

**Sécurisation des droits fonciers délégués
en Afrique de l'Ouest**

**P. Lavigne Delville, C. Toulmin,
J-P. Colin, J-P. Chauveau**

Décembre 2001

Ce dossier constitue un résumé des résultats de l'étude " Droits délégués d'accès à la terre et aux ressources renouvelables : négociation, renégociation, sécurisation " financée par le Ministère français des Affaires Etrangères et par le Department For International Development britannique. Pour de plus amples informations, veuillez contacter les auteurs : Philippe Lavigne Delville (lavigne@GRET.org), Camilla Toulmin (camilla.toulmin@iied.org), Jean-Philippe Colin (colin@ensam.inra.fr), et Jean-Pierre Chauveau (J-Pierre.Chauveau@mpl.ird.fr).

REMERCIEMENTS

Ce texte synthétise les résultats de l'étude " Droits délégués d'accès à la terre et aux ressources renouvelables : négociation, renégociation, sécurisation " qui s'est déroulée entre 1998 et 2001. Financée par le Ministère français des Affaires Etrangères et par le Department For International Development britannique, dans le cadre de l'initiative franco-britannique pour le foncier en Afrique de l'Ouest, cette étude s'inscrit dans un ensemble de travaux initiés par les coopérations française et britannique et visant à contribuer à l'élaboration et à la mise en œuvre de politiques foncières susceptibles d'offrir une sécurisation foncière effective aux ruraux. Elle a été coordonnée par le GREC et l'IIED, avec l'appui scientifique de l'IRD (Institut français de recherche pour le développement), et sous l'égide du Comité de Pilotage " Foncier rural, ressources renouvelables et développement " réuni par le MAE. Elle a mobilisé dix chercheurs ou équipes de huit pays d'Afrique de l'Ouest francophone et anglophone. Le rapport final de la recherche est également publié par le MAE (en français) et DFID (en anglais).

Ont contribué à ce travail :

Etudes de cas :

- Kojo AMANOR, Institute of African Studies, University of Ghana, Legon, Ghana.
- Mark ANIKPO, Department of Sociology, University of Port Harcourt, Nigeria.
- Saa DITTOH, University of Development Studies, Tamale, Ghana.
- Honorat EDJA, chercheur indépendant, Cotonou, Bénin
- Olivier IYEBI MANDJEK, Institut National de la Cartographie, Yaoundé, Cameroun
- Mariatou KONE, Université d'Abidjan/GIDIS-CI, Abidjan, Côte d'Ivoire.
- Abubakar MAMMAN, Department of Geography, Usman Dan Fodio University, Sokoto, Nigeria.
- Ibra Cire NDIAYE, Laboratoire d'Anthropologie Juridique de Paris, Paris.
- Lacinan PARE, consultant, Ouagadougou, Burkina Faso.
- Abba Isa TIJANI, Department of Anthropology, University of Maiduguri, Nigeria.

Coordination et pilotage :

- Philippe LAVIGNE DELVILLE, GRET (France) et Camilla TOULMIN, Judy LONGBOTTOM, IIED (Grande-Bretagne)

Comité scientifique :

- Jean-Pierre CHAUVEAU, IRD; Jean-Philippe COLIN, IRD ; Philippe LAVIGNE DELVILLE, GRET ; Camilla TOULMIN, IIED.
- Etienne LE ROY (LAJP, Paris I), Mike WINTER (Consultant) et Mike MORTIMORE (Université de Cambridge) ont également contribué au lancement de ce programme. Alain ROCHEGUDE (LAJP, Paris I) a réalisé une analyse des législations (annexe 1). Nous remercions également Mahamadou ZONGO pour l'utilisation de données tirées de son rapport de mission à Bodiba (Côte d'Ivoire).

TABLE DES MATIERES

REMERCIEMENTS	I
LES PROCEDURES DE DELEGATIONS DE DROITS D'EXPLOITATION : UN ENJEU POUR LES POLITIQUES FONCIERES	1
Les débats contemporains sur les politiques foncières : vers une reconnaissance des droits et institutions locales	1
L'importance qualitative et quantitative des procédures locales de délégation de droits fonciers	3
MODALITES, DYNAMIQUES ET ENJEUX DES DROITS DELEGUES	6
Règles et conventions : décrire les arrangements institutionnels et les procédures	6
Des grands types et de nombreuses variantes	7
Des arrangements dynamiques, répondant aux enjeux du moment	9
Des arrangements relativement efficaces, pas particulièrement insécurisants	11
IMPLICATIONS POUR LES POLITIQUES FONCIERES	12
Les effets contre-productifs des politiques normatives	12
Reconnaître la légitimité et la dynamique des droits délégués	15
Accroître l'efficacité des droits délégués en intervenant sur l'environnement économique	18
Contribuer à sécuriser les droits délégués	19
Expérimenter des dispositifs de sécurisation des transactions monétaires : quelques éléments	24
BIBLIOGRAPHIE	27
Rapports produits dans le cadre de cette étude	27
Autres références	28

LES PROCEDURES DE DELEGATIONS DE DROITS D'EXPLOITATION : UN ENJEU POUR LES POLITIQUES FONCIERES

En Afrique de l'Ouest rurale, la question foncière apparaît cruciale : dans un contexte de pression croissante sur les ressources, les ruraux ont besoin d'une sécurité foncière suffisante pour pouvoir produire de façon efficace. La question des règles et des procédures d'accès et de contrôle de la terre et des ressources est déterminante, tant pour promouvoir une agriculture orientée vers le marché quand dans un but de lutte contre la pauvreté, ou encore pour contribuer à la paix sociale dans les zones où la compétition pour les ressources dans un cadre insuffisamment clair favorise les conflits. La mise en place de collectivités territoriales repose la question des instances de gestion foncière. La dernière décennie a vu de nombreuses évolutions dans la façon de poser la question du foncier et dans les réponses qu'il est possible de lui donner, en termes de politique foncière et en termes d'interventions de terrain¹.

Les débats contemporains sur les politiques foncières : vers une reconnaissance des droits et institutