FVI) correspond aux situations où tout ou partie de l'exploitation, du financement ou du travail est assuré par un tenancier⁵ qui devient également bénéficiaire de la production, à titre exclusif ou partiel. Les formes classiques sont la location (paiement d'une rente fixe et contrôle total de la production par le locataire) ou le métayage (partage de la production en nature ou en valeur), mais la gamme des arrangements institutionnels peut être plus large et plus variée (cf. chap. 7). Les modes de faire-valoir contribuent à définir les structures agraires, mais leur évolution renvoie également aux dynamiques institutionnelles (évolution des « règles du jeu » relatives aux pratiques de FVI) et productives (place du faire-valoir direct et indirect dans le rapport au foncier).

⁴ Le terme de « propriété » est souvent associé à la détention de l'ensemble du faisceau de droits sur la terre, y compris le droit d'aliénation. Lorsque ce droit d'aliénation est exclu, on fait référence à la « possession » plutôt qu'à la « propriété » (cf. chap. 1). Dans ce chapitre, nous mobilisons le terme de « propriété », au sens large, qui peut renvoyer dans certains cas à la possession, sauf lorsque la nuance entre les deux termes est utile pour l'analyse.

⁵ Nous utilisons cet anglicisme comme terme générique pour désigner les acteurs prenant des terres en FVI (locataires et métayers).

Contenu des droits et usage productif de la terre

Les pratiques productives des exploitants agricoles sont déterminées par de nombreux paramètres, en particulier, pour ce qui nous intéresse ici, par le contenu des droits fonciers. Nous mettrons l'accent sur leur origine, leur durée et leur transférabilité.

Origine des droits fonciers et usage productif de la terre

Le contenu des droits est largement conditionné par leur origine⁶ : ce que peut faire un héritier sur une parcelle pourra différer de ce que peut faire une personne l'ayant achetée ; un locataire sera davantage contraint dans ses choix productifs qu'un propriétaire foncier.

Au sein des groupes familiaux, les droits et obligations quant à l'exploitation de la terre familiale peuvent avoir une incidence sur les choix cultureux, pour le chef de famille comme pour ses dépendants familiaux lorsque ces derniers bénéficient d'un droit d'usage sur la terre familiale. Le système de droits et obligations peut imposer au chef de famille la pratique de cultures vivrières d'autoconsommation, lui réserver la possibilité de réaliser une plantation pérenne ou, à l'inverse, le limiter dans l'expansion des plantations qu'il réaliserait au détriment des autres membres de la famille, s'il s'agit d'une terre héritée dans le segment de lignage. La possibilité de ne pas exploiter directement la terre et de la céder en FVI peut être contrainte par le jeu des droits et obligations au sein du groupe familial. Les situations d'indivision familiale peuvent aussi avoir un impact direct sur l'exploitation de la ressource foncière. Ainsi en steppe algérienne, DAOUDI *et al.* (2015) évoquent les effets de l'indivision sur les systèmes de production : absence d'investissements agricoles, surexploitation des parcours et dégradation des sols (l'indivision produisant, au sein des familles, une forme de « tragédie des biens communs ») – mais aussi flexibilité

⁶ Certains modes d'accès à la terre n'induisent pas de contraintes quant à l'usage de la terre : terre en accès libre (une situation devenue exceptionnelle) ou en propriété privée individuelle lorsque cette dernière n'est pas grevée d'obligations en la matière ; ils ne sont pas évoqués ici.

de ces systèmes grâce aux arrangements avec les indivisaires non résidents. Nous ne développons pas ces points ici, ils sont plus largement traités dans le chapitre 2.

Des *règles collectives de gestion* peuvent contraindre les droits d'exploitation, comme le droit de vaine pâture (accès aux parcelles de culture, après la récolte, pour les troupeaux des membres de la communauté), ou l'interdiction d'enclorre qui exclut certaines cultures comme les plantes fourragères⁷. Même lorsque le droit de propriété privée est bien établi, le cadre légal peut conditionner l'usage fait de la terre, comme lorsqu'il en impose l'exploitation aux propriétaires (sous la menace de l'expropriation, comme en Algérie), ou, plus souvent, régule la pratique de certaines cultures.

L'accès à un droit d'exploitation par attribution publique (concession, réforme agraire) impose généralement une exploitation directe (excluant une cession sur le marché de l'achat-vente ou du FVI, et parfois aussi le recours structurel à une force de travail rémunérée), dans un cadre qui contraint plus ou moins les choix cultureux et les itinéraires techniques – ces contraintes ne s'exerçant évidemment que si leur contrôle est effectif (cf. chap. 11).

L'accès à la terre via le FVI limite souvent les droits d'exploitation en imposant des restrictions sur les choix cultureux. Ainsi, l'accès à une parcelle par location exclura généralement (hors baux à long terme) toute plantation pérenne par le preneur. Cette contrainte s'explique, dans les contextes où les droits du cédant ne sont pas sécurisés, par le rôle de l'arbre dans la pérennisation des droits et plus largement comme marqueur de propriété. D'autres cultures feront l'objet de restrictions lorsque le cédant les considère comme ayant un effet néfaste sur la fertilité du sol (comme le manioc, parfois, dans certains contextes ouest-africains). Les choix cultureux peuvent également être contraints par les caractéristiques des parcelles prises en FVI – par exemple, au Nord-Cameroun, BOUTRAIS (1976) évoque les Mandara qui refusent de céder en location leurs bonnes terres à coton et à mil repiqué.

⁷ Le mouvement des enclosures en Europe, à partir du xvie siècle, visait précisément, outre le démantèlement des terres communes, l'abolition des règles de gestion collective (assolements définis au niveau villageois, vaine pâture obligatoire, interdiction d'enclorre), afin de permettre l'introduction de nouvelles cultures et de nouvelles techniques (remplacement de la jachère par des cultures fourragères, etc.) (voir BLOCH, 1976 pour la France).

Durée des droits fonciers et usage productif de la terre

La question de la durée des droits demande une réflexion spécifique. Une durée limitée d'exploitation d'une parcelle à travers un contrat de FVI pourra être suffisante pour qu'un producteur mobilise de façon optimale travail et intrants pour des cultures non pérennes. La réalisation d'investissements dans la durée, qu'il s'agisse de plantations pérennes, d'aménagements au niveau de la parcelle (irrigation-drainage, etc.) ou de gestion à long terme de la fertilité du sol, suppose par contre un droit d'exploitation garanti dans la durée par un droit de possession/propriété ou d'exploitation à long terme. L'accès à la terre par le FVI, lorsqu'il se fait pour de courtes durées, pose de ce fait, potentiellement, la question de la gestion de la fertilité des sols, avec un risque de pratiques minières (sans souci de durabilité agroécologique) du tenancier. On en trouvera une illustration avec le cas des « agriculteurs itinérants » en Algérie, originaires du nord du pays et qui vont exploiter des terres en zones arides de mise en valeur. Spécialisés dans les cultures annuelles, ces exploitants sont dans une logique d'exploitation à court terme de la rente de fertilité, de la rente sanitaire (ils recherchent des terres « vierges » exemptes de certaines pathologies) et de la ressource eau, que l'on pourrait qualifier de rente hydrique et qui correspond au différentiel du coût d'exhaure de l'eau. Ils déplacent leurs cultures une fois toutes ces rentes épuisées (DAOUDI *et al.*, 2017 ; DERDERI *et al.*, 2019).

Transférabilité des droits fonciers et usage productif de la terre

L'incidence de la transférabilité des droits sur l'usage productif de la terre doit également être soulignée.

En premier lieu, le fait que la terre soit transférable à travers le marché de l'achat-vente constitue potentiellement une incitation à l'investissement productif : en cas de cessation d'activité et de vente de la terre, la valeur de l'investissement peut être intégrée dans le prix. On peut penser que cet argument fait sens plus pour des entrepreneurs agricoles que pour des producteurs familiaux : pour ces derniers, ancrés dans leur territoire, la question de l'incidence de la transférabilité sur la décision d'investissement ne joue vraisemblablement pas un rôle majeur. Autre argument, souvent

mobilisé par les économistes, le marché peut conduire au transfert de la ressource foncière vers des producteurs plus efficaces, en meilleure capacité d'investissement. Cet argument suppose toutefois des marchés fonciers dynamiques, des logiques non spéculatives d'acquisition foncière, etc., conditions pas toujours réalisées. Ce point est largement développé dans le chapitre 7.

En second lieu, le transfert de la terre à travers le FVI (comme d'ailleurs aussi parfois à travers des achats-ventes) peut constituer un vecteur de changement technique, lorsque des acteurs extérieurs au milieu local (exploitants familiaux ou entrepreneurs agricoles), en accédant à la terre, diffusent de nouveaux savoir-faire, introduisent de nouvelles cultures ou variétés, façons culturales, techniques d'irrigation, etc. Le transfert de savoir-faire des producteurs allogènes vers les agriculteurs autochtones peut se faire à travers des interactions diverses au quotidien, mais aussi par le jeu des relations contractuelles, le contrat de FVI devenant un dispositif d'apprentissage pour le cédant. Une composante importante de ces rapports entre acteurs allogènes et autochtones est l'ouverture aux seconds, dans certains contextes, des réseaux des premiers, en particulier pour l'approvisionnement en intrants non disponibles sur les marchés locaux, ou la commercialisation des produits.

L'incidence de la transférabilité des droits comme vecteur du changement technique et de reconfiguration des systèmes productifs locaux peut ici encore être illustrée par le cas, déjà évoqué, des producteurs algériens du nord du pays qui vont chercher en zones arides terre et eau (par pompage dans les aquifères) *via* le marché du FVI, qu'ils contribuent à faire émerger ou à dynamiser. Ils jouent un rôle déterminant dans l'essor d'une nouvelle agriculture steppique et saharienne avec des cultures maraîchères irriguées de plein champ ou sous serre, en tant que producteurs directs mais aussi indirectement, par leur effet d'entraînement sur les producteurs locaux – ces systèmes de production⁸ maraîchers étant étrangers aux systèmes traditionnels locaux (DAOUDI *et al.*, 2017). On peut mentionner aussi, au Mexique, des producteurs désireux de développer la culture de la pomme de terre (ou de nouvelles variétés de cette culture), qui s'engagent en tant que

⁸ Au sens de combinaisons des facteurs de production (BADOUIN, 1987).

cédants dans des contrats de métayage. Dans leur perspective, ce contrat représente un dispositif d'apprentissage, à travers l'accès à l'expertise du métayer. Il offre par ailleurs au cédant l'accès aux semences apportées par le preneur (lorsqu'une variété n'est pas disponible sur le marché local) et aux circuits commerciaux que ce dernier maîtrise (COLIN, 2003 a). Notons que de telles observations infirment l'idée selon laquelle le métayage constituerait par nature une contrainte pour le changement technique (BHADURI, 1973). Nous pouvons encore évoquer, en Côte d'Ivoire, le contrat de Planter-Partager. À travers ce contrat, un preneur réalise à ses frais une plantation pérenne sur la parcelle d'un propriétaire, la plantation étant ultérieurement partagée entre preneur et cédant (dans le modèle dominant du contrat). Ce dispositif contractuel permet au cédant une mise en valeur de sa terre, qu'il n'était pas en mesure d'assurer faute de capacité de travail ou de financement, ou faute d'expérience de la culture – hévéa en particulier (COLIN et RUF, 2011). Évoquons enfin le rôle d'acquéreurs fonciers (sociétés agro-exportatrices, citoyens entrepreneurs agricoles) comme moteurs dans l'essor de la culture de la mangue dans le nord du Pérou⁹ (CHALÉARD et MESCLIER, 2010).

Incidences de la forme et de la sécurité des droits sur l'usage productif de la terre

La relation entre forme¹⁰ et sécurité des droits, d'une part, et usage productif de la terre, d'autre part, est centrale dans le débat sur le développement agricole.

⁹ HEAD-KÖNING (2013), dans son étude historique sur la Suisse, mentionne le rôle des preneurs (en particulier d'origine urbaine) dans l'introduction de nouvelles techniques productives et établit un rapport, selon les cantons, entre le degré d'ouverture des marchés fonciers (achat-vente et FVI) aux non-locaux et le dynamisme agricole.

¹⁰ Les droits qu'ont les individus ou les groupes d'individus sur la terre peuvent être définis en référence à différentes autorités, sources de légitimation de ces droits (État, religion, communauté). Les formes de droits varient donc en fonction de l'origine du droit. À l'échelle mondiale, la tendance de la configuration des régimes fonciers par le cadre légal s'impose. Ainsi, les formes de droits se définissent le plus souvent par rapport à ce dernier.

Formalisation du droit de propriété et usage productif de la terre

La formalisation des droits, par un titre ou un certificat (cf. chap. 10), accroît potentiellement les perspectives d'investissement en permettant, par la mise en garantie du titre, l'accès au crédit formel, moins onéreux, moins limité en quantité et à plus long terme que le crédit usuraire. Cet argument n'est cependant en rien définitif. Son poids dans les contextes d'agriculture familiale dans les pays du Sud reste tout relatif : il suppose un environnement économique incitatif, l'existence d'un système de crédit accessible à ce type de producteurs, et que soit également surmontée la réticence au risque de perte de la terre mise en garantie (une réticence documentée dans des contextes variés). La relation entre la disposition d'un titre et l'accès au crédit, lorsqu'elle est empiriquement avérée, ne se traduit pas forcément par une meilleure efficacité productive, le crédit pouvant être utilisé à des fins non productives, et la relation ne bénéficier qu'aux grands exploitants, si la délivrance de crédit est biaisée en leur faveur¹¹. Dans de nombreux contextes, des investissements à moyen ou long terme sont réalisés sans qu'il y ait eu formalisation des droits (voir l'essor extraordinaire de la cacaoculture en Côte d'Ivoire, mais aussi la riziculture irriguée, la culture du coton, les ceintures maraîchères périurbaines). Dans les zones de mise en valeur en Algérie, la perspective d'obtention d'un titre de propriété privée sous réserve de mise en valeur de terres publiques (y compris avec une aide de l'État) ne constitue pas une incitation suffisante, et l'obtention de ce titre ne conduit pas à une intensification notable des systèmes de production – interviennent ici des considérations telles que l'imperfection du marché du crédit et la faiblesse des services de conseil et appui technique, mais également le profil des bénéficiaires et leurs objectifs (BAROUD *et al.*, 2018). Notons enfin que la relation entre la formalisation des droits et l'investissement pose la question du sens de

¹¹ Notons que la garantie censée être apportée à l'organisme prêteur par le titre foncier peut ne pas opérer lorsque le titre est difficile à saisir en cas de défaut de remboursement, du fait d'un système légal inefficace, du risque de troubles sociaux ou lorsque l'actif foncier n'est pas liquidable sur un marché trop étroit (cf. chap. 10 ; COLIN *et al.*, 2009).

la causalité : la formalisation peut inciter à l'investissement, mais peut aussi, dans certains contextes, viser à sécuriser un investissement déjà réalisé, et le titre peut être l'indicateur plus que la cause d'une productivité supérieure – les exploitants les mieux dotés en facteurs de production étant plus susceptibles que les autres d'engager les démarches de titrage (CARTER *et al.*, 1994). Nous revenons *infra* sur le test formel de la relation entre la formalisation des droits et l'investissement.

Sécurité des droits et usage productif de la terre

La question de la formalisation des droits est fréquemment confondue avec celle de leur sécurisation, mais de fait, il peut y avoir une sécurisation des droits sans formalisation, et à l'inverse un haut niveau d'insécurité sur des droits formels (cf. chap. 10). La sécurité foncière est indéniablement un déterminant majeur des investissements et de l'effort d'intensification de la production, y compris à court terme, à travers des dépenses d'exploitation. La sécurité des droits sur la terre (exploitée ou possédée) est définie ici comme l'assurance (ou la perception) que les droits dont on dispose ne seront pas contestés sans raison, qu'il existe un recours crédible possible en cas de contestation, et qu'une éventuelle éviction se fera contre une compensation équitable (LAVIGNE DELVILLE, 2010). La sécurité des droits est donc indépendante de leur contenu, de leur durée, du fait qu'ils soient ou non renouvelables, de leur transférabilité ou de leur formalisation légale par le titre foncier. La relation entre sécurité des droits et investissement tient avant tout à l'assurance que le producteur a de bénéficier du retour sur investissement. Peut intervenir également le fait que certaines des ressources éventuellement mobilisées pour « défendre ses droits » (par exemple dans une procédure judiciaire) pourraient être utilisées de façon directement productive (BERRY, 1989). La question de la sécurité des droits concerne la possession, mais aussi l'usage en FVI. BANERJEE *et al.* (2002) montrent ainsi comment la mise en œuvre effective (du fait d'un changement politique) d'une protection légale (existante mais jusqu'alors non appliquée) des tenanciers contre une expulsion abusive dans l'État indien du Bengale occidental a eu un effet positif sur la productivité.

Notons que la sécurité foncière, quelle que soit sa forme, n'induit pas pour autant automatiquement l'investissement, d'autres paramètres intervenant dans cette décision (disponibilité en ressources productives, objectifs des acteurs, etc.). Son absence ne l'empêche pas non plus nécessairement, des investissements étant documentés (y compris à travers des plantations pérennes) dans des situations où les acquéreurs perçoivent un risque de remise en cause de leurs droits. Quatre éléments d'interprétation peuvent alors être avancés (COLIN, 2011, 2017) : 1) Les producteurs concernés adoptent dans ces situations des stratégies processuelles de gestion des conflits, c'est-à-dire qu'ils anticipent et jugent gérable, en cas de contestation de leurs droits, une renégociation des conditions d'accès à la terre ; 2) ils tendent à sous-valoriser leurs apports en travail et à survaloriser les débours monétaires. La réticence à l'investissement du fait de l'insécurité des droits sera alors nettement plus forte lorsque l'investissement est financièrement important que s'il consiste essentiellement en travail familial (comme pour un défrichement ou la réalisation d'une plantation pérenne peu demandeuse en intrants marchands) – l'argument étant alors « je ne risque de perdre que mon travail » ; 3) le risque de remise en cause d'un droit peut exister, mais le gain espéré de l'investissement peut être plus fort. 4) l'investissement peut précisément viser à sécuriser l'accès à la terre, avec alors une inversion de la causalité sécurité/investissement (nous y reviendrons).

Notons également que la sécurité des droits peut être minée par l'investissement. Ce sera le cas lorsque la mise en jachère (conceptualisable comme une forme d'investissement, cf. *supra*) risque de conduire à la perte de l'usage de la parcelle (voir par exemple GOLDSTEIN et UDRY, 2008 sur le Ghana), ou lorsque des producteurs innovateurs ayant acheté la terre sont ostracisés et leurs droits menacés, les innovations techniques qu'ils introduisent permettant de dégager un niveau de revenu sans commune mesure avec les standards locaux sur la base desquels la valeur de la terre avait été appréciée lors de la transaction (ATWOOD, 1990 ; LÉONARD et VELÁZQUEZ, 2010 pour une illustration au Mexique). Voir également KABORÉ (2012), à propos des remises en question des droits de cadets sociaux engagés dans des projets de conservation des sols par cordon pierreux au Burkina Faso, l'aménagement étant considéré comme une tentative d'appropriation individuelle permanente.

Droits fonciers et investissement à l'épreuve des tests formels

De nombreuses études économétriques ont été réalisées depuis les années 1990, essentiellement en Afrique, sur les relations entre d'une part le type de droits et/ou la disponibilité d'un titre foncier, avec un focus fréquent sur la sécurité, et d'autre part l'investissement¹² et/ou la productivité (voir le tableau 1 pour une sélection de ces études)¹³.

Dans ces études, les variables explicatives peuvent être le statut du détenteur des droits sur la terre (individu, famille, lignage, etc.), le mode d'accès à la possession (héritage, achat) ou à l'usage de la terre (emprunt, location, métayage), le contenu des droits (en particulier leur transférabilité et la gamme des droits d'exploitation, dont celui de réaliser des plantations pérennes) ou leur forme (présence ou non d'un titre ou d'un certificat), ou encore des facteurs pris comme indicateurs de la sécurité foncière, comme la position sociale (migrant/autochtone, aîné/cadet, homme/femme), l'existence de conflits, etc. Les variables à expliquer renvoient essentiellement aux investissements liés au foncier (terrasses, murets pour contrôle de l'eau, diguettes, puits, systèmes d'irrigation ou de drainage, mise en jachère, utilisation de la fumure organique, paillage, plantation d'arbres, bâtiments), mais aussi parfois aux dépenses d'équipements agricoles ou d'exploitation (intrants, dont fertilisation minérale, travail).

Certaines études se donnent pour objectif de traiter des rapports entre sécurité foncière et investissement, en retenant comme indicateur de la sécurité foncière la transférabilité des droits, à travers la vente ou le FVI, ou leur forme (titrés ou non). Ce choix méthodologique est biaisé par la définition même de la sécurité foncière : on a vu que même si les droits ne sont pas aliénables et titrés, les systèmes fonciers locaux sont susceptibles d'assurer

¹² Investissement est entendu dans ces études au sens d'acquisition de facteurs de production (équipements, infrastructures, plantations, intrants, etc.). Nous n'avons pas connaissance d'études traitant, dans des contextes de pays du Sud, de la question d'un éventuel arbitrage entre achat de terre et investissement productif.

¹³ Cette section s'appuie sur une abondante littérature, en particulier (outre de nombreux articles portant sur des cas spécifiques, cf. tabl. 1) sur BARROW et ROTH (1990), PLACE et HAZELL (1993), BRUCE et MIGOT-ADHOLLA (1994), PLATTEAU (1996), FEDER et NISHIO (1998), DEININGER (2003), PLACE (2009).

Tableau 1

Les relations entre droits et dépenses d'investissement ou d'exploitation dans une sélection d'études quantitatives.

Références	Pays	Entrée dominante	Caractérisation des droits, des acteurs, indicateurs de sécurité
MATLON (1994)	Burkina Faso	Mode d'accès à la terre	Accès à la terre : héritée ou empruntée, relevant ou non du lignage
GAVIAN et FAFCHAMPS (1996)	Niger		Terre possédée (familiale ; droits d'usage et de transfert) exploitée en FVD ; emprunt de terre familiale ; terre <i>hawjou</i> (droit de culture sur terre de la communauté : mêmes droits d'usage que terre possédée mais pas droit de transfert)
CHAND et YALA (2009)	Papouasie-Nouvelle-Guinée		3 systèmes fonciers : (1) <i>land-settlement scheme</i> (baux de 99 ans) ; (2) terres villageoises (coutumières) ; (3) achat par allogènes aux propriétaires coutumiers
ABDULAI <i>et al.</i> (2011)	Ghana		(1) FVD en pleine propriété, (2) FVD avec droits restreints (transfert impossible <i>via</i> vente ou héritage, cession en FVI possible), (3) prise en location, (4) prise en métayage
MIGOT-ADHOLLA <i>et al.</i> (1991)	Ghana, Rwanda, Kenya	Transférabilité des droits	Transférabilité des droits : « complète » (louer, vendre) (1), « préférentielle » (léguer) (2), « limitée » (simple droit d'usage) (3) (mêmes données que PLACE et HAZELL, 1993)
PLACE et HAZELL (1993)	Ghana, Kenya, Rwanda		Transférabilité des droits : « complète » (louer, vendre) (1), « préférentielle » (léguer) (2), « limitée » (simple droit d'usage) (3)
MIGOT-ADHOLLA <i>et al.</i> (1994 a)	Kenya		Transférabilité des droits : « complète » (louer, vendre), « préférentielle » (léguer), « limitée » (simple droit d'usage)
MIGOT-ADHOLLA <i>et al.</i> (1994 b)	Ghana		Transférabilité des droits : « complète » (louer, vendre), « préférentielle » (léguer), « limitée » (simple droit d'usage)
BESLEY (1995)	Ghana		Nombre de droits de transfert : vendre, louer, léguer, mettre en gage, donner et autonomie de décision par rapport au lignage (mêmes données que MIGOT-ADHOLLA <i>et al.</i> , 1994 a)
HAYES <i>et al.</i> (1997)	Gambie		Transférabilité des droits : « complète » (louer, vendre), « préférentielle » (léguer), « limitée » (simple droit d'usage)

Types d'investissements et/ou intensification de la production	Incidence des droits sur les investissements et dépenses d'exploitation
<p>Jachère, fumure organique et minérale</p> <p>Fumure organique</p> <p>Intrants (fertilisants, herbicides) et travail sur plantations de palmiers à huile (agriculture contractuelle)</p> <p>Plantation d'arbres, paillage, fumure organique, fertilisation minérale</p>	<p>Pas de différence significative sur les investissements selon droits, sauf pour emprunts à court terme ; l'usage sécurise le droit</p> <p>Moindre fumure pour parcelles empruntées que pour parcelles propres ou <i>hawjou</i> ; pas de différence entre ces deux formes d'accès</p> <p>Incidence système foncier sur usage intrants et productivité (plus forte pour 3)</p> <p>Incidence variable selon droits. Plantation, fumure et ferti. minérale plus forte si (1) que si (2) ; si (3) moindre plantation, paillage, fumure, plus de ferti. minérale ; (4) moindre paillage, fumure que si (1) ou (2) ; paillage et fumure plus pratiquée si (1) ou (2) que sur (3) ; (1) et (2) plantent plus que (3), plus de fumure que (3) et (4) ; (3) investit plus en fertilisation minérale que (2) ; (1) plus de fumure que (4).</p>
<p>Plantation</p> <p>Variable selon pays et sites : plantation arbres, dessouchage, drainage, fumure organique, paillage, plantation haie vive, terrasses, drainage, chaulage</p> <p>Terrasse, clôture, drainage, plantation arbres, piste d'accès, fertilisation, chaulage, irrigation, paillage, dessouchage</p> <p>Drainage, paillage, réalisation de plates-bandes surélevées (site d'Anloga) ; plantation cacao (Wasa) ; plantation et dessouchage (Ejura)</p> <p>Plantation arbres (site de Wasa) ; drainage, fertilisation organique, irrigation, paillage (site d'Anloga)</p> <p>(1) puits, clôture ; (2) arbres fruitiers ; (3) fumure organique, jachère</p>	<p>Moindre investissement si (3) (mais pas au Kenya) ; pas de différence si (1) ou (2). Pas de relation entre droits et rendements</p> <p>Incidence droits sur investissement : forte au Rwanda, absente au Kenya, variable au Ghana selon site : Wasa : incidence sur plantation ; Anloga : sur drainage et réalisation de plates-bandes surélevées ; Ejura pas d'effet. Pas effets droits sur usage intrants et productivité</p> <p>Pas d'incidence type de droits et titre sur plantation et réalisation de terrasses, ni sur rendements</p> <p>Anloga : si transférabilité « complète », investissements plus significatifs que si transférabilité « limitée » ; Ejura et Wasa : pas d'incidence des droits sur investissements (analyse sur parcelles possédées)</p> <p>Wasa : droits ont un impact positif sur la plantation d'arbres ; Anloga : résultats non robustes, intuition d'un usage sécurisant les droits</p> <p>Impact positif sur (1) et (2) ; associé négativement à (3) (substituts pour usage intrants commerciaux) ; (1) influe sur usage intrants, améliore productivité</p>

Tableau 1 (suite)

Les relations entre droits et dépenses d'investissement ou d'exploitation dans une sélection d'études quantitatives.

Références	Pays	Entrée dominante	Caractérisation des droits, des acteurs, indicateurs de sécurité
FEDER et ONCHAN (1987)	Thaïlande	Disponibilité d'un certificat ou d'un titre	Propriété titrée <i>versus</i> squatters sur des terres publiques
ROTH <i>et al.</i> (1994 a)	Ouganda		Titre imposé (<i>compulsory</i>) (a) ou volontaire (b)
ROTH <i>et al.</i> (1994 b)	Somalie		Certificat ou non (concessions de terres publiques <i>versus</i> tenure informelle)
CARTER <i>et al.</i> (1994)	Kenya		Titre
ALSTON <i>et al.</i> (1996)	Brésil Amazonie) ((Amazonie)		Titre (colonisation de terres publiques)
CARTER et OLINTO (2003)	Paraguay		Titre (comme source d'accès au crédit)
DEININGER et CHAMORRO (2002)	Nicaragua		Titre de propriété ou de réforme agraire
JACOBY et MINTEN (2007)	Madagascar		Titre (uniquement terre possédée)
HOLDEN <i>et al.</i> (2009)	Éthiopie		Certificat ou non
DEININGER <i>et al.</i> (2011 a)	Éthiopie		Certification
MELESSE et BULTE (2015)	Éthiopie		Certification
Ali <i>et al.</i> (2014)	Rwanda	Certification (projet pilote)	
NEWMAN <i>et al.</i> (2015)	Vietnam	Certification individuelle ou au niveau du ménage (<i>joint certification</i>)	
GOLDSTEIN et UDRY (2008)	Ghana	Statut acteurs	Droits d'usage hors cultures pérennes sécurisés ou non par relations de pouvoir au sein de la communauté locale
FENSKE (2010)	Côte d'Ivoire		Migrants <i>versus</i> autochtones

Types d'investissements et/ou intensification de la production	Incidence des droits sur les investissements et dépenses d'exploitation
<p>Murs de délimitation des parcelles assurant meilleur contrôle de l'eau, dessouchage</p> <p>Piste d'accès, fumure organique, dessouchage, drainage, paillage, clôture, terrasse, plantation arbres</p> <p>Niveau exploitation : pompe, tracteur, puits ; niveau parcelle : nivellement, clôture, drainage, diguettes, arbres fruitiers, fertilisant</p> <p>Intrants (semences, produits phytosanitaires, fertilisation minérale, fumure), travail, prestations de services mécanisés</p> <p>En pâturages améliorés ou cultures pérennes</p> <p>Fixes (bâtiments, clôture, améliorations foncières, irrigation) vs circulants (équipements, bétail)</p> <p>Irrigation, infrastructure de stockage, transformation et élevage</p> <p>(rizières) Canal irrigation/drainage, levée de terre, nivellement</p> <p>Conservation des sols (terrasses, murets) ; plantation</p> <p>Réalisation ou entretien dispositifs de conservation des sols, établissement (terrasses, murets, haies)</p> <p>Valeur ajoutée par unité de superficie</p> <p>Mesures de conservation des sols (terrasses, etc.)</p> <p>Rendement en riz</p>	<p>Titre contribue significativement aux investissements (à travers effet crédit ; de fait, pas trop de risque d'expulsion pour les squatters)</p> <p>(a) et (b) confondus : effets significatifs de la formalisation sur fumure, clôture, paillage ; effets positifs mais non significatifs sur autres investissements à moyen/long terme ; (a) et (b) dissociés : (a) : effets significatifs pour clôture, paillage, fumure, plantation ; (b) : effets significatifs sur clôture et fumure.</p> <p>Pas d'incidence de l'enregistrement sur les investissements (demande potentielle mais forte contrainte de financement)</p> <p>Pas d'incidence du titre sur investissements, sur rendements et profits ; titre moins important qu'autres facteurs (crédit en particulier)</p> <p>Incidence marquée du titre sur les investissements</p> <p>Effets titre <i>via</i> accès au crédit. Impact titre sur investissements fixes pour tous producteurs ; sur capital circulants, uniquement pour les producteurs les plus aisés (15 ha ou plus).</p> <p>Effet significatif sur investissements du titre de propriété, mais pas du titre de réforme agraire</p> <p>Faible impact du titre sur investissement et rendements en riz (mais titres largement obsolètes)</p> <p>Impact significatif certification sur plantation et sur entretien dispositifs de conservation des sols ; incidence sur productivité</p> <p>Effets significatifs certificat sur investissements</p> <p>Effets significatifs sur la productivité (seraient liés à des mesures de gestion de la fertilité des sols)</p> <p>Effet significatif, en particulier pour les ménages dirigés par des femmes</p> <p>Effet significatif de la certification, mais non de sa forme (individuelle ou au nom des deux époux)</p>
<p>Jachère</p> <p>Jachère (focus sur cultures non pérennes)</p>	<p>Insécurité des droits : incidence forte sur durée jachère</p> <p>Moindre mise en jachère, moindre productivité</p>

Tableau 1 (suite)

Les relations entre droits et dépenses d'investissement ou d'exploitation dans une sélection d'études quantitatives.

Références	Pays	Entrée dominante	Caractérisation des droits, des acteurs, indicateurs de sécurité
PLACE et OTSUKA (2001)	Malawi	Indicateur explicite d'insécurité	Risque pour le mari de perdre accès à terre, dans système matrilineaire et matrilocal
JACOBY <i>et al.</i> (2002)	Chine		Risque de réallocation par autorités villageoises (risque d'expropriation)
DEININGER et CASTAGNINI (2006)	Ouganda		Parcelles affectées ou non par un conflit ; accès terre <i>via</i> location ou en FVD ; possédée : <i>freehold, leasehold, usufruct rights kibanja on mailo or customary land</i> (droits non définis) ; origine possession
DEININGER et ALI (2008)	Ouganda		Propriétaire vs occupant, titre ou non ; protection ou non des droits d'usage à long terme
BLAREL (1994)	Rwanda	Combinaison	Uniquement droit d'usage à CT (1) ou à long terme (2), droits d'usage à long terme avec droit de transfert : (3) terre familiale (transfert limité au legs), (4) terre lignagère (droit d'aliénation au sein du lignage), (5) droit de propriété complet (vente possible)
BRASSELE <i>et al.</i> (2002)	Burkina Faso		Sécurité minimale : aucun droit de transfert et moins de 2 droits d'usage autres que choix culture et/ou contrôle production ; sécurité maximale : tous droits de transfert (hors vente) et au moins 2 droits d'usage autres que choix culture et/ou contrôle production
PLACE et OTSUKA (2002)	Ouganda		Droits (avec ou sans accord) de vendre, de donner, de planter des arbres à bois d'œuvre ; disposition d'un titre Types de systèmes fonciers : <i>mailo</i> (propriétaires et tenanciers à long terme), coutumier (terre héritée ou achetée), terres publiques (<i>squatters</i>)
OTSUKA <i>et al.</i> (2003)	Ghana		Droits de (re)planter, droits de transfert (louer, mettre en gage, léguer, donner, vendre)
DEININGER et JIN (2006)	Éthiopie		Transférabilité des droits, redistribution foncière passée, perception du risque de redistribution
BROS <i>et al.</i> (2019)	Côte d'Ivoire		(1) Mode d'acquisition de la terre (héritée ou « achetée »), (2) statut (migrants <i>versus</i> autochtones), (3) plantation créée ou non par l'exploitant

Types d'investissements et/ou intensification de la production	Incidence des droits sur les investissements et dépenses d'exploitation
<p>Adoption tabac (investissement en capital social et humain) ; plantation arbres (pour tuteurs tabac), terrasse, drainage</p> <p>Fumure organique</p> <p>Non définis</p> <p>Jachère, plantations pérennes, fumure organique</p>	<p>Incidence système de parenté et matrimonial sur adoption tabac, plantation arbres ; pas d'incidence sur terrasse et drainage, ni sur productivité</p> <p>Impact risque sur usage fumure</p> <p>Incidence insécurité foncière sur les investissements et sur la productivité des parcelles concernées par les conflits</p> <p>Incidence forte pleine propriété et protection droits d'usage à long terme sur plantations, mesures de conservation du sol, fumure organique ; pas d'incidence de l'enregistrement du droit</p>
<p>Non précisés</p> <p>Délimitation parcelle, diguettes, plantation arbres, barrières antiérosives, drainage</p> <p>Plantations (café, arbres à bois, fruitiers) ; mise en jachère</p> <p>Terre plantée en cacao ; mise en jachère</p> <p>Plantation arbres, création ou entretien terrasses</p> <p>Usage de fertilisants, herbicides, fongicides ; nombre de sarclages (plantations de cacaoyers déjà réalisées) y compris lorsque les arbres arrivent à maturité</p>	<p>Pas d'incidence des droits sur les investissements ou la productivité</p> <p>Pas de différence significative sur les investissements selon droits</p> <p>Pas effet droits sur plantation café (endogénéité des droits) ; effet sur autres plantations ; sécurité influe sur mise en jachère</p> <p>Pas d'effet droits sur productivité café, ni sur rendements et profits des cultures annuelles</p> <p>Pas d'effet significatif des droits sur plantation de cacao (interprété comme résultant de causalité inverse : plantation crée/renforce le droit) ; terre empruntée moins laissée en jachère ; autres modes d'accès sans effet sur jachère. Pas d'effet des droits sur intensité production cacao</p> <p>Plantation sécurise le droit (causalité inverse) ; perception risque de future redistribution et faible transférabilité réduit propension à investir si investissement pas visible. Impact sur productivité via terrasses mais non plantation</p> <p>Planteurs de statut précaire (migrants) investissent davantage, y compris investissements non visibles lorsque les arbres arrivent à maturité</p>

à leurs détenteurs une sécurité suffisante pour inciter à l'investissement. Même si ces études ne traitent pas véritablement des effets de la sécurité foncière sur les pratiques productives, elles restent intéressantes, car elles mettent en rapport ces pratiques et diverses variables potentiellement explicatives de l'investissement ou du niveau de dépenses d'exploitation, on l'a vu : types de droits, transférabilité des droits, etc.

Globalement, et indépendamment du biais parfois introduit dans l'identification des variables censées refléter la sécurité des droits, lorsque c'était là la problématique de l'étude, ces publications font état de résultats contradictoires, y compris parfois pour une même région, voire une même base de données.

Ce constat peut être mis en rapport avec un certain nombre d'éléments. Les investissements, les droits et leur sécurité peuvent être définis différemment selon les chercheurs. Les études identifient rarement l'origine de la possession, pourtant susceptible d'influer sur le droit lui-même et sur l'incitation à investir. L'analyse est parfois conduite au niveau du ménage, alors que la logique des acteurs peut être à rechercher au niveau de la parcelle (BOUÉ et COLIN, 2018). Très peu d'études mobilisent des variables en rapport direct avec la sécurité des droits (lorsque c'est là leur objet), comme la perception de cette sécurité par les agriculteurs eux-mêmes. Faute de données, les investissements sont quant à eux le plus souvent appréhendés sur un mode binaire (présence/absence), sans appréciation de leur intensité (qualité de réalisation d'une plantation, temps de travail effectivement investi, etc.). On peut douter de la fiabilité des données lorsqu'une estimation quantitative de certaines variables est produite sur la base de simples déclarations (nombre d'heures investies dans des mesures de conservation des sols, par exemple).

La grande diversité dans les résultats des analyses peut évidemment venir aussi des différences considérables dans les contextes productifs, naturels, historiques, sociaux, politiques¹⁴, et du fait que, selon les situations, l'investissement peut être stimulé par les

¹⁴ Ainsi, dans les contextes africains, les études portant sur l'Éthiopie font état d'un impact significatif des politiques de formalisation sur l'investissement (en particulier dans les mesures de conservation des sols), ce qui est à mettre en rapport avec les redistributions fréquentes antérieures de la terre par la puissance publique – un type de situation que l'on ne retrouve pas en Afrique de l'Ouest.

droits, mais peut aussi, à l'inverse, contribuer à établir et sécuriser ces derniers (ce que l'on désigne par « endogénéité des droits » en économie, cf. *infra*). Notons encore que la diversité des sources d'information (utilisation de bases de données préexistantes, réalisation d'enquêtes, avec des échantillonnages très variables) et des façons de gérer les difficultés techniques des traitements économétriques (comme la question de l'endogénéité) contraint fortement la comparabilité des résultats (ARNOT *et al.*, 2011 ; FENSKE, 2011).

Au-delà de ces résultats divergents, un certain consensus émerge pour considérer que le niveau des investissements productifs des agriculteurs familiaux semble moins contraint par la nature ou la forme des droits sur la terre que par la faible rentabilité de la production agricole et par des imperfections dans les marchés des produits, des intrants et du crédit (BINSWANGER *et al.*, 1995 ; DEININGER, 2003). Il pourrait en aller autrement pour d'autres types de producteurs, mais à notre connaissance, les relations droits/investissements n'ont été testées formellement que dans des contextes d'agriculture familiale, sauf exceptions (CARTER et OLINTO, 2003 au Paraguay ; cf. tabl. 1). On peut faire l'hypothèse d'une relation positive plus marquée dans le cas de producteurs pratiquant une agriculture entrepreneuriale, impliquant des niveaux d'investissement capitalistique beaucoup plus importants et une insertion dans les marchés plus développée.

Des dynamiques productives aux dynamiques des droits fonciers

Cette deuxième partie du texte aborde, de façon symétrique à la première, l'incidence des dynamiques productives (dont les changements techniques) sur celle des droits et transferts de droits sur la terre – en d'autres termes, sur le changement institutionnel.

Diverses dynamiques productives sont considérées ici¹⁵, sans prétention à l'exhaustivité : mise en valeur de nouveaux milieux ; réduction de la durée des jachères, voire disparition de ces

¹⁵ Nous ne traiterons pas de l'origine des innovations techniques et des modalités de leur diffusion (administrations publiques, projets de développement, entreprises privées, organisations professionnelles, etc.).

dernières ; nouvelles cultures pérennes ou annuelles (de façon concomitante avec des changements dans les techniques culturelles) ; recours à la mécanisation (culture attelée ou motorisée) et plus largement aux biens d'équipement ; développement de l'irrigation ; usage de nouveaux intrants (variétés sélectionnées, fertilisants chimiques, herbicides, produits phytosanitaires – ce que l'on désigne, en combinaison avec l'irrigation, par « Révolution verte » dans le cas des productions céréalières) ; techniques de protection des sols (terrasses, cordons pierreux, etc.) ; techniques réduisant les coûts de sécurisation (comme l'usage du fer barbelé pour les clôtures). Ces changements techniques conduisent souvent à une intensification des systèmes de production – intensification dans la double acception du terme : augmentation de l'intensité culturelle (fréquence des mises en culture sur une période donnée) (BOSERUP, 1970) et accroissement dans l'usage des facteurs (capital, consommations intermédiaires, travail), pour une superficie cultivée donnée (BADOUIN, 1987)¹⁶.

Indépendamment de considérations dynamiques, l'hétérogénéité de la ressource foncière (du milieu biophysique), en influant sur le type de cultures pouvant être pratiquées (selon la nature du sol, la pente, la disponibilité en eau, la localisation), contribue à expliquer le fait que différents systèmes de droits coexistent localement ou dans une même région. Ainsi dans les Andes centrales, NETTING (1993) évoque l'incidence des étages agroécologiques sur les systèmes de tenure, avec un modèle général : dans l'étage inférieur, on pratique une production intensive irriguée de maïs, avec un système de tenure privée ; plus en altitude, une production de tubercules sur des terres privées mais soumises à une régulation de la communauté, l'assolement organisé par secteurs devant permettre la vaine pâture ; enfin, l'étage supérieur impropre à la culture est consacré à des pâturages collectifs ouverts aux membres de la communauté. Le concept de « *tenure niche* » proposé par BRUCE (2000 : 23-24) est ici utile : « L'examen du territoire d'une communauté montre comment il est divisé en zones soumises à des usages différents, sous différents régimes de

¹⁶ Tant que les circonstances le permettent, cette dynamique peut être freinée par une préférence des producteurs pour un système extensif, qui valorise mieux le travail lorsque ce dernier reste une ressource rare relativement à la terre (BADOUIN, 1987 ; RUF, 1987 ; COUTY, 1991).

droits. Chaque zone constitue une « niche foncière », c'est-à-dire un espace dans lequel l'accès aux ressources et leur utilisation sont régis par un ensemble de règles, un régime foncier particulier. Là où la jachère itinérante n'est plus pratiquée et où la culture a été stabilisée, la frontière entre les terres cultivées (appartenant aux ménages) et les pâturages (communs) est facilement visible. [...] Les niches foncières ne sont en aucun cas simples ou statiques. L'espace qu'elles couvrent peut varier selon les saisons, comme lorsque les champs des ménages après la récolte deviennent des biens communs où tout le bétail de la communauté peut paître les résidus de récolte. [...] Les niches foncières peuvent se chevaucher lorsqu'il existe des régimes fonciers distincts pour deux ressources qui se chevauchent physiquement, comme lorsque le régime foncier des arbres est défini indépendamment de celui des terres » (TdA).

En termes de dynamiques institutionnelles, un constat fait dans divers environnements est ainsi que l'individualisation et la privatisation¹⁷ des droits fonciers touchent d'abord les terres les plus fertiles (parfois grâce à l'irrigation), exploitées intensivement. Les terres moins fertiles ou moins bien localisées restent alors utilisées comme des terres communes en pâturage ou couvert boisé, ou cultivées de manière extensive.

Lorsque l'usage crée ou consolide le droit

La première partie de ce chapitre traitait de l'incidence du contenu des droits, de leur forme et de leur sécurisation sur l'investissement. La causalité est inversée lorsque les droits se voient établis ou renforcés par l'investissement. Dans de tels cas, c'est l'usage de la ressource qui influe sur les droits, et non l'inverse, comme cela a été abondamment montré par la littérature des années 1950-1980 sur le développement de l'économie de plantation villageoise en Afrique de l'Ouest (voir par exemple KÖBBEN, 1963 ; BIEBUYCK, 1963)¹⁸. Ce développement a souvent eu pour cadre une course

¹⁷ Sur les concepts d'individualisation, privatisation et marchandisation des droits fonciers, voir le chapitre 1.

¹⁸ Avec une redécouverte ultérieure de ce constat (BESLEY, 1995 ; SJAASTAD et BROMLEY, 1997 ; BRASSELE *et al.*, 2002 ; PLACE, 2009).

à la terre, lors de laquelle il y a eu certes investissement dans le défrichement et/ou la plantation, mais avec des techniques extensives visant la mainmise sur l'espace (PÉLISSIER, 1995) – outre la logique d'une préférence pour l'extensif lorsque le travail est la ressource rare, que nous venons d'évoquer.

L'établissement et la sécurisation des droits comme résultant de l'investissement trouvent leur source de légitimation dans la combinaison de plusieurs logiques : 1) le principe selon lequel le travail crée le droit, avec les cas types de la défriche et/ou des plantations pérennes dans les agricultures du golfe de Guinée et du principe de vivification en pays musulman (*ihyā'*, mise en culture d'une terre jusqu'alors inexploitée, établissant la possession), ou encore avec la réalisation de systèmes d'irrigation en zones arides (forages, etc.) ; 2) un usage continu de la terre ; et 3) le fait que l'investissement est visible (arbres, clôture, etc., voir à ce sujet ROSE, 1994).

Relativement aux plantations pérennes, le glissement de la revendication d'un droit sur l'arbre (au titre du travail investi) à la revendication d'un droit sur la terre est documenté dans les économies de plantation villageoise en Afrique de l'Ouest (voir par exemple WEBER, 1977 sur le Cameroun ; COLIN, 1990 sur la Côte d'Ivoire). Cette même logique est évoquée avec la réalisation de forages privés dans des zones de pâture sur terres communes au Botswana, avec un passage de revendications sur l'eau à des revendications sur la terre (PETERS, 1998). Dans les monts Mandara du Nord-Cameroun, le droit sur la terre a pu prendre un caractère personnel et fort avec le travail de réalisation de terrasses et la permanence des cultures (HALLAIRE, 1991).

Changements techniques, frontières agricoles et dynamique des droits

Il convient tout d'abord de mettre en rapport les dynamiques des droits avec la « saturation foncière » croissante. La fermeture de la frontière agricole, observée dans les contextes historiques et géographiques les plus divers, conjuguée à la pression démographique, est un facteur majeur de changement institutionnel, en imposant un usage plus intensif de la terre (RUTTAN, 1989).

Dans les systèmes agricoles traditionnels à jachère et à maîtrise foncière à forte dimension collective, la pression foncière induit une mise en culture plus fréquente (et donc une réduction de la durée des jachères) et l'introduction d'autres techniques de restauration de la fertilité que la jachère longue. La pérennisation de l'usage du sol est un facteur majeur de consolidation des droits sur la terre, même en cas de mise en jachère (ils ne retournent pas alors au « commun villageois »), et de leur fragmentation, de leur « individualisation » (au sens de restriction progressive du groupe des ayants droit), ou encore de leur marchandisation, à travers des achats-ventes ou l'évolution d'un accès temporaire à la terre depuis un emprunt vers la location ou le métayage. Les pratiques d'héritage évoluent également, avec, par exemple, le glissement des dévolutions en ligne matrilineaire vers des transferts en ligne patrilinéaire (BIEBUYCK, 1963 ; BOSERUP, 1970 ; BERRY, 1988 a ; cf. chap. 2 et 7).

La pression foncière conduisant à la recherche de nouveaux espaces à exploiter et/ou le changement technique permettant de surmonter certaines contraintes agronomiques (équipements de labour adaptés à des sols lourds jusqu'alors délaissés, forages ou barrages permettant une agriculture irriguée, introduction de nouveaux cultivars, etc.) peuvent déplacer les enjeux fonciers vers des milieux jusqu'alors non ou peu exploités, comme des forêts, des bas-fonds, des terres non exploitables en culture pluviale, des terres exondées. Sur ces nouveaux fronts pionniers agricoles, changements techniques et changements institutionnels se conjuguent. Les règles du jeu foncier instaurées peuvent correspondre au transfert, par les acteurs concernés, de pratiques en vigueur dans leur région d'origine, le cas échéant avec une adaptation aux conditions locales, comme lorsque des pratiques de FVI sont transplantées en zone pionnière avec un ajustement dans les termes des contrats (voir COLIN et DAOUDI, 2019 pour des observations en zones de mise en valeur en Algérie). Ces nouvelles règles du jeu peuvent aussi s'inscrire dans une « prise de distance » par rapport aux pratiques coutumières, autorisée par l'éloignement physique des acteurs de leur groupe social d'origine (comme dans le cas de l'héritage, voir le chapitre 2). Notons que les innovations foncières radicales restent rares, dans la mesure où les individus, y compris des pionniers, sont toujours porteurs de

visions du monde, de normes qui orienteront leurs actions dans un contexte nouveau. Ainsi, l'analyse des conditions d'émergence des droits sur la terre dans un véritable *no man's land* en basse Côte d'Ivoire, au début du xx^e siècle, montre que ce contexte ne renvoie pas à un véritable vide institutionnel, dans la mesure où des principes partagés par les pionniers de différentes origines permirent de réguler l'accès initial à la terre : principe du défrichement comme fondant le droit d'appropriation, principe de l'antériorité comme fondement de l'autorité (COLIN *et al.*, 2004). Dans les zones arides, où l'agriculture est impossible sans irrigation, les droits fonciers étaient indexés sur les droits sur l'eau, l'accès à l'eau étant limité à des zones aux caractéristiques hydrogéologiques particulières (existence de cours d'eau permanents prenant naissance dans des zones pluvieuses, affleurement de la nappe phréatique permettant la réalisation de puits peu profonds, etc.). Dans ces zones, il n'existait pas de droit intrinsèquement lié à la terre (MAROUF, 2013 [1980]). Avec la découverte des nappes souterraines au potentiel important et la généralisation de la technique des forages profonds, l'accès au foncier devient le moyen pour accéder à la nappe. Sur toutes les zones désertiques dont le sous-sol renferme une nappe accessible par forage individuel à coût non rédhibitoire, les droits fonciers deviennent prééminents sur les droits à l'eau.

L'adoption de nouvelles cultures est également susceptible d'influer sur les droits fonciers et leur transfert. Le rôle joué par l'adoption de cultures pérennes sur l'individualisation des droits a déjà été évoqué. Des cultures non pérennes, lorsqu'elles sont destinées au marché (coton, arachide, ananas, riz, manioc, légumes...), peuvent également induire l'individualisation des droits d'exploitation (mais non forcément de la possession) au sein des groupes familiaux (cf. chap. 2). L'adoption de nouvelles cultures est aussi parfois un facteur de marchandisation de l'accès à la terre. Dans le cas du développement de plantations arborées, l'émergence des transactions marchandes est facilitée par l'aliénabilité usuellement reconnue des investissements (les arbres plantés) et par le caractère lié arbre/support foncier de cet investissement – avec le glissement de la vente de la plantation vers la vente de la terre portant la plantation, puis la vente de la terre nue. Le développement de cultures marchandes non

pérennes est quant à lui particulièrement propice à l'émergence et à la dynamisation du marché du FVI, avec une évolution, observée dans divers contextes, de l'accès à la terre par emprunt pour une culture d'autoconsommation à un accès par la location ou le métayage lorsque la production est destinée au marché (encadré 2).

ENCADRÉ 2

En Côte d'Ivoire, l'introduction de la culture de l'ananas comme catalyseur du marché locatif

En basse Côte d'Ivoire, les locations ont été initiées vers le milieu des années 1960, avec l'introduction, par l'agro-industrie de la conserve, de la culture de l'ananas en plantations villageoises. Cette introduction conduisit à une augmentation de la demande en terre, la culture étant pratiquée pour partie par des migrants. Elle incita les cédants à réclamer une contrepartie pour profiter des gains assurés par la nouvelle culture et elle donna aux preneurs la possibilité matérielle d'acquitter un fermage (l'ananas, culture de rapport et non d'autoconsommation, assurant un revenu monétaire). À l'origine, l'apparition d'une rente foncière a été ainsi induite plus par la nature de la culture de l'ananas que par la « raréfaction » des terres. Dans un premier temps, les parcelles destinées aux cultures vivrières ont continué à être cédées en prêt, quel que soit le demandeur. La monétarisation du rapport foncier a concerné ultérieurement ces parcelles, lorsque la demande a encore augmenté (COLIN, 1990).

Dans des contextes où le FVI est d'ores et déjà en usage, l'introduction de nouvelles cultures est susceptible de conduire à une évolution dans le poids relatif des différentes formes de FVI (passage du métayage à la location, par exemple¹⁹), dans les termes

¹⁹ Avec le développement de cultures à forte valeur ajoutée, les tenanciers manifestent une préférence marquée pour la location, qui permet un contrôle total du retour sur leur investissement et leur expertise techno-économique, tout en évitant toute ingérence du cédant dans le procès de production, comparativement au métayage (COLIN, 2003 a sur le Mexique ; COLIN, 2012 sur la Côte d'Ivoire).

des contrats (changements dans les apports des acteurs et les modalités de partage du résultat dans les contrats de métayage), ou encore dans les rapports entre acteurs (encadré 3).

ENCADRÉ 3

Du contrat agraire comme rapport de travail au contrat agraire comme rapport foncier

Dans le contexte du nord de l'Algérie des années 1980, GUILLERMOU (1983 : 481) distingue « d'une part, les contrats de métayage dérivés du *khamessat* (métayage au 1/5) associant un propriétaire aisé ou absentéiste et un paysan pauvre ou sans terre, et d'autre part les contrats "modernes" de location ou d'"association" établis [...] entre un petit paysan et un exploitant équipé en gros matériel à qui il ne manque que la terre et l'eau. Dans le premier cas, le propriétaire exerce un contrôle plus ou moins étroit sur le procès de production immédiat (en fournissant une partie des semences ou en participant d'une façon ou d'une autre aux frais culturaux), et la répartition du produit s'effectue encore parfois en nature. La part revenant au producteur (qui peut être égale à la moitié, aux deux tiers ou seulement au tiers de la production, selon la participation du propriétaire aux charges ou simplement le "rapport de force" local) ne comporte dans le meilleur des cas qu'un léger excédent commercialisable. [...] En revanche, on assiste actuellement à un très large développement des contrats "modernes" – lesquels sont surtout le fait de gros exploitants qui se livrent à une culture spéculative à grande échelle. Ici, le propriétaire n'exerce le plus souvent aucun contrôle sur le procès de production [...]. Le "rapport des forces" penche incontestablement en faveur de l'exploitant, qui est le plus souvent un authentique entrepreneur capitaliste, solidement équipé en matériel d'irrigation, de labour et de transport, et maîtrisant parfaitement les conditions de marché ».

Le développement de cultures marchandes non pérennes conduit aussi parfois à une redéfinition des droits fonciers au sein des groupes familiaux, comme lors du projet rizicole Jahaly-Pacharr

en Gambie, les hommes tirant parti du projet pour se réapproprier les champs autrefois cultivés par les femmes (CARNEY et WATTS, 1990 ; voir également le chapitre 2). BLANCHARD DE LA BROSSE (1989) décrit une dynamique proche au Guandimaka (en Mauritanie, dans la Vallée du fleuve Sénégal). La riziculture y était auparavant le fait des femmes soninké, qui la pratiquaient dans des mares. Au début des années 1980, la Société nationale de développement rural introduit le riz dans de petits périmètres irrigués villageois réservés exclusivement aux hommes. Les femmes, exclues de l'accès aux périmètres, refusent d'abandonner leurs propres rizières pour aller y travailler ; ce refus aurait contribué à l'échec du projet.

Enfin, on peut noter l'incidence de nouvelles techniques culturales ou de l'emploi de nouveaux outils. Certaines innovations techniques ne remettent pas en cause le modèle organisationnel de l'exploitation et viennent seulement améliorer le processus productif – tout particulièrement lorsqu'il y a divisibilité des facteurs, en d'autres termes, si le facteur peut être utilisé en quantités réduites. D'autres innovations ont des incidences marquées sur l'organisation même de l'exploitation et son rapport avec son environnement socio-économique – et de fait, remettent alors fondamentalement en question toute l'organisation socio-économique rurale. Nous reviendrons sur les économies d'échelle permises par la mécanisation, qui ouvrent la voie à la concentration foncière. Mais notons ici que la mécanisation de l'agriculture peut influencer sur le mode de faire-valoir, en réduisant ou en supprimant la cession en FVI, avec un recours plus marqué au FVD lorsque la cession en FVI visait à surmonter une contrainte d'accès au travail. À l'inverse, la mécanisation peut stimuler la prise en FVI pour cette même catégorie d'acteurs, pour amortir l'acquisition du matériel – l'alternative étant la vente de prestations de services mécanisés. Dans le contexte algérien par exemple, la « tractorisation » de la production céréalière dans les plaines constantinoises conduisit à la disparition d'une forme de métayage très répandue, le *khamessat* (voir CHAULET, 1984 ; GUILLERMOU, 1983). Toujours en Algérie, cette même « tractorisation » a induit, en steppe, une accélération du défrichement et de l'individualisation des terres de parcours exploitées en céréaliculture pluviale très extensive (DAOUDI *et al.*, 2015). La culture attelée en savane ouest-africaine,

l'usage de la tronçonneuse pour le défrichage en zone forestière facilitent l'extension des superficies exploitées, et donc une extension de la « surface du jeu foncier », au sens d'espace où les règles foncières s'appliquent. L'usage du fil de fer barbelé facilite la sécurisation des droits et l'exclusion des tiers. Le développement de l'usage des consommations intermédiaires à travers des paquets techniques du type Révolution verte a pu exercer une « pression de sélection » conduisant à l'exclusion des petits producteurs et à des configurations contractuelles de tenure inversée (nous y reviendrons), ou, à l'inverse, conduire au renforcement des droits des petits exploitants²⁰. De nouveaux systèmes de production reposant sur l'irrigation peuvent provoquer des évolutions de la gouvernance foncière de systèmes coutumiers, en particulier en termes d'individualisation des droits sur la terre et parfois de leur marchandisation. Ce sera le cas avec l'implantation de périmètres hydroagricoles, qui correspond généralement à l'établissement d'enclaves en termes de règles du jeu foncier : conditions d'accès à la terre par procédure administrative, prohibition fréquente, et fréquemment contournée, des transferts fonciers marchands, organisation collective de l'accès à l'eau et parfois de la production agricole, etc.²¹ (BOUTILLIER, 1989 ; WOODHOUSE, 2003).

Le changement institutionnel : éviter une lecture linéaire et mécanique

On retrouve souvent, dans l'interprétation des mutations des régimes fonciers, la fresque évolutionniste rendue célèbre par Esther BOSERUP (1970) (voir également BIEBUYCK, 1963 ; SAUTTER, 1968 ; NETTING, 1993 ; BINSWANGER *et al.*, 1995 ; ou encore MAZOYER et ROUDARD, 1997 pour une fresque des systèmes agraires depuis le néolithique). Le modèle part d'une situation originelle caracté-

²⁰ Comme dans certains contextes mexicains, avec une redéfinition des droits d'appropriation de la propriété *ejidal* et une redistribution des terres entre les *ejidatarios*, au détriment des exploitants (les éleveurs notamment) qui en faisaient un usage extensif (voir l'encadré 5 pour la terminologie) (LÉONARD, 2015).

²¹ La contrainte de volume exclut un traitement de la question centrale, dans ces périmètres, des rapports entre droits sur la terre et droits sur l'eau, ou encore des différences dans les relations entre aménagement agricole et droits fonciers induites par le mode d'irrigation (pompage d'eaux souterraines ou mobilisation d'eaux de surface) et les choix organisationnels (degré d'organisation collective de l'accès à la terre et à l'eau).

risée par une faible densité démographique, une production agricole tournée vers l'autoconsommation, mobilisant des techniques manuelles, avec une restauration de la fertilité du sol par jachère longue. Les terres sont contrôlées par des collectifs lignagers ou villageois, sans contrainte d'accès pour les membres de la communauté. Elles n'ont pas de valeur d'échange ; dans ce contexte d'abondance foncière, l'enjeu n'est pas l'accès à la terre, mais au travail. Les facteurs de bouleversement de ce modèle combinent une pression foncière croissante induite par la croissance démographique (endogène ou liée à l'arrivée de migrants) et/ou l'insertion des sociétés locales dans l'économie de marché et le développement des cultures de rente ; des changements techniques évoqués *supra* ; l'évolution des systèmes de valeurs quant à la conception de la terre et des relations intrafamiliales ; le rôle de l'État, à travers les législations foncières et plus largement les politiques publiques. Ces facteurs impulsent une mutation des régimes fonciers, en particulier dans deux dimensions déjà largement évoquées : l'individualisation et la marchandisation des droits sur la terre. Ces dynamiques sont lues à travers la théorie du changement institutionnel induit (RUTTAN et HAYAMI, 1984) : de nouvelles institutions (de nouvelles règles du jeu) émergent lorsque l'évolution dans les dotations en facteurs, le changement technique ou les changements dans les préférences des acteurs conduisent à un changement dans les prix relatifs et donc à de nouveaux rapports coûts/bénéfices qui stimulent une demande de changement institutionnel²². Cette fresque n'est pas sans vertus pédagogiques, elle rend compte, d'une manière nécessairement simplifiée, des grandes étapes d'une évolution dans le temps long des droits fonciers, mais l'analyse de situations spécifiques ne peut s'en satisfaire. Nous n'évoquerons ici que trois éléments questionnant toute linéarité et tout déterminisme mécanique dans les dynamiques institutionnelles.

En premier lieu, l'individualisation et la marchandisation des droits fonciers ne sont pas inéluctables et complètes dans tous les contextes. L'individualisation des droits peut être partielle, lorsqu'elle porte sur les droits d'exploitation, mais non de possession – avec deux logiques exprimées par les acteurs : la superficie trop

²² Cette théorie est en rapport direct avec la théorie du changement technique induit (HAYAMI et RUTTAN, 1985), qui considère le changement technique comme déterminé essentiellement par les prix relatifs des facteurs.

réduite des patrimoines fonciers au regard du nombre d'ayants droit familiaux ne peut offrir une sécurité d'existence à chacun (le morcellement conduirait à une pulvérisation extrême), et le statut de patrimoine familial de la terre procure à tous une assurance face aux aléas (cf. chap. 2 ; BERRY, 1988 b). Sur les fronts pionniers, l'individualisation des droits peut parfois être provisoire, lorsque, avec la succession des générations, la maîtrise foncière individuelle et privative du pionnier se transforme, à travers l'héritage, en une appropriation familiale. Il en va de même des parcelles acquises sur le marché, lorsque la propriété individuelle de l'acheteur tend à se transformer en propriété familiale à son décès. Il y a alors « patrimonialisation » de la terre, à l'occasion de la succession des générations (GOODY, 1962 ; HILL, 1963 ; OKALI, 1983 sur le Ghana ; COLIN, 1990 sur la Côte d'Ivoire). Au Cameroun, en pays yambassa, FILIPSKI *et al.* (2007) décrivent une dynamique allant de l'accès libre à la propriété individuelle, avec création d'une forêt anthropique initialement familiale, puis devenant propriété commune des différents lignages descendant des premiers exploitants.

Les facteurs de marchandisation de la terre évoqués précédemment (pression démographique et développement des cultures commerciales) n'agissent pas non plus de façon mécanique. Ainsi, l'accès à la terre dans des régions densément peuplées et siège d'une production agricole tournée depuis des décennies vers le marché reste parfois régulé par des dispositifs non marchands (voir le chapitre 7 pour des éléments d'interprétation). La marchandisation de l'accès à la terre peut par ailleurs s'accompagner du maintien d'un enclassement social et politique plus ou moins fort du transfert foncier, éloignant les transactions du modèle usuel du marché (*ibid.*). La difficulté à laquelle se heurte ce type de constat tient dans l'appréciation des pas de temps pour qu'opèrent les mutations des systèmes fonciers ; tout ce que peut dire l'analyste est qu'elles peuvent intervenir dans le temps long, dépassant la génération. Notons enfin que des transactions passées, y compris lorsqu'elles semblaient sécurisées par leur reconnaissance sociale, sont parfois remises en cause par les dynamiques sociales (renouvellement des générations et évolution des normes sociales, en particulier) ou d'une évolution plus large des rapports politiques dans la société²³.

| ²³ Sur des cas d'invololution du marché foncier, voir le chapitre 7.

En deuxième lieu, les dynamiques ne vont pas nécessairement vers des règles foncières socialement partagées ni écologiquement durables. L'optimisme dont est porteuse une lecture naïve des théories du changement institutionnel et du changement technique induits – les droits et techniques s'adaptent de façon optimale à la croissance de la population et à l'évolution des prix relatifs – peut se trouver battu en brèche (HELTBERG, 2002). 1) La réaction à la pression foncière peut être la migration vers les villes ou l'étranger, ou vers d'autres régions rurales, plutôt qu'une évolution des droits fonciers (LÉONARD, 2005). 2) Si dynamique il y a, elle peut aller non vers une forme de propriété privée, mais vers une forme d'accès libre, avec les risques induits de dégradation de la ressource foncière (BALAND et PLATTEAU, 1998 ; FITZPATRICK, 2006 ; chap. 3). 3) Le changement des règles du jeu foncier peut être conflictuel. HAYAMI et RUTTAN (1985) eux-mêmes soulignent que le changement institutionnel reste tributaire des éventuelles confrontations d'intérêts entre gagnants et perdants. Selon les rapports de pouvoir dans la société locale et les systèmes de valeurs des acteurs, leur vision de « l'ordre naturel des choses », leur perception de ce qu'est une règle « juste », le changement sera ou non accepté, donnera lieu ou non à des conflits (voir également BARDHAN, 1989 ; BINSWANGER *et al.*, 1995 ; PLATTEAU, 1996 ; SCHMID, 2004 ; ainsi que le chapitre 8). L'émergence des transactions marchandes comme les bouleversements dans les systèmes d'héritage ou encore la remise en cause de règles de gestion collective de la terre (droit de vaine pâture, etc.) peuvent ainsi induire des conflits récurrents. L'appréciation d'un avantage comparatif en termes d'efficacité renvoie à la question posée par la « vieille » économie institutionnelle : « [...] efficacité par rapport à quoi, pour qui ? » (BROMLEY, 1989). 4) Enfin, rien ne garantit que les dynamiques institutionnelles conduisent à de nouvelles règles du jeu écologiquement durables – la littérature abonde d'illustrations de dynamiques de dégradation de la ressource foncière (et, le cas échéant, de la ressource en eau) faute d'adaptation des règles du jeu foncier.

En troisième lieu, il est nécessaire de prendre en compte les dimensions cognitives dans l'orientation des dynamiques. Un changement dans l'environnement des acteurs, et en particulier

dans les pratiques techniques, n'a pas un effet mécanique et immédiat sur les changements des règles du jeu foncier (COLIN, 2002). La question porte sur le seuil critique dans la perception des acteurs, qui les induira à remettre en question des normes jusque-là admises comme allant de soi. Le *feed-back* censé signaler un changement dans certains paramètres (potentiellement) clés des arrangements institutionnels peut ne pas être perçu par les acteurs. Tout comportement s'appuie sur la sélection de certaines informations et, en corollaire, sur l'ignorance d'autres informations. Selon le degré de sensibilité à telle ou telle information, une modification d'un paramètre donné de l'environnement de l'arrangement sera ou non la source d'un *feed-back*. Par ailleurs, on ne saurait sous-estimer le rôle joué, dans l'inertie des règles foncières, par la difficulté que peuvent avoir les acteurs à concevoir des solutions alternatives appropriées (DIMAGGIO et POWELL, 1997)²⁴. Les psychologues de la cognition ont ainsi mis en évidence un effet d'ancrage : une fois une première estimation faite pour un paramètre donné, les acteurs tendent à limiter l'exploration des options alternatives au voisinage de cette estimation initiale plutôt qu'à envisager une remise en cause radicale du cadre de référence (TVERSKY et KAHNEMAN, 1974). Cet effet ne peut que renforcer le jeu des dépendances de sentier²⁵ : une fois une convention (une règle) établie, l'interaction entre les acteurs bénéficie de règles du jeu claires qui ne réclament plus de négociation et permettent de définir sans ambiguïté les attentes des uns et des autres – même si une convention alternative potentiellement plus efficiente serait envisageable. Ces éléments favorisent le changement institutionnel par « traduction », avec le passage progressif d'une institution à une autre par glissement, par déformation de l'institution initiale (voir l'introduction de cet ouvrage).

²⁴ Il en va de même pour le changement technique, voir par exemple GRIGG (1979).

²⁵ Ce concept traduit l'idée que le champ des décisions potentielles ouvert en un temps donné est largement conditionné et restreint par des décisions passées et les trames cognitives qu'elles ont contribué à construire.

Droits sur la terre, usages productifs et structures agraires

Cette dernière partie du chapitre aborde les rapports entre droits sur la terre, pratiques productives et structures agraires (structures foncières et structures d'exploitation), et traite du devenir de la ressource foncière dans les dynamiques des organisations productives agricoles.

Conditions d'accès à la terre et structures agraires

Les conditions d'accès à la terre et leur évolution peuvent influencer sur les pratiques productives, on l'a vu, mais aussi sur les structures agraires.

Les règles foncières locales (coutumières) sont susceptibles d'intervenir dans la régulation des rapports fonciers au sein des familles, et entre familles pour les communs villageois. Celles régissant les transferts fonciers intrafamiliaux, en particulier des héritages, ont une dimension structurelle fondamentale, selon qu'elles donnent lieu ou pas à un morcellement et un partage (cf. chap. 2). Relativement aux communs villageois, les règles locales peuvent engendrer une dynamique profitant aux acteurs les mieux dotés, facilitant ainsi un processus d'accumulation/différenciation, comme avec le cas rencontré dans les contextes les plus divers de zones de pâtures communes profitant d'abord aux gros éleveurs (voir par exemple BAINVILLE, 2017 sur le Burkina Faso). Il en va de même avec la privatisation des communs (voir par exemple PETERS, 1994 sur le Botswana).

Les marchés fonciers peuvent aussi bien conduire à une concentration du foncier possédé ou exploité (en particulier du fait de ventes « de détresse » ou de dynamiques de tenure inversée, voir l'encadré 4) que permettre un accès à la terre pour des acteurs qui en sont dépourvus, assurant ainsi une certaine péréquation foncière.

Les dynamiques de fortes concentrations foncières induites par les achats-ventes dans des contextes de formalisation des droits « coutumiers » sont bien documentées, au XIX^e et au début du XX^e siècle, aussi bien en Amérique latine qu'en Afrique du Nord coloniale. Dans les contextes d'Afrique subsaharienne, la question

ENCADRÉ 4

Les configurations de tenure inversée (*reverse tenancy*)

On désigne par tenure inversée (*reverse tenancy*) des situations dans lesquelles des petits propriétaires fonciers cèdent en FVI une partie ou la totalité de leurs disponibilités foncières à : 1) de (plus) grands propriétaires fonciers ; 2) des entrepreneurs agricoles qui, sans toujours posséder de terre, disposent du capital d'exploitation, d'un accès au capital financier, de compétences techno-économiques et de capacités organisationnelles ; ou 3) des tenanciers économiquement plus favorisés, y compris en termes de revenus et d'actifs non agricoles. Comparativement à la configuration « standard » de grands propriétaires cédant en FVI à de petits tenanciers, il y a alors inversion de la position respective des cédants et des preneurs, ainsi que des rapports de pouvoir, des capacités de négociation (COLIN, 2014).

de l'incidence possible des achats-ventes sur un processus de concentration foncière reste sans réponse claire. L'élément majeur qui ressort du parcours de la littérature est que, dans les contextes marqués par des transferts fonciers entre villageois autochtones et allogènes, ces derniers sont rarement des « accumulateurs de terre » à grande échelle. Par contre, la dynamique récente des acquisitions par les élites nationales change le jeu foncier en conduisant à une concentration des terres d'intensité variable (cf. *infra*). Relativement aux pratiques de FVI, les configurations de tenure inversée se traduisent par une concentration du foncier d'exploitation, y compris à travers ce que BYRES (1981) désigne, dans le contexte indien, par « *tenant switching* » : la substitution de tenanciers aisés aux tenanciers pauvres. Le passage des pratiques de FVI « de subsistance » à des pratiques de FVI entrepreneuriales exerce une pression d'exclusion sur les producteurs (sans terre, petits propriétaires) incapables de supporter la concurrence des tenanciers aisés, qui se traduit par une hausse des loyers ou une préférence des cédants pour des preneurs dotés de capacités de production plus importantes, lorsque les premiers recherchent des contrats de métayage de type « association » (COLIN, 2014). Dans le cas de configurations contractuelles « standard », les pratiques de FVI peuvent assurer un accès à la terre pour les petits produc-

teurs, d'autant qu'elles peuvent permettre de surmonter les imperfections de certains marchés (du travail, du crédit, des intrants, etc. ; cf. chap. 7). Cet accès peut cependant être sélectif si des barrières à l'entrée sur le marché du FVI en tant que demandeur (disponibilité en équipement de culture, paiement de la rente locative en début de cycle) excluent les preneurs sous forte contrainte de trésorerie ou d'équipement. À l'inverse, un marché du FVI non sélectif pourra permettre une dynamique d'accumulation à travers ce qui est qualifié « *d'agricultural ladder* » – la métaphore de l'échelle renvoyant aux étapes parcourues par les acteurs dans le secteur agricole (SPILLMAN, 1919). Dans la séquence de phases la plus large, l'individu progresserait du statut d'aide familial à celui d'ouvrier agricole ou de prestataire de services utilisant le matériel de l'exploitation familiale, puis de métayer, ensuite de locataire, avant d'acquérir de la terre et de la travailler en faire-valoir direct (FVD) (COLIN, 2003 b). Au long de cette trajectoire professionnelle, il accumulerait savoir-faire, capital d'exploitation, capital financier et capital social – voir OUENDENO *et al.* (2015) pour une illustration en néoagriculture saharienne en Algérie.

La régulation des conditions d'accès à la terre par les pouvoirs publics a généralement une incidence sur les structures productives. Il suffit de mentionner ici, sans plus de développement : le rôle des États coloniaux en faveur des colons, en particulier dans les colonies de peuplement ; les politiques de démantèlement des biens de mainmorte et des communs ; l'incidence des réformes agraires redistributives puis des contre-réformes agraires ultérieures (décollectivisation, etc.²⁶), sur les structures foncières et d'exploitation (cf. chap. 11) ; l'impact des migrations de colonisation agraire organisées/encouragées par l'État ; la constitution et le contrôle par l'État d'un domaine foncier public, mobilisé pour constituer de grandes exploitations publiques, ou transféré, *via* la concession, à des exploitants petits ou grands, y compris, récemment, à de grands investisseurs internationaux (cf. chap. 9) ; le régime de fiscalité des successions ; les politiques des structures et leurs différents instruments (édiction de normes planchers ou plafonds de superficie des exploitations ou des patrimoines fon-

²⁶ En notant qu'il peut y avoir, à l'occasion de ces « réformes des réformes agraires », individualisation des droits mais maintien de grandes structures productives, cf. *infra*.

ciers, ou lors des transactions foncières) ; les politiques d'individualisation et de formalisation des droits fonciers sur les terres collectives, et leurs incidences sur les détenteurs des droits fonciers (cf. chap. 10). D'autres instruments des politiques économiques (politiques des prix, subventions des intrants et matériels agricoles, crédit facilité pour les petits ou les grands exploitants, limitation des importations, protection des marchés agricoles, fiscalité, etc.), sont susceptibles d'impacter les structures d'exploitation agricoles et peuvent être utilisés à cette fin par les pouvoirs publics.

Pratiques productives et structures agraires

Le changement technique devient facteur d'évolution des structures agraires par le jeu de la « pression de sélection » : les exploitants incapables, pour diverses raisons, d'adopter les nouvelles techniques de production se verront disqualifiés, voire contraints d'abandonner la production et de vendre ou de céder leur terre en FVI à d'autres producteurs plus à même de bénéficier des changements techniques. Le rapport entre les structures agraires et les pratiques productives est généralement exploré à travers l'existence, ou non, d'économies d'échelle en agriculture et, de façon liée, à travers la relation taille-productivité, objet de controverses.

Le jeu de la pression de sélection

Le niveau de contraintes posé par les caractéristiques techno-économiques de certaines cultures et/ou celles du milieu biophysique exclut, ou rend difficilement envisageable, leur production en FVD par certaines catégories d'acteurs, définissant une « pression de sélection », ou encore « d'exclusion » (COLIN, 2003 b). Cette pression s'exerce à travers : 1) le niveau et le degré de monétarisation des coûts de production (achat de semences sélectionnées, d'herbicides, de produits phytosanitaires, éventuellement paiement de prestations de service mécanisées, etc.) et des investissements productifs – contrainte d'autant plus forte que l'accès au crédit est limité ; 2) l'indivisibilité des équipements (tracteurs,

moissonneuses, pompes, etc.), qui crée une contrainte dès lors que des dispositifs d'acquisition et de gestion collective de ces derniers sont défectueux (problème d'action collective, coûts de transaction élevés), ou que le marché des prestations de services n'existe pas ou est défectueux ; 3) la maîtrise nécessaire dans la conduite des itinéraires techniques et dans le processus de commercialisation, et les besoins en capacités organisationnelles, qui varient considérablement selon les cultures et leur destination – autant d'éléments qui relèvent du capital humain et du capital social (lorsque les marchés des facteurs et des produits sont défectueux, y accéder peut être conditionné par l'inscription dans des réseaux). La pression de sélection conduit à restreindre aux acteurs les mieux dotés certaines productions en FVD et/ou sur des terres prises en FVI, favorisant ainsi une pression à la concentration des structures foncières.

La mécanisation de la production est un élément majeur influant sur les superficies exploitées du fait des économies d'échelle engendrées (avec un effet avant tout en termes de réduction en besoins de travail). Ainsi, dans les hautes plaines constantinoises déjà évoquées, le passage du labour avec attelage au labour au tracteur, à la fin des années 1960, augmente la superficie optimale cultivable de 10-15 hectares à 200-300 hectares (CHAULET, 1984). La pression de sélection s'exerce également avec le développement des techniques de la Révolution verte, ou plus récemment des nouvelles techniques agricoles (semences OGM, nouveaux pesticides, agriculture de précision mobilisant imagerie satellitaire, capteurs connectés et informatique), ou encore avec le rôle accru des standards dans la commercialisation des produits. Actuellement, un seul agronome peut piloter l'exploitation de centaines d'hectares, voire de milliers d'hectares, comme nous le verrons avec les *pools de siembra* du cône sud-américain. Lorsque l'accès à la terre intervient de façon majeure par la prise en FVI, la pression de sélection induite par la mécanisation, la Révolution verte ou les nouvelles techniques agricoles (*smart farming*) favorisent l'émergence ou le renforcement de configurations de tenure inversée, avec une concentration du foncier d'exploitation (voir références in COLIN, 2014).

Le débat sur la relation inverse taille-productivité

L'hypothèse d'une relation entre dimensionnement de l'exploitation et productivité est qu'en l'absence d'économies d'échelle²⁷, l'exploitation familiale bénéficie d'un avantage productif, comparativement à de grandes exploitations. L'argument majeur proposé pour avancer cette hypothèse relève d'une analyse en termes de coûts de transaction. La nécessité de superviser le travail (du fait de la nature spatiale de la production agricole et du caractère non standardisé des procès de production) conférerait un avantage aux exploitations familiales, comparativement à des exploitations fondées sur l'emploi structurel d'une main-d'œuvre salariée peu incitée à fournir un effort maximal ; de surcroît, le recours à une main-d'œuvre familiale éviterait les coûts liés à la recherche et au recrutement de manœuvres (BERRY et CLINE, 1979 ; BINSWANGER et ROSENZWEIG, 1986 ; BINSWANGER *et al.*, 1995 ; GRIFFIN *et al.*, 2002 ; LIPTON, 2009).

Divers arguments additionnels sont avancés pour interpréter cette meilleure efficacité constatée ou supposée des petits exploitants (voir ELLIS, 1988) : une plus forte intensité dans l'usage du travail, du fait de son prix relatif, pour les petits exploitants, comparativement au prix de la terre et du capital ; la flexibilité dans la mobilisation du travail familial et la connaissance intime des conditions locales de production ; la sous-utilisation de leurs disponibilités foncières par les grands exploitants (y compris du fait de stratégies foncières spéculatives) ; des choix cultureux des petits producteurs portant sur des cultures de plus grande valeur ; des différences de fertilité des sols (si les petits producteurs sont concentrés, dans les zones de forte population, sur les terres les plus riches). Dans une tout autre perspective, la meilleure productivité des petits exploitants est interprétée comme venant de leur auto-exploitation (BYRES, 2004 ; DYER, 2004) – ou, pour formuler les choses autrement, du faible coût d'opportunité du travail

²⁷ Une économie d'échelle correspond à la baisse du coût unitaire d'un produit lorsque la quantité produite augmente. Les tenants de la relation inverse taille-productivité reconnaissent que des économies d'échelle interviendraient en économie de plantation au stade de la transformation (HAYAMI, 2010).

familial (en l'absence de possibilités d'emploi hors exploitation) qui leur fait accepter une valorisation de ce travail inférieure au prix du marché.

La relation inverse taille-productivité a souvent été documentée dans les agricultures des pays du Sud, tout en étant questionnée, tant dans le champ de l'économie politique (voir en particulier le numéro spécial 2004 (4) du *Journal of Agrarian Change*) que dans celui de l'économie quantitative (EASTWOOD *et al.*, 2010 ; GOLLIN, 2018). Gollin souligne les difficultés, en termes conceptuels et de mesures, des études économétriques à saisir cette relation. En fait, ces difficultés concernent de façon générale toute discussion de la relation inverse : absence de contrôle pour les caractéristiques des sols (localisation, pente, fertilité) ; biais dans l'identification de l'exploitation (les parcelles peuvent être contrôlées par différents individus) et l'appréciation de sa taille à partir de la superficie (signification variable selon l'intensité de la production, le type de système de culture – cas des cultures associées, par exemple, etc.), de la valeur brute ou nette produite, du capital mobilisé, etc. ; définition et mesure du travail ; prise en compte des activités hors exploitation ; quantification des intrants utilisés et de la production (problème des unités, de la qualité des informations) ; diversité des critères retenus pour apprécier des différences d'efficacité : productivité de la terre (rendement physique ou valeur de la production), du travail, productivité totale des facteurs, valeur ajoutée par actif ou par unité de superficie. Hubert COCHET (2015) insiste à juste titre sur l'intérêt de l'indicateur « valeur ajoutée nette » dans toute comparaison.

Une limite de ces études vient également de ce que les tests ont porté essentiellement sur des différences entre « très petits » et « petits » exploitants, et beaucoup plus rarement entre agriculteurs familiaux et producteurs entrepreneuriaux. Au Kenya, MUYUNGA et JAYNE (2016) infirment l'hypothèse de la relation inverse sur un échantillon d'exploitations de 1 à 50 ha. Les petits producteurs pratiquent une agriculture plus intensive en travail (familial uniquement), alors que les exploitants de plus grande envergure pratiquent des systèmes de production plus intensifs en capital qui leur assurent une valeur nette plus importante de la production par unité de superficie ou de travail familial. Sur la base d'une approche non économétrique, COCHET (2017) note

par contre que les résultats des très grandes exploitations ukrainiennes en termes d'efficacité technique et économique ne sont pas meilleurs que ceux d'exploitations plus modestes, y compris les plus petites. La productivité du travail est certes plus élevée dans les grandes exploitations, mais la valeur ajoutée nette par hectare reste relativement faible, du fait du caractère extensif de la production, malgré des conditions favorables (parcellaires compactés, terres fertiles). Il explique la rentabilité financière des grandes entreprises par les modalités de répartition de la valeur ajoutée – concrètement, un bas niveau des loyers et des salaires²⁸. Cochet retrouve en Équateur, pour la production de bananes, un avantage comparatif des grandes plantations, non au stade de la production, mais à celui du conditionnement, du transport et de la mise en marché (ce constat est largement partagé quant à l'existence d'économies d'échelle dans les économies de plantation, non lors de la production, mais en post-production).

WOODHOUSE (2010), à la suite d'ELLIS (1988) et de GRIFFIN *et al.* (2002), note les biais dans les comparaisons lorsqu'elles confondent la superficie de l'exploitation (*farm size*), l'échelle de la production (*farm scale* : dimensionnement économique de l'unité de production, mesurée par le volume des ressources mobilisées, le revenu d'exploitation ou le capital mobilisé) et le type (exploitation familiale, entrepreneuriale, etc.)²⁹. Lorsque la comparaison intègre les différences d'échelle (mesurées par les investissements en capital), la relation entre la taille de l'exploitation et la productivité de la terre tendrait à disparaître. La relation inverse caractériserait ainsi les situations où petites et grandes exploitations utilisent les mêmes techniques ; elle disparaîtrait lorsque les grandes exploitations investissent dans des techniques qui leur assurent des économies d'échelle (DYER, 2004 ; SENDER et JOHNSON, 2004).

En définitive, aucun enseignement concluant de portée générale ne se dégage de la littérature quant à la relation taille-productivité, d'autant que, même lorsqu'une relation statistiquement significative

²⁸ Selon DEININGER *et al.* (2011 b), le niveau de la rente locative s'établit à 20\$/ha en Ukraine, contre 320\$/ha en Argentine pour des terres de qualité similaire, du fait de la structure monopsonique du marché du FVI en Ukraine.

²⁹ Une comparaison stricte visant à tester l'effet « taille » devrait se faire pour les mêmes niveaux technologiques.

apparaît, elle reste souvent d'une ampleur limitée. La relation inverse semble jouer de façon assez systématique lorsque la comparaison porte sur des écarts relativement limités de taille et d'échelle d'exploitation et de modèles techniques. La différence dans la productivité du travail selon l'échelle de l'exploitation est également bien établie (avec une productivité plus élevée pour les grandes exploitations mécanisées). L'essentiel est ici, dans l'étude des rapports entre structures agraires et usage productif fait de la terre, de rejeter tout postulat et de poser la relation taille-productivité comme étant à explorer empiriquement au regard des conditions locales de l'étude.

La place de la ressource foncière dans les dynamiques des organisations productives

La littérature est riche de labels caractérisant différentes formes d'agriculture : agriculture familiale, de subsistance, marchande, patronale, paysanne, collective, d'État, d'entreprise, capitaliste, de firme, etc.³⁰ On l'a vu, il est important de dissocier le foncier possédé, qui peut être pour partie ou en totalité cédé en FVI, du foncier exploité, qui peut être possédé ou pris en FVI – des exploitations peuvent ainsi être totalement établies sur une assise foncière prise en FVI. Selon les cas, les unités de décision et de contrôle des ressources pourront être unitaires, composites (intégrant des sous-unités développant une activité productive autonome, à un degré variable, en termes de décision et de contrôle des ressources, voir le chapitre 2) ou duales (lorsqu'un exploitant est associé à un autre ou à une entreprise dans un projet productif, avec un objectif commun mais aussi, potentiellement, des intérêts divergents). Des critères additionnels peuvent être mobilisés : logiques d'acteurs (recherche du profit³¹ ou reproduction de la cellule familiale³²) ; mode de détention ou d'accès aux équipements ;

³⁰ Voir par exemple BADOUIN (1971), DE JANVRY (1981), BINSWANGER *et al.* (1995), ROUMASSET (1995), MAUREL (2012), NGUYEN et PURSEIGLE (2012), SOURISSEAU *et al.* (2012), BÉLIÈRES *et al.* (2014).

³¹ Prise de décision reposant sur une rationalité calculatoire, privilégiant la rentabilité financière des facteurs.

³² Ce qui n'exclut pas le calcul, mais l'inscrit dans une dimension temporelle qui peut être longue et n'intègre pas ou ne se limite pas à une logique financière.

intensité du rapport au territoire, selon que la structure foncière est ou non pérennisée sur le site considéré ; origine du travail (familial, rémunéré, mixte, intervention d'entreprises de culture) ; importance du capital humain ; détention du capital non foncier (exploitant individuel, famille, entreprise, avec le cas échéant des intérêts étrangers) ; système d'activités intégrant éventuellement des activités productives hors exploitation et des formes de mobilité susceptibles de conditionner le rapport au foncier³³ ; insertion dans les filières et dans les réseaux amont et aval ; destination du produit (autoconsommation ou vente).

Cette section esquisse une fresque historique des dynamiques institutionnelles et productives, puis propose un focus sur les dynamiques ayant émergé récemment.

Les dynamiques historiques

On suivra ici BINSWANGER *et al.* (1995) dans leur fresque historique de l'évolution des systèmes fonciers et productifs. Ces auteurs soulignent que le passage de systèmes fonciers « coutumiers » (accordant des droits d'usage à l'ensemble des membres de la communauté) à une exploitation familiale fondée sur le droit de propriété privée n'a pratiquement jamais été direct. Dans les contextes les plus divers (Europe, colonies d'Amérique latine, colonies de peuplement d'Afrique du Nord, colonies d'Afrique subsaharienne, etc.), des phases ont été documentées lors desquelles une classe dominante a exercé (à travers la violence ou la menace) une ponction *via* le prélèvement de tribut ou d'une rente foncière, en nature, en travail ou en espèces. Cette classe dominante a mis en place trois types de grands domaines : (a) exploités intégralement par des tenanciers, (b) exploités pour partie directement et cédés pour partie en FVI, ou (c) exploités intégralement avec une main-d'œuvre rémunérée³⁴. Dans tous les cas, une telle organisation foncière supposait de réduire au maximum les opportunités de production autonome des tenanciers et

³³ Ces activités sont ainsi parfois un facteur de maintien de petites structures foncières, les ressources tirées des activités hors exploitation permettant d'éviter la vente, ou de faciliter l'achat.

³⁴ Indépendamment des contextes historiques et géographiques, Binswanger et ses co-auteurs qualifient ces trois configurations de *landlord estates* (a), *haciendas* (b) et *junker estates* (c), en retenant *manorial estates* comme terme générique.

des manœuvres nécessaires à son fonctionnement, à travers un monopole foncier sur les meilleures terres et, au-delà, un contrôle de l'espace le plus large possible (le cas échéant en sous-utilisant une grande partie de cet espace) et des mesures coercitives sur la mobilité de ces acteurs (BINSWANGER *et al.*, 1995 : 2669-2683) ; GRIFFIN *et al.*, 2002).

Ces grands domaines, de nature féodale ou plus largement pré-capitaliste, ont ensuite évolué différemment selon les contextes politiques et économiques, soit en perdant ou cédant le contrôle des terres exploitées par leurs tenanciers et dépendants, soit, à l'inverse, en reprenant un contrôle intégral des terres déléguées auparavant dans un rapport de nature féodale, le cas échéant pour les faire exploiter en FVI (location ou métayage). Une autre voie d'évolution est venue des réformes agraires (BINSWANGER *et al.*, 1995 : 2683-2690 ; cf. chap. 11)³⁵ – en d'autres termes, d'une intervention directe et volontariste de l'État sur les structures foncières et productives.

Ces réformes, lorsqu'elles étaient conduites dans le cadre de régimes libéraux, ont conduit à une transformation des domaines exploités par des tenanciers en exploitations familiales (avec ou sans restriction sur le faisceau de droits), sans bouleversement fondamental de la structure productive. Les grands domaines exploités pour partie directement et pour partie cédés en FVI ont pu voir la partie non touchée par la réforme (lorsque cette dernière s'appliquait aux surfaces dépassant un seuil donné) évoluer vers une exploitation entrepreneuriale ou familiale patronale, les terres réformées étant quant à elles redistribuées sous forme collective et exploitées de façon collective ou mixte, comme au Mexique (encadré 5). Les réformes agraires conduites par des régimes socialistes se sont inscrites dans un projet de réorganisation sociale radicale et ont donné lieu à une collectivisation plus systématique de l'exploitation (parfois après une phase de dotations individuelles, comme en Chine ou au Vietnam), du type kolkhoze en URSS, ou ferme d'État (sovkhozes soviétiques, domaines dits autogérés, puis domaines agricoles socialistes en Algérie, etc.). La logique de ces

³⁵ L'anticipation du risque d'expropriation ou de renforcement des droits des tenanciers a pu conduire à une évolution de grands domaines vers une logique de grande exploitation en FVD, tournée vers le marché et mécanisée (BINSWANGER *et al.*, 1995).

formes organisationnelles était essentiellement le maintien d'économies d'échelle et une défiance vis-à-vis de l'agriculture familiale. Les piètres résultats des exploitations collectives (du fait, principalement, de problèmes d'action collective et de sous-investissement en travail de leurs membres) ont souvent conduit à une dynamique de redistribution foncière (informelle ou formelle) entre les attributaires des droits dans les exploitations collectives ou à structures duales, avant même la grande vague libérale des « contre-réformes agraires » (cf. chap. 11).

ENCADRÉ 5

Les droits sur la terre dans la réforme agraire mexicaine

Lors de la réforme agraire mexicaine, les dotations foncières ont été réalisées essentiellement à travers l'*ejido*, entité collective dotée d'une personnalité juridique et d'un patrimoine propre constitué à partir d'une dotation foncière attribuée collectivement et gratuitement par l'État à un groupe de paysans. Les droits des *ejidatarios* combinent droits individuels et collectifs, selon les zones. Sur la zone habitée, les *ejidatarios* disposent d'un droit d'usufruit individuel. La zone d'indivis, lorsqu'elle existe, est gérée collectivement par l'assemblée *ejidal*, chaque *ejidatario* détenant un droit d'usage individuel (pâture, coupe de bois). L'exploitation des terres cultivées est généralement individuelle, chacun travaillant la ou les parcelles qui lui ont été attribuées au moment de la dotation, ou qui lui ont été transmises par héritage. Certains *ejidos* dits « collectifs » se sont toutefois caractérisés par l'indivision de la zone de culture, qui faisait l'objet d'une exploitation collective, le plus souvent dans le cadre de projets étatiques d'irrigation ou d'exploitation mécanisée à des fins d'industrialisation (BOUQUET et COLIN, 2009).

Les réorganisations foncières post-réformes agraires ont pu donner lieu à une privatisation des droits sans changement de titulaires (l'ensemble du faisceau de droits étant transféré aux attributaires de la réforme agraire), à la privatisation et la vente des fermes d'État à des opérateurs extérieurs ou à des cadres de l'entreprise, à une privatisation des droits d'exploitation avec maintien d'un droit éminent

de l'État ou du collectif sur la terre, à une réduction de la taille des groupes porteurs de droits collectifs et à une ouverture du faisceau de droits (autorisant par exemple les transferts marchands), etc. Les terres ont parfois été restituées aux propriétaires qui avaient été expropriés ou à leurs héritiers, ou redistribuées à d'autres acteurs, membres ou non de ces structures. En termes de dynamiques de structures productives, ces politiques ont conduit, selon les cas, à des organisations de type familial (parfois de subsistance, lorsque la politique de restitution a conduit à la minifundisation), entrepreneurial ou d'entreprise, avec parfois une concentration foncière par le jeu des marchés de l'achat-vente ou du FVI. Ces points sont largement traités dans le chapitre 11, nous ne les développerons pas ici, pour ne retenir de ces dynamiques que quelques configurations organisationnelles saillantes.

Nouveaux acteurs, nouvelles formes organisationnelles

Cette section identifie les dimensions foncières et productives de nouveaux modèles organisationnels ayant émergé au cours des dernières décennies, souvent portés par de nouveaux acteurs.

Les nouvelles agricultures de firme et entrepreneuriales

Les facteurs à l'origine de l'émergence de nouvelles formes d'agriculture de firme ou entrepreneuriale sont bien identifiés (voir par exemple DEININGER et BYERLEE, 2012 ; BÉLIÈRES *et al.*, 2014) : 1) le développement du capitalisme financier (investissements de fonds de pension, de courtiers en denrées agricoles, etc.) ; 2) le développement de nouvelles techniques de production, assurant des économies d'échelle (innovations dans l'industrie semencière, en particulier avec les OGM, nouvelles techniques de travail du sol, agriculture de précision, etc.)³⁶ ; 3) intégration dans des chaînes de valeur agroalimentaires internationales et importance accrue, sur les marchés, de la certification des produits³⁷.

³⁶ Ainsi, des exploitations de 1 000-15 000 ha produisant des céréales ou des oléagineux en Argentine ou en Ukraine peuvent être gérées par un staff des plus réduit (DEININGER et BYERLEE, 2012).

³⁷ Sur ce que l'on désigne par grandes acquisitions foncières ou accaparement foncier, voir le chapitre 9 ; sur les nouvelles formes de l'agriculture de firme, les numéros 190 (2012) et 191 (2013) d'*Études rurales*.

L'agriculture d'entreprise « traditionnelle » (la grande exploitation capitaliste fondée sur l'emploi de salariés et d'un capital fixe important) laisse la place à un foisonnement de formes organisationnelles (REQUIER-DESJARDINS et GUIBERT, 2011), parfois marquées par un fonctionnement en réseau aux niveaux national et international, avec un faible ancrage au territoire, l'exploitation se déplaçant selon les opportunités foncières, conduisant parfois à une « entreprise nomade » (NGUYEN et PURSEIGLE, 2012) et à la « globalisation des espaces locaux » (GUIBERT *et al.*, 2011). Nous évoquerons ici quatre modèles de production agricole, nouveaux ou dont la dynamique a été forte ces dernières décennies.

a) Les grandes ou très grandes entreprises agricoles³⁸

Ces entreprises, nationales, étrangères ou internationales, souvent multi-territorialisées, dépassant les dizaines, parfois les centaines, de milliers d'hectares, sont évoquées pour le cône sud des Amériques (Argentine, Uruguay, Brésil, Paraguay, Bolivie, pour la production de soja, de canne à sucre, ou pour l'élevage), dans les anciens pays socialistes d'Europe de l'Est et d'Asie centrale à faible densité de population (Russie, Ukraine, Kazakhstan), où les grandes exploitations (production de céréales et d'oléagineux, mais aussi de coton) prennent la relève des structures collectives ou d'État³⁹, en Asie du Sud-Est, notamment en Malaisie et en Indonésie, avec le modèle de la très grande plantation de palmier à huile, certaines entreprises contrôlant jusqu'à 600 000 hectares.

Ces très grandes entreprises agricoles accèdent à la terre par établissement d'un droit de propriété par défrichement (Amazonie brésilienne), achat (mais ce dernier est parfois prohibé, comme en Ukraine ou en Algérie), concessions publiques (avec alors une exploitation en FVD), mais aussi largement par la prise en FVI. À cet égard, DEININGER et BYERLEE (2012) soulignent le contraste entre l'Argentine et les anciens pays socialistes d'Europe de l'Est et d'Asie centrale. Dans le premier cas, des marchés locatifs compétitifs assurent aux propriétaires un niveau de rente appréciable. Dans le second, la demande sur le marché du FVI vient de grandes structures ayant succédé aux anciennes exploitations collectives ou

³⁸ Cette section s'appuie sur DEININGER et BYERLEE (2012).

³⁹ Selon Deininger et Byerlee, les 30 plus grandes entreprises en Russie exploitent 6,7 millions d'hectares ; en Ukraine, les 40 plus grandes entreprises contrôlent 4,5 millions d'hectares.

d'État, et l'offre émane d'une multitude de bénéficiaires des restitutions foncières opérées dans le cadre de la décollectivisation, qui manquent de compétences techniques, de capital d'exploitation et financier, ou d'intérêt pour la mise en valeur directe – d'autant que les superficies concernées sont généralement très réduites (AMBLARD et COLIN, 2009 ; DEININGER et BYERLEE, 2012 ; MAUREL, 2012). Le marché du FVI fonctionne alors dans une configuration de tenure inversée sur un marché mono- ou oligopsonique, dans un rapport défavorable aux cédants, avec un niveau de rente locative très faible, comme on l'a noté.

b) Les néo-coopératives post-décollectivisation

La décollectivisation dans les anciens pays de l'Est a également donné lieu à des formes associatives qui regroupent les ménages ayant décidé, au moment de la liquidation des structures collectives, d'apporter la terre reçue pour une exploitation commune. On illustrera ce type de néo-coopérative⁴⁰ à partir du cas des « sociétés agricoles » (*societatea agricola*, SA) en Roumanie⁴¹. La présentation de ce type de structure productive dans ce contexte présente un intérêt plus général relativement à l'entendement du fonctionnement interne de telles structures, souvent présentées dans la littérature comme des formes collectives de production, ou assimilées à des formes d'entreprises. Les SA ont hérité du capital d'exploitation des coopératives dont elles dérivent et dont elles ont récupéré les bâtiments et les outillages agricoles. Elles ont généralement été créées à l'initiative des ingénieurs agronomes employés par ces coopératives et sont dirigées par eux. Elles ont accès aux terres appartenant à leurs membres et interviennent par ailleurs éventuellement sur l'offre comme sur la demande sur le marché du FVI. Outre leur apport en terre, les membres de la société détiennent le capital d'exploitation sous la forme de parts sociales, mais les « propriétaires-associés » ne s'impliquent guère dans le fonctionnement des sociétés agricoles.

Deux systèmes d'exploitation distincts sont pratiqués : 1) pour les cultures complètement mécanisées (blé, orge), la société réalise tous les travaux (les opérations culturales mécanisées étant réalisées par

⁴⁰ Ces néo-coopératives n'ont de fait souvent de « coopératives » que le nom, mais nous n'avons pas trouvé de meilleur néologisme. Il est également utilisé par certains auteurs (voir par exemple MAUREL, 2012).

⁴¹ Extraits de AMBLARD et COLIN (2006).

les salariés de la société) et verse une rémunération aux propriétaires en fonction de leur superficie ; 2) pour les cultures qui ne sont pas complètement mécanisées (maïs, pommes de terre), la société prend en charge les opérations culturales mécanisées, les associés assurant les travaux manuels (récolte et éventuellement désherbage). Les propriétaires s'acquittent du montant de la prestation de service et conservent la totalité de la production récoltée. Les propriétaires ont le choix de la superficie qu'ils souhaitent voir exploiter selon chaque système, ce choix restant sous contrainte d'assolement dans certaines sociétés. Ces systèmes d'exploitation correspondent à des modes de faire-valoir direct et indirect *intra-organisationnels*. Dans le cas de l'arrangement pour les cultures en prestation de service, le propriétaire choisit cultures et superficies. La société réalise les travaux mécanisés et l'achat d'intrants pour le propriétaire qui en paie la contre-valeur monétaire. Le propriétaire décide de la nature de cette prestation de service (type d'opérations culturales et d'intrants utilisés). Il est responsable de la réalisation des travaux manuels sur la parcelle qui lui est attribuée chaque année et jouit de la totalité de la production. Selon cet arrangement, il est donc responsable de la gestion, du financement et du travail, et il est l'unique bénéficiaire résiduel de la production. Ce système s'apparente à du FVD, mais avec deux spécificités par rapport à l'exploitation en FVD hors-organisation : la prise de décision réalisée par le propriétaire est limitée par la gamme des options de prestation de service offertes par la société agricole, et partiellement contrainte par les choix d'assolement de la société ; le propriétaire se voit attribuer une parcelle différente chaque année et distincte de sa parcelle en propriété. Dans le cas de l'arrangement pour les cultures mécanisées, la société agricole choisit les cultures mises en œuvre et leurs superficies respectives. Elle prend l'ensemble des décisions culturales et réalise tous les travaux. Les propriétaires-membres reçoivent une rémunération définie par la société. Cet arrangement correspond à du FVI intra-organisationnel : la gestion et le travail sont intégralement délégués à la société et celle-ci est, avec le propriétaire⁴², bénéficiaire résiduelle de la production.

⁴² La part allouée aux propriétaires sur le résultat des cultures mécanisées étant déterminée au regard de la production et des coûts de production, le rapport intra-organisationnel de FVI s'apparente plus à du métayage (droit résiduel partagé) qu'à une rente fixe (droit résiduel au bénéfice du seul tenancier).

c) L'exploitation déléguée à des sociétés d'ingénierie agricole ou de prestation de services agricoles

Lorsque les propriétaires fonciers n'ont pas les moyens ou l'intérêt d'exploiter directement leur terre, ils peuvent, plutôt que la céder en FVI, faire appel à des sociétés d'ingénierie agricole. Ces sociétés offrent une solution « clé en main » répondant à tous leurs besoins (accès aux intrants, assistance technique, mise en marché) (voir ANSEEUW *et al.*, 2012, au sujet de l'Afrique du Sud) ; en Côte d'Ivoire, des prestataires de services proposent également la création de plantations pérennes clés en main (d'hévéa en particulier), puis leur gestion⁴³.

d) Les organisations entrepreneuriales sans capital fixe

Le cas le plus illustratif de ces structures productives est celui des pools de culture (pool de *siembra*) qui ont émergé à partir de la fin des années 1990 en Argentine, réunissant des voisins, dans une logique d'association des ressources productives pour élargir l'échelle de production, mais aussi des acteurs urbains. Ces structures non pérennes, parfois informelles, se caractérisent par l'absence de capital fixe – la terre est louée pour la campagne, l'équipement est fourni par des entreprises de prestation de service – ; une forte compétence agronomique et en gestion, autour de la figure de l'agronome ; un financement pour partie extérieur au monde agricole (épargnants soucieux d'éviter les risques de placements bancaires après la crise traversée par le pays, mais aussi investisseurs institutionnels) ; et le paquet technologique soja (semences génétiquement modifiées, herbicides, etc.) (GUIBERT *et al.*, 2011). Comme le soulignent ces auteurs, une telle dynamique questionne les modèles productifs traditionnels quant au rapport à la terre, à l'activité agricole en soi et aux milieux ruraux.

⁴³ COCHET (2008) mentionne de telles pratiques, parmi les dynamiques récentes dans les régions de grande culture en France, où des entreprises de travaux agricoles réalisent la totalité des opérations culturales et où le prestataire de service devient *de facto* décisionnaire. Une telle entreprise de travaux peut constituer une unité économique large, en prenant des terres de différents propriétaires et en gérant chaque site en fonction de sa propre cohérence. L'article mentionné illustre bien, dans le contexte français, ces dynamiques (et leurs bases légales) de séparation entre la terre, le capital et le travail, qui dessinent de multiples voies de sortie du modèle de l'exploitation familiale.

Nous concluons cette section par trois commentaires. En premier lieu, de la dynamique d'acquisition à grande échelle à la dynamique productive, la distance peut être grande, les « grands acquéreurs » n'ayant pas tous un projet productif, ou les compétences pour le mener à bien (cf. chap. 9). En second lieu, les dynamiques productives et organisationnelles que nous venons d'évoquer, lorsqu'elles s'appuient sur un recours massif à la prise en FVI, se traduisent par l'émergence de « nouveaux rentiers ». Il s'agit d'agriculteurs qui ne sont pas en mesure de résister à la pression de sélection évoquée plus haut, ou qui obtiennent, en cédant en FVI leur terre à des entrepreneurs ou des entreprises agricoles, un revenu locatif plus important que celui qu'ils obtiendraient en l'exploitant directement avec les ressources dont ils disposent, et sans courir de risque (voir par exemple GUIBERT *et al.*, 2011 pour le cône sud-américain ; COLIN, 2003 b au Mexique ; AMBLARD et COLIN, 2006 en Roumanie). L'équité de la relation entre cédants et preneurs reste largement déterminée par la structure du marché du FVI, qui conditionne le poids relatif des acteurs dans la négociation. Enfin, pour les populations locales, ces dynamiques présentent un risque de perte de l'accès à la terre et de marginalisation de la production familiale, mais peuvent à l'inverse être inclusives si elles se traduisent par un partenariat équilibré avec les investisseurs/entrepreneurs qui les impulsent. À cet égard, le développement d'une agriculture contractuelle⁴⁴ entre grandes entreprises et producteurs locaux, sans perte de la maîtrise foncière des producteurs impliqués, est susceptible, sous certaines conditions, de conduire à des situations du type « gagnant-gagnant » (voir VERMEULEN et COTULA, 2010 ; BURNOD et COLIN, 2012).

Acteurs urbains et agriculteurs de taille moyenne

Outre les dynamiques institutionnelles et productives qui viennent d'être évoquées, d'autres dynamiques fortes, largement imbriquées, doivent être soulignées : l'implication croissante des acteurs urbains nationaux dans les activités productives agricoles

⁴⁴ Mode de coordination entre des agriculteurs et une entreprise qui définit contractuellement leurs rapports, sous diverses formes possibles : simple contrat de commercialisation, contrat de production assistée lorsque l'entreprise fournit une aide au producteur, etc. (voir BURNOD et COLIN, 2012 ; PROWSE, 2013).

et la place croissante des petits entrepreneurs familiaux ou d'une agriculture familiale patronale (*medium-scale farmers* dans la littérature anglophone). Ces agriculteurs de taille moyenne (ATM dans la suite de ce texte) émergent parfois du milieu rural, lorsque des petits producteurs familiaux parviennent à accumuler du capital et à s'insérer dans des filières à forte valeur ajoutée⁴⁵, ou, de plus en plus, sont d'origine urbaine.

Ces acteurs exploitent en FVD des terres héritées (ATM issus du milieu agricole local), achetées (en particulier acteurs urbains, mais aussi ATM issus du milieu rural), parfois allouées par des autorités publiques ou coutumières, ou encore prises en FVI (en général ATM non urbains).

Ces figures ne sont évidemment pas nouvelles, mais la dynamique est marquante, en particulier dans les contextes africains. Ainsi JAYNE *et al.* (2016) montrent, en mobilisant des échantillons nationaux représentatifs, l'importance croissante des ATM (exploitant entre 5 et 100 ha, dans la définition qu'ils en retiennent) au Ghana, au Kenya, en Tanzanie, en Zambie, au Malawi. En Zambie, au Malawi et au Kenya, pays pour lesquels les données sont disponibles, les ATM sont à 60 % d'origine urbaine et investissent dans la terre et la production agricole une épargne venant d'activités non agricoles ; 35 % viennent de l'élite rurale et seuls 5 % sont d'anciens petits producteurs.

Dans le contexte de l'Afrique de l'Ouest francophone, où l'attention des chercheurs s'est portée sur les élites urbaines, les acquisitions de terre par ces dernières sont mentionnées au Sénégal, au Bénin, au Burkina Faso et en Côte d'Ivoire (voir références *in* COLIN, 2017). Ces acquisitions par les « nouveaux acteurs », les « agrobusinessmen », les « investisseurs », les « cadres », interviennent dans contextes où les politiques publiques semblent avoir abandonné le projet d'un développement agricole national fondé sur l'agriculture familiale. Les superficies concernées sont de quelques centaines d'hectares au maximum, mais peuvent être réduites à quelques hectares. On retrouve des traits généraux identifiés ailleurs en Afrique subsaharienne : un profil de

⁴⁵ Voir par exemple GUIBERT *et al.* (2011) relativement à certains producteurs traditionnels argentins ou uruguayens qui amplifient leur comportement entrepreneurial, ou DERDERI *et al.* (2019), sur les agriculteurs itinérants en Algérie.

fonctionnaire ou d'acteur économique non agricole (commerçant notamment), un bon niveau d'éducation, une résidence à dominante urbaine, l'absence de compétences agricoles initiales, une localisation des acquisitions guidée par un critère d'accessibilité.

Ces urbains et/ou ATM ont-ils un usage productif efficient de la terre (et plus généralement des ressources productives) ?

Les données concernant les ATM au Kenya, au Malawi et en Zambie font apparaître une mise en valeur partielle de la terre, avec une relation inverse entre les superficies contrôlées et exploitées (JAYNE *et al.*, 2016).

Les études portant sur les acquisitions de terre par les élites nationales, et plus largement par les exploitants urbains, en Afrique de l'Ouest soulignent l'absence ou la faiblesse des investissements productifs réalisés par ces acteurs, sans compétences agricoles et qui sont parfois dans une logique spéculative⁴⁶. Une exception notable est celle des cadres ivoiriens qui acquièrent de la terre avec le projet de réaliser une plantation pérenne (hévéa essentiellement), et la mettent effectivement en valeur (COLIN et TARROUTH, 2017)⁴⁷. Ces cadres peuvent être conceptualisés moins comme des « entrepreneurs » que comme des « investisseurs-rentiers », leur objectif étant de construire un patrimoine générant une rente. L'investissement (indéniable) dans la plantation pérenne vise à créer un capital végétal qui, une fois en production, assurera une rente régulière sur plusieurs décennies, avec des coûts d'entretien réduits et une récolte qui peut être assurée par des saineurs rémunérés à la tâche – avec donc une implication minimale du propriétaire dans la production. La stabilité de cette rente est toutefois conditionnée par l'entretien de rapports harmonieux (d'un capital social) avec les membres des communautés où ils ont acquis leurs terres, au risque de voir se produire des actes malveillants (sabotages, vols, incendies) qui en compromettraient le niveau (voir SEVESTRE *et al.*, 2015 pour une illustration au sujet des plantations de palmier à huile au sud du Cameroun).

⁴⁶ De fait, ces études restent généralement muettes sur les conditions effectives d'exploitation.

⁴⁷ Il conviendrait d'actualiser cette étude, réalisée à une époque de prix très attractifs pour le latex, dans le présent contexte de forte réduction des prix.

Dans une tout autre configuration, les entrepreneurs maraîchers de taille moyenne (quelques dizaines d'hectares au plus) qui ont émergé dans le sillage de la politique de mise en valeur agricole dans les régions arides en Algérie (avec une irrigation à partir de forages) apparaissent particulièrement dynamiques. Souvent originaires du nord du pays, ils accèdent au foncier par des attributions publiques, l'achat et surtout la location, avec des exploitations généralement de taille moyenne. Ces acteurs sont les catalyseurs, dans certaines régions arides, de dynamiques agricoles (introduction de cultures irriguées à haute valeur ajoutée) comme de dynamiques foncières (émergence et dynamisation des marchés fonciers avec l'apparition d'une demande solvable) (DERDERI *et al.*, 2019).

Ces dynamiques récentes des acquisitions foncières par des acteurs urbains et/ou des ATM changent le jeu foncier en conduisant à une concentration foncière d'intensité variable, d'une dizaine à quelques centaines d'hectares dans les contextes ouest-africains (voir références in COLIN, 2017). Une telle concentration n'est donc pas du même ordre que celle évoquée relativement aux « grandes acquisitions », mais ses effets locaux peuvent être marqués lorsque les acquéreurs se concentrent sur certains sites. La cession de terre à ces acteurs urbains ou ATM peut par ailleurs compromettre l'accès à la terre familiale, pour les femmes et les jeunes des familles concernées par les cessions (cf. chap. 2 et 7).

Conclusion

Le décryptage et la prédiction de l'incidence du jeu des relations entre la configuration des droits fonciers, les structures de propriété et d'exploitation et les usages productifs de la terre sur le développement agricole et rural sont au cœur des enjeux des travaux sur le foncier agricole. Le caractère dynamique et multiple des relations entre les éléments du triptyque droits-usages productifs-structures agraires donne lieu à un jeu complexe de relations difficilement prédictibles – une complexité inhérente à la forte indexation de ces relations au contexte socio-économique, politique et environnemental. Cette indexation limite la portée générale de tout précepte normatif à prétention universelle et impose la contextualisation de toute recommandation.

Nous avons montré, à travers des illustrations, comment, en fonction du contexte, les relations entre droits fonciers et usages productifs pouvaient agir alternativement dans les deux sens. Parmi ces relations, la plus emblématique est celle entre les droits fonciers, leur sécurisation et l'investissement productif. L'importance de l'investissement comme facteur de croissance agricole a placé cette relation au centre des débats académiques, avec de fortes implications dans le domaine du développement. Une lecture nuancée et contextualisée de cette relation questionne son caractère déterministe (selon lequel l'individualisation des droits et leur sécurisation augmenteraient quasi inéluctablement l'investissement productif). Notre texte a par ailleurs évoqué certains biais méthodologiques pouvant affectant l'analyse de ces relations.

Les usages productifs de la terre peuvent créer, consolider ou impulser une évolution des droits fonciers, ou des titulaires de droits : défrichement et mise en culture en zone de frontières agricoles, installation d'une culture pérenne ou d'une infrastructure hydraulique, introduction de nouveaux moyens techniques (semences améliorées, intrants industriels), etc. Une analyse diachronique de l'évolution des droits fonciers fait ressortir, dans de nombreux contextes, l'incidence du changement technique, notamment des technologies de rupture⁴⁸, sur les pratiques agricoles et sur l'évolution des conditions d'accès à la terre. Ce changement rend exploitables des territoires à fortes contraintes biophysiques (bas-fonds et zones arides en particulier), augmente la fréquence d'exploitation des terres d'anciens territoires agricoles (techniques d'assolement/rotation et de gestion de la fertilité), modifie les usages agricoles de la terre (introduction des cultures pérennes, cultures sous serre, etc.) et augmente la capacité à étendre les superficies travaillées (mécanisation). L'introduction des technologies de rupture, qui modifient considérablement les rapports à la terre, marque également des moments de rupture dans les systèmes de droits régissant le contrôle et l'usage de la terre.

Le changement technique est également porteur de différenciation socio-économique entre producteurs et constitue l'un des moteurs de la dynamique des structures productives. Il permet,

⁴⁸ Technologies qui bouleversent radicalement les prix relatifs des principaux facteurs de production (terre, eau, travail, capital) : tracteur vs culture attelée vs culture manuelle, utilisation de motopompes vs simples puits, etc.

progressivement, de réduire la place du travail manuel (mécanisation et automatisation) et de l'expertise contextualisée de l'agriculteur (grâce aux outils de l'agriculture de précision) dans le processus de production, ouvrant ainsi la voie à l'émergence d'exploitations agricoles de plus en plus importantes.

L'autre conséquence du changement technique sur les structures agraires est relative à la redéfinition des rapports au foncier dans les exploitations agricoles. L'adoption de nouveaux modèles techniques au coût financier souvent élevé modifie la place du foncier comme facteur de production, avec une tendance à la réduction de son poids dans la structure des coûts. Ces changements incitent au développement du FVI et à la dissociation entre structure de propriété et structure d'exploitation. Ainsi, les modèles d'exploitations agricoles sans assise foncière se multiplient en nombre et en importance – mais les données manquent pour apprécier l'ampleur de cette dynamique.

Ces tendances soulèvent des questions en termes d'évolution à long terme.

Quelles sont les options d'adaptation qui s'offrent aux exploitations familiales, face aux dynamiques de technicisation/financiarisation de l'agriculture et à l'arrivée ou à l'émergence de nouveaux acteurs ?

La tendance à la dissociation, sous la pression de la compétitivité, entre les structures de propriété et les structures d'exploitation va-t-elle s'installer dans la durée pour façonner les structures agraires de demain ? Dans l'affirmative, comment évoluera la structure de la propriété, en faveur de quelles catégories d'acteurs ? Avec quelles incidences sur les structures sociales et territoriales du monde rural ?

La tendance, déjà engagée, de contrôle foncier par le capital financier, *via* l'achat ou la concession, va-t-elle conduire à son hégémonie foncière ? Quelle sera la viabilité politique, économique et environnementale des choix faits par certains États d'attribuer des concessions à de grandes structures sur des terres publiques qui ont souvent d'ores et déjà des usagers, même formellement non reconnus ?

Références bibliographiques

- ABDULAI A., OWUSU V., GOETZ R., 2011 – Land tenure differences and investment in land improvement measures: Theoretical and empirical analyses. *Journal of Development Economics*, 96 (1) : 66-78.
- ALI D. A., DEININGER K., GOLDSTEIN M., 2014 – Environmental and gender impacts of land tenure regularization in Africa: Pilot evidence from Rwanda. *Journal of Development Economics*, 110 : 262-275.
- ALSTON L. J., LIBECAP G. D., SCHNEIDER R., 1996 – The Determinants and Impact of Property Rights: Land Titles on the Brazilian Frontier. *J. Law Econ. Organ.*, 12 (1) : 25-61.
- AMBLARD L., COLIN J.-PH., 2006 – Dimension organisationnelle et pratiques contractuelles foncières : les sociétés agricoles en Roumanie. *Économie rurale*, 293 : 55-71.
- AMBLARD L., COLIN J.-PH., 2009 – Reverse tenancy in Romania: Actors' rationales and equity outcomes. *Land Use Policy*, 26 (3) : 828-836.
- ANSEEUW W., DUCASTEL A., BOCHE M., 2012 – Nouveaux modèles de production et d'investissement en Afrique du Sud. *Études rurales*, 190 : 147-160.
- ARNOT C., LUCKERT M., BOXALL P., 2011 – What Is Tenure Security? Conceptual Implications for Empirical Analysis. *Land Economics*, 87 (2) : 297-311.
- ATWOOD D., 1990 – Land Registration in Africa: The Impact on Agricultural Production. *World Development*, 18 (5) : 659-671.
- BADOUIN R., 1971 – *Économie rurale*. Paris, Armand Colin.
- BADOUIN R., 1987 – L'analyse économique du système productif en agriculture. *Cahiers des Sciences Humaines*, 23 (3-4) : 357-375.
- BAINVILLE S., 2017 – Land rights issues in Africa: the contribution of agrarian systems research in Burkina Faso. *The Journal of Peasant Studies*, 44 (1) : 261.
- BALAND J.-M., PLATTEAU J.-P., 1998 – Division of the Commons: A Partial Assessment of the New Institutional Economics of Land Rights. *American Journal of Agricultural Economics*, 80 (August) : 644-650.
- BANERJEE A. V., GERTLER P. J., GHATAK M., 2002 – Empowerment and Efficiency: Tenancy Reform in West Bengal. *Journal of Political Economy*, 110 (2) : 239-280.
- BARDHAN P., 1989 – « Alternative Approaches to the Theory of Institutions in Economic Development ». In Bardhan P. (ed.) : *The Economic Theory of Agrarian Institutions*, Oxford, Clarendon Press : 3-17.

- 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.
- BARROWS R., ROTH M., 1990 – Land Tenure and Investment in African Agriculture: Theory and Evidence. *The Journal of Modern African Studies*, 28 (2) : 265-297.
- BÉAUR G., SCHOFIELD P., CHEVET J.-M., PÉREZ PICAZO M.-T., 2013 – *Property Rights, Land Markets, and Economic Growth in the European Countryside (Thirteenth-Twentieth Centuries)*. Turnhout, Brepols Publisher.
- BÉLIÈRES J.-F., BONNAL P., BOSC P.-M., LOSCH B., MARZIN J., SOURISSEAU J.-M., 2014 – *Les agricultures familiales du monde. Définitions, contributions et politiques publiques*. Montpellier/Paris, Cirad/AFD.
- BERRY S., 1988 a – Property rights and rural resource management: the case of tree crops in West Africa. *Cahiers des Sciences Humaines*, 24 (1) : 3-16.
- BERRY S., 1988 b – « Concentration without privatization? Some consequences of changing patterns of rural land control in Africa ». In Downs R. E., Reyna S. P. (eds) : *Land and Society in Contemporary Africa*, Hanover, London, University Press of New England : 53-75.
- BERRY S., 1989 – Social institutions and access to resources. *Africa*, 59 (1) : 41-55.
- BERRY R. A., CLINE W. R., 1979 – *Agrarian Structure and Productivity in Developing Countries*. Baltimore, Johns Hopkins University Press.
- BESLEY T., 1995 – Property Rights and Investment Incentives: Theory and Evidence from Ghana. *Journal of Political Economy*, 103 (5) : 903-937.
- BHADURI A., 1973 – A Study in Agricultural Backwardness Under Semi-Feudalism. *Economic Journal*, 83 (329) : 120-137.
- BIEBUYCK D., 1963 – *African Agrarian Systems*. Oxford, Oxford University Press.
- BINSWANGER H., ROSENZWEIG M., 1986 – Behavioural and Material Determinants of Production Relations in Agriculture. *Journal of Development Studies*, 22 (3) : 503-539.
- BINSWANGER H., DEININGER K., FEDER G., 1995 – « Power, Distorsions, Revolt, and Reform in Agricultural Land Relations ». In Behrman J., Srinivasan T. N. (eds) : *Handbook of Development Economics*, Amsterdam, Elsevier Science : 2659-2772.
- BLANCHARD DE LA BROSSE V., 1989 – Riz des femmes, riz des hommes au Guidimaka (Mauritanie). *Études rurales*, 115-116 : 37-58.

- BLAREL B., 1994 – « Tenure security and agricultural production under land scarcity: the case of Rwanda ». In Bruce J. W., Migot-Adhola S. E. (eds) : *Searching for land tenure security in Africa*, Dubuque, Kendall : 71-96.
- BLOCH M., 1976 – *Les caractères originaux de l'histoire rurale française*. Paris, Armand Colin.
- BOSERUP E., 1970 – *Évolution agraire et pression démographique*. Paris, Flammarion.
- 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.
- BOUQUET E., COLIN J.-PH., 2009 – « L'État, l'ejido et les droits fonciers : ruptures et continuités du cadre institutionnel formel au Mexique ». 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 : 299-332.
- BOUTILLIER J. L., 1989 – Irrigation et problématique foncière dans la vallée du Sénégal. *Cahiers des Sciences Humaines*, 25 (4) : 469-488.
- BOUTRAIS J., 1976 – *Compétition foncière et développement au Nord du Cameroun. La plaine de Mora*. Yaoundé, ONAREST/ISH.
- BRASSELE A.-S., GASPART F., PLATTEAU J.-P., 2002 – Land tenure security and investment incentives: puzzling evidence from Burkina Faso. *Journal of Development Economics*, 67 (2) : 373-418.
- BROMLEY D., 1989 – Institutional Change and Economic Efficiency. *Journal of Economic Issues*, 23 (3) : 735-759.
- BROS C., DESDOIGTS A., KOUADIO H., 2019 – Land Tenure Insecurity as an Investment Incentive: The Case of Migrant Cocoa Farmers and Settlers in Ivory Coast. *Journal of African Economies*, 28 (2) : 147-175.
- BRUCE J., 1988 – « A Perspective on Indigenous Land Tenure Systems and Land Concentration ». In Downs R. E., Reyna S. P. (eds) : *Land and Society in Contemporary Africa*, Hanover and London, University Press of New England : 23-52.
- BRUCE J., 2000 – African tenure models at the turn of the century: individual property models and common property models. *Land reform/Réforme agraire*, 1 : 17-27.
- BRUCE J., MIGOT-ADHOLLA S., 1994 – *Searching for Land Tenure Security in Africa*. Dubuque, Kendall/Hunt.
- BURNOD P., COLIN J.-PH., 2012 – *Grands investissements agricoles et inclusion des petits producteurs : leçons d'expériences dans 7 pays du Sud*. Land Tenure Technical Papers, n° 23, FAO/Cirad, Rome/Montpellier.

BYRES T., 1981 – The New Technology, Class Formation and Class Action in the Indian Countryside. *Journal of Peasant Studies*, 8 (4) : 405-454.

BYRES T., 2004 – Neo-classical neo-populism 25 years on: *déjà vu* and *déjà passé*. Towards a critique. *Journal of Agrarian Change*, 4 (1 et 2) : 17-44.

CARNEY J., WATTS M., 1990 – Manufacturing Dissent: Work, Gender and the Politics of Meaning in a Peasant Society. *Africa*, 60 (2) : 207-241.

CARTER M., OLINTO P., 2003 – Getting Institutions “Right” for Whom? Credit Constraints and the Impact of Property Rights on the Quantity and Composition of Investment. *American Journal of Agricultural Economics*, 85 (1) : 173-186.

CARTER M., WIEBE K., BLAREL B., 1994 – « Tenure Security for Whom? Differential Effects of Land Policy in Kenya ». In Bruce J., Migot-Adholla S. (eds) : *Searching For Land Tenure Security in Africa*, Dubuque, Kendall/Hunt Publishing Company : 141-168.

CHALÉARD J.-L., MESCLIER E., 2010 – Nouveaux acteurs, nouveaux produits et expansion du marché foncier dans le nord du Pérou. *Annales de géographie*, 6 (676) : 678-696.

CHAND S., YALA C., 2009 – Land Tenure and Productivity: Farm-Level Evidence from Papua New Guinea. *Land Economics*, 85 (3) : 442-453.

CHAULET C., 1984 – *La terre, les frères et l'argent: stratégie familiale et production agricole en Algérie depuis 1962*. Alger, Office des publications universitaires.

COCHET H., 2008 – Vers une nouvelle relation entre la terre, le capital et le travail. *Études foncières*, 134 : 4-9.

COCHET H., 2015 – Controverses sur l'efficacité économique des agricultures familiales : indicateurs pour une comparaison rigoureuse avec d'autres agricultures. *Revue Tiers Monde*, 221 (1) : 9-25.

COCHET H., 2017 – Capital-labour separation and unequal valueadded distribution: repositioning land grabbing in the general movement of contemporary agricultural transformations. *Journal of Peasant Studies*, DOI : 10.1080/03066150.2017.1311866.

COLIN J.-PH., 1990 – *La mutation d'une économie de plantation en basse Côte d'Ivoire*. Paris, Orstom Éditions, coll. À travers champs.

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

COLIN J.-PH., 2003 a – *Figures du métayage. Étude comparée de contrats agraires (Mexique)*. Paris, IRD Éditions, coll. À travers champs.

COLIN J.-PH., 2003 b – « Arrangements institutionnels et logiques d'acteurs dans l'agriculture mexicaine ». In Colin J. Ph. (éd.) : *Figures du métayage. Étude comparée de contrats agraires (Mexique)*, Paris, IRD Éditions : 239-286.

COLIN J.-PH., 2011 – Différents lieux, différents acteurs, mêmes argumentaires. Note sur les tensions foncières entre autochtones et migrants en savane ivoirienne. In Jul-Larsen E., Laurent P.-J., Le Meur P.-Y., Léonard É. (éd.) : *Une anthropologie entre pouvoirs et histoire. Conversations autour de l'œuvre de Jean-Pierre Chauveau*, Paris, Karthala/IRD/Apad : 251-267.

COLIN J.-PH., 2012 – Sharecropping in non-traditional agro-export production: The *abougnon* contract for pineapple cultivation in Côte d'Ivoire. *European Journal of Development Research*, 24 : 627-643.

COLIN J.-PH., 2014 – La concentration foncière par la tenure inversée (*reverse tenancy*). *Études rurales*, 194 : 203-218.

COLIN J.-PH., 2017 – *Émergence et dynamique des marchés fonciers ruraux en Afrique sub-saharienne. Un état des lieux sélectif*. Pôle foncier, Montpellier, Les Cahiers du Pôle foncier, 18.

COLIN J.-PH., DAUDI A., 2019 – « Innovations institutionnelles. Une approche par le jeu des marchés fonciers dans les zones de mise en valeur agricole en Algérie ». In Perrin C., Nougaredes B. (éd.) : *Le foncier agricole dans une société urbaine. Émergence d'innovations locales*, Avignon, Cardère.

COLIN J.-PH., LOSCH B., 1990 – Touche pas à mon planteur. Réflexions sur les « encadrements » paysans à travers quelques exemples ivoiriens. *Politique Africaine*, 40 : 83-99.

COLIN J.-PH., RUF F., 2011 – Une économie de plantation en devenir. L'essor des contrats de Planter-Partager comme innovation institutionnelle dans les rapports entre autochtones et étrangers en Côte d'Ivoire. *Revue Tiers Monde*, 207 : 169-187.

COLIN J.-PH., TARROUTH G., 2017 – Les élites urbaines comme nouveaux acteurs du marché foncier en Côte d'Ivoire. *Géographie, Économie, Société*, 19 : 331-355.

COLIN J.-PH., LE MEUR P.-Y., LÉONARD É., 2009 – *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers : du cadre légal aux pratiques locales*. Paris, Karthala.

COLIN J.-PH., KOUAMÉ G., SORO D., 2004 – Lorsque le Far East n'était pas le Far West. La dynamique de l'appropriation foncière dans un ancien "no man's land" de basse Côte d'Ivoire. *Autrepart*, 30 : 45-62.

COUTY P., 1991 – L'agriculture africaine en réserve. Réflexions sur l'innovation et l'intensification agricoles en Afrique tropicale. *Cahiers d'Études africaines*, 121-122 (31-1-2) : 65-81.

DAOUDI A., TERRANTI S., BENTERKI N., BÉDRANI S., 2015 – L'indivision des terres appropriées privativement dans la steppe algérienne : des conséquences socioéconomiques et environnementales contradictoires. *Options Méditerranéennes*, B 72 : 251-261.

DAOUDI A., COLIN J.-PH., DERDERI A., OUENDENO M. L., 2017 – Le marché du faire-valoir indirect vecteur de nouvelles formes d'exploitation dans la néo-agriculture saharienne (Algérie). *Géographie, Économie, Société*, 19 : 307-330.

DE JANVRY A., 1981 – *The Agrarian Question and Reformism in Latin America*. London, John Hopkins.

DEININGER K., 2003 – *Land Policies for Growth and Poverty Reduction*. Washington D.C., The World Bank.

DEININGER K., ALI D.A., 2008 – Do Overlapping Land Rights Reduce Agricultural Investment? Evidence from Uganda. *American Journal of Agricultural Economics*, 90 (4) : 869-882.

DEININGER K., BYERLEE D., 2012 – The Rise of Large Farms in Land Abundant Countries: Do They Have a Future? *World Development*, 40 (4): 701-714.

DEININGER K., CASTAGNINI R., 2006 – Incidence and impact of land conflict in Uganda. *Journal of Economic Behavior & Organization*, 60 (3) : 321-345.

DEININGER K., CHAMORRO J. S., 2002 – *Investment and income effects of land regularization: The case of Nicaragua*. Washington, World Bank, World Bank Policy Research Working Paper 2752.

DEININGER K., JIN S., 2006 – Tenure security and land-related investment: Evidence from Ethiopia. *European Economic Review*, 50 (5) : 1245-1277.

DEININGER K., AYALEW D., ALEMU T., 2011 a – Impacts of Land Certification on Tenure Security, Investment, and Land Market Participation: Evidence from Ethiopia. *Land Economics*, 87 (2) : 312-334.

DEININGER K., BYERLEE D., LINDSAY J., NORTON N., SELOD H. M. S., 2011 b – *Rising Global Interest in Farmland. Can it yield sustainable and equitable benefits?* Washington, World Bank.

DERDERI A., DAOUDI A., COLIN J.-PH., 2019 – *Les entrepreneurs agricoles itinérants et leur rôle dans les dynamiques foncières et agraires dans les zones arides en Algérie. Le cas de Rechaïga*. Paris, Comité technique « Foncier et développement ».

DIMAGGIO P., POWELL W., 1997 – Le néo-institutionnalisme dans l'analyse des organisations. *Politix*, 40 : 113-154.

DYER G., 2004 – Redistributive land reform: no april rose. The poverty of berry and cline and GKI on the inverse relationship. *Journal of Agrarian Change*, 4 (1 et 2) : 45-72.

EASTWOOD R., LIPTON M., NEWELL A., 2010 – « Farm Size ». In Pingali P., Evenson R. (eds) : *Handbook of Agricultural Economics*, Burlington, Elsevier : 3323-3397.

ELLIS F., 1988 – *Peasant Economics. Farm households and agrarian development*. Cambridge, Cambridge University Press.

FEDER G., 1999 – *Land administration reform: Economic rationale and social consideration*. Conférence FIG “Land tenure and cadastral infrastructures for sustainable development”, Melbourne, 8 p.

FEDER G., NISHIO A., 1998 – The benefits of land registration and titling: economic and social perspectives. *Land Use Policy*, 15 (1) : 25-43.

FEDER G., ONCHAN T., 1987 – Land Ownership Security and Farm Investment in Thailand. *American Journal of Agricultural Economics*, 69 (May) : 311-320.

FENSKE J., 2010 – L'Etranger: Status, Property Rights, and Investment Incentives in Cote d'Ivoire. *Land Economics*, 86 (4) : 621-644.

FENSKE J., 2011 – Land tenure and investment incentives: Evidence from West Africa. *Journal of Development Economics*, 9 (2) : 137-156.

FILIPSKI M., COLIN J.-PH., SEIGNOBOS C., 2007 – Émergence et évolution des droits de propriété dans un contexte d'abondance foncière. Le cas du pays yambassa (Cameroun). *Cahiers Agricultures*, 16 (5) : 387-393.

FITZPATRICK D., 2006 – Evolution and Chaos in Property Rights Systems: The Third World Tragedy of Contested Access. *Yale Law Journal*, 115 : 996-1048.

GAVIAN S., FAFCHAMPS M., 1996 – Land Tenure and Allocative Efficiency in Niger. *American Journal of Agricultural Economics*, 78 (May) : 460-471.

GOLDSTEIN M., UDRY C., 2008 – The profits of power: land rights and agricultural investment in Ghana. *Journal of Political Economy*, 116 (6) : 981-1022.

GOLLIN D., 2018 – *Farm size and productivity. Lessons from recent literature*. Rome, IFAD.

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

GRIFFIN K., KHAN A. R., ICKOWITZ A., 2002 – Poverty and Distribution of Land. *Journal of Agrarian Change*, 2 (3) : 279-330.

GRIGG D., 1979 – Ester Boserup's theory of agrarian change: a critical review. *Progress in Human Geography*, 3 (1) : 64-84.

GUIBERT M., SILI M., ARBELETCHÉ P., PINERO D., GROSSO S., 2011 – Les nouvelles formes d'agriculture entrepreneuriale en Argentine et en Uruguay. *Économies et Sociétés, série Systèmes agroalimentaires*, 33 (10) : 1813-1831.

GUILLERMOU Y., 1983 – *Agriculture familiale et mutations sociales dans les campagnes algériennes*. Thèse Géographie, Paris I.

HALLAIRE A., 1991 – *Paysans montagnards du Nord-Cameroun : les monts Mandara*. Paris, Orstom Éditions, coll. À travers champs.

HAYAMI Y., 2010 – « Plantations agriculture ». In Evenson R., Pingali P. (eds) : *Handbook of Agricultural Economics*, vol. 4, North Holland, Elsevier BV : 3305-3322.

HAYAMI Y., RUTTAN V., 1985 – *Agricultural Development. An International Perspective*. Baltimore and London, The Johns Hopkins University Press.

HAYES J., ROTH M., ZEPEDA L., 1997 – Tenure Security, Investment and Productivity in Gambian Agriculture: A Generalized Probit Analysis. *American Journal of Agricultural Economics*, 79 (May) : 369-382.

HEAD-KÖNING A.-L., 2013 – « Property rights in Switzerland during the eighteenth and nineteenth centuries. A possible explanation for different types of economic change? ». In Béaur G., Schofield P., Chevet J.-M., Pérez Picazo M.-T. (eds) : *Property Rights, Land Markets, and Economic Growth in the European Countryside (Thirteenth-Twentieth Centuries)*, Turnhout, Brepols Publisher : 515-535.

HELTBERG R., 2002 – Property rights and natural resources management in developing countries. *Journal of Economic Surveys*, 16 (2) : 189-214.

HILL P., 1963 – *The migrant cocoa-farmers of southern Ghana*. Cambridge, Cambridge University Press.

HOLDEN R., DEININGER K., GHEBRU H., 2009 – Impacts of Low-Cost Land Certification on Investment and Productivity. *American Journal of Agricultural Economics*, 91 (2) : 359-373.

JACOBY H. G., LI G., ROZELLE S., 2002 – Hazards of Expropriation: Tenure Insecurity and Investment in Rural China. *American Economic Review*, 92 (5) : 1420-1477.

JACOBY H., MINTEN B., 2007 – Is Land Titling in Sub-Saharan Africa Cost-Effective? Evidence From Madagascar. *The World Bank Economic Review*, 21 (3) : 461-485.

JAYNE T. S., CHAMBERLIN J., TRAUB L., SITKO N., MUYANGA M., YEBOAH F. K., ANSEEUW W., CHAPOTO A., WINEMAN A., NKONDE C., KACHULE R., 2016 – Africa's changing farm size distribution patterns: the rise of medium-scale farms. *Agricultural Economics*, 47 : 197-214.

KABORÉ R., 2012 – Analyse des conflits fonciers et logiques d'acteurs dans le cadre d'opérations d'aménagement dans les régions du Bam et du Yatenga (Burkina Faso). *Territoires d'Afrique*, 4 : 43-52.

KÖBBEN A. J. F., 1963 – « Land as an object of gain in a non-literate society. Land tenure among the Bete and Dida (Ivory Coast, West Africa) ». In Biebuyck D. (ed.) : *African Agrarian Systems*, Oxford, Oxford University Press : 245-266.

LAVIGNE DELVILLE PH., 2010 – Sécurisation foncière, formalisation des droits, institutions de régulation foncière et investissement. Pour un cadre conceptuel élargi. *Revue des questions foncières*, 1 (10) : 5-33.

LÉONARD É., 2005 – Frontière interne, gouvernance locale et production de la culture politique en milieu rural mexicain. La réforme agraire dans le Sud-Veracruz, 1920-1980. *Cahiers des Amériques Latines*, 45 : 51-74.

LÉONARD É., 2015 – Conflictos por la Apropiación de los Recursos Locales y Cambio Institucional Endógeno. Las Luchas por el "Parcelamiento Convencional" en los Ejidos de los Tuxtlas, Veracruz, México. *Revista de Pesquisas e Estudos sobre as Américas*, 9 (3) : 93-127.

LÉONARD É., VELÁZQUEZ E., 2010 – « Citoyenneté locale et réappropriation du changement légal au Mexique. Une analyse des conflits autour des transferts fonciers à Sotoapan, Veracruz ». 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 : 61-94.

LIPTON M., 2009 – *Land Reform in Developing Countries. Property rights and property wrongs*. New York, Routledge.

MAROUF N., 2013 – *Lecture de l'espace oasien. Passé et présent des oasis occidentales (Algérie)*. Alger, Éditions Barzakh (1^{re} édit. 1980 sous le titre : *Leau, la terre, les hommes. Passé et présent des oasis occidentales*, Éditions Sindbad, France).

MATLON P., 1994 – « Indigenous Land Use Systems and Investments in Soil Fertility in Burkina Faso ». In Bruce J., Migot-Adholla S. (eds) : *Searching For Land Tenure Security In Africa*, Dubuque, Kendall : 41-69.

MAUREL M.-C., 2012 – La grande maille agraire en Europe Centrale : un invariant spatiotemporel ? *Études rurales*, 190 : 25-47.

MAZOYER M., ROUDARD L., 1997 – *Histoire des agricultures du monde. Du néolithique à la crise contemporaine*. Paris, Éditions du Seuil.

MELESSE M., BULTE E., 2015 – Does land registration and certification boost farm productivity? Evidence from Ethiopia. *Agricultural Economics*, 46 (6) : 757-768.

MIGOT-ADHOLLA S., HAZELL P., BLAREL B., PLACE F., 1991 – Indigenous Land Rights Systems in Sub-Saharan Africa: a Constraint on Productivity? *World Bank Economic Review*, 5 (1) : 155-175.

MIGOT-ADHOLA S. E., PLACE F., OLUOCH-KOSURA W., 1994 a – « Security of tenure and land productivity in Kenya ». In Bruce J., Migot-Adholla S. (eds) : *Searching For Land Tenure Security In Africa*, Dubuque, Kendall : 119-140.

MIGOT-ADHOLA S. E., BENNEH G., PLACE F., ATSU S., 1994 b – Land, security of tenure, and productivity in Ghana. In Bruce J., Migot-Adholla S. (eds) : *Searching For Land Tenure Security In Africa*, Dubuque, Kendall : 97-118.

MUYUNGA M., JAYNE T., 2016 – « Is small still beautiful? The farm size-productivity relationship revisited ». In : *Land and Poverty Conference 2016*, Washington, World Bank.

NETTING R. M., 1993 – *Smallholders, Householders. Farm Families and the Ecology of Intensive, Sustainable Agriculture*. Stanford, Stanford University Press.

NEWMAN C., TARP F., VAN DEN BROECK K., 2015 – Property Rights and Productivity: The Case of Joint Land Titling in Vietnam. *Land Economics*, 91 (1) : 91-105.

NGUYEN G., PURSEIGLE F., 2012 – Les exploitations agricoles à l'épreuve de la firme. L'exemple de la Camargue. *Études rurales*, 190 : 99-118.

OKALI C., 1983 – *Cocoa and Kinship in Ghana. The Matrilineal Akan of Ghana*. London, Kegan Paul International and African Institute.

OTSUKA K., QUISUMBING A., PAYONGAYONG E., AIDOO J. B., 2003 – Land tenure and the management of land and trees : the case of customary land tenure areas of Ghana. *Environment and development economics*, 8 : 77-104.

OUENDENO M. L., DAOUDI A., COLIN J.-PH., 2015 – Les trajectoires des jeunes dans la néo-agriculture saharienne (Biskra, Algérie) revisitées par la théorie de l'agricultural ladder. *Cahiers Agricultures*, 24 (6) : 396-403.

PÉLISSIER P., 1995 – « Transition foncière en Afrique noire ». In Blanc-Pamard C., Cambrézy L. (éd.) : *Terre, terroir, territoire. Les tensions foncières*, Paris, Orstom Éditions : 19-34.

PETERS P., 1994 – *Dividing the Commons: Politics, Policy, and Culture in Botswana*. Charlottesville, University of Virginia Press.

PETERS P., 1998 – « The Erosion of the Commons and the Emergence of Property: Problems for Social Analysis ». In Hunt R., Gilman A. (eds) : *Property in Economic Context*, Lanham, University Press of America : 351-378.

PLACE F., 2009 – Land Tenure and Agricultural productivity in Africa: A Comparative Analysis of the Economic Literature and Recent Policy Strategies and Reforms. *World Development*, 37 (8) : 1326-1336.

PLACE F., HAZELL P., 1993 – Productivity Effects of Indigenous Land Tenure Systems in Sub-Saharan Africa. *American Journal of Agricultural Economics*, 75 (1) : 10-19.

PLACE F., OTSUKA K., 2001 – Tenure, Agricultural Investment, and Productivity in the Customary Tenure Sector of Malawi. *Economic Development and Cultural Change*, 50 (1) : 77-99.

PLACE F., OTSUKA K., 2002 – Land Tenure Systems and Their Impacts on Agricultural Investments and Productivity in Uganda. *The Journal of Development Studies*, 38 (6) : 105-128.

PLATTEAU J. P., 1996 – The evolutionary theory of land rights as applied to Sub-Saharan Africa: A critical assessment. *Development and change*, 27 : 29-86.

PROWSE M., 2013 – L'agriculture contractuelle dans les pays en développement. Une revue de littérature. À *Savoir*, 12, Paris, AFD.

REQUIER-DESJARDINS D., GUIBERT M., 2011 – Introduction au dossier thématique « Agricultures d'entreprise et agrobusiness ». *Économies et Sociétés, série Systèmes agroalimentaires*, 33 : 1801-1805.

ROSE C. M., 1994 – *Property and Persuasion: Essays on the History, Theory and Rhetoric of Ownership*. Boulder, Westview Press.

ROTH M., COCHRANE J., KISAMBA-MUGERWA W., 1994 a – « Tenure security, credit use, and farm investment in Rujumbura pilot land registration scheme, Uganda ». In Bruce J., Migot-Adholla S. (eds) : *Searching For Land Tenure Security In Africa*, Dubuque, Kendall : 169-198.

ROTH M., UNRUH J., BARROWS R., 1994 b – « Land registration, tenure security, credit use, and investment in the Shebelle region of Somalia ». In Bruce J., Migot-Adholla S. (eds) : *Searching For Land Tenure Security In Africa*, Dubuque, Kendall : 199-230.

ROUMASSET J., 1995 – The nature of the agricultural firm. *Journal of Economic Behavior and Organization*, 26 : 161-177.

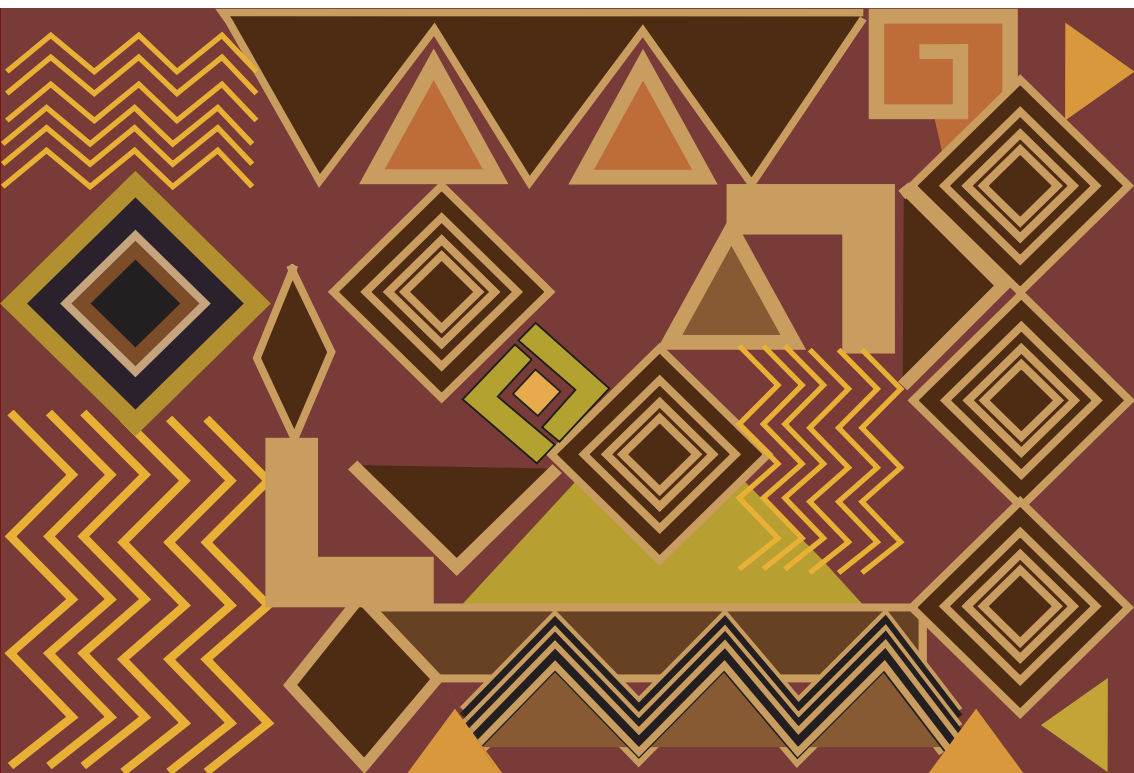
RUF E., 1987 – Éléments pour une théorie sur l'agriculture des régions tropicales humides. I. De la forêt, rente différentielle, au cacaoyer, capital travail. *L'agronomie tropicale*, 42 (3) : 218-232.

- RUTTAN V., 1989 – Institutional Innovation and Agricultural Development. *World Development*, 17 (9) : 1375-1387.
- RUTTAN V., HAYAMI Y., 1984 – Towards a Theory of Induced Institutional Innovation. *Journal of Development Studies*, 20 (4) : 203-223.
- SAUTTER G., 1968 – *Les structures agraires en Afrique tropicale*. Centre de documentation universitaire, Paris, Les cours de la Sorbonne.
- SAWADOGO A., 1977 – *L'agriculture en Côte d'Ivoire*. Paris, PUF
- SCHMID A., 2004 – *Conflict and cooperation. Institutional and behavioral economics*. Malden, Blackwell Publishing.
- SENDER J., JOHNSTON D., 2004 – Searching for a Wheapon of Mass Production in Rural Africa: Unconvincing Arguments for Land Reform. *Journal of Agrarian Change*, 4 (1-2) : 142-164.
- SEVESTRE D., LÉONARD É., LEVANG P., 2015 – *La sécurisation des droits sur les terres : processus normatifs et pratiques sociales. La création de palmeraies par les élites nationales au Sud-Cameroun*. Pôle foncier, Montpellier, Les Cahiers du Pôle foncier, 11.
- SJAASTAD E., BROMLEY D., 1997 – Indigenous Land Rights in Sub-Saharan Africa: Appropriation, Security and Investment Demand. *World Development*, 25 (4) : 549-562.
- SOURISSEAU J.-M., BOSCH P.-M., FRÉGUIN-GRESH S., BÉLIÈRES J.-F., BONNAL P., LE COQ J.-F., ANSEEUW W., DURY S., 2012 – Les modèles familiaux de production agricole en question. Comprendre leur diversité et leur fonctionnement. *Autrepart*, 62 : 159-182.
- SPILLMAN W., 1919 – The Agricultural Ladder. *American Economic Review*, 9 : 170-179.
- TVERSKY A., KAHNEMAN D., 1974 – Judgment under Uncertainty: Heuristics and Biases. *Science*, 185 (September) : 1124-1131.
- VERMEULEN S., COTULA L., 2010 – *Making the most of agricultural investment: A survey of business models that provide opportunities for smallholders*. IIED/FAO, Londres/Rome.
- WEBER J., 1977 – Structures agraires et évolution des milieux ruraux : le cas de la région cacaoyère du Centre-Sud Cameroun. *Cahiers Orstom, série Sciences Humaines*, 14 (2) : 113-139.
- WOODHOUSE PH., 2003 – African enclosures: A default mode of development. *World Development*, 31 (10) : 1705-1720.
- WOODHOUSE PH., 2010 – Beyond Industrial Agriculture? Some Questions about Farm Size, Productivity and Sustainability. *Journal of Agrarian Change*, 10 (3) : 437-453.

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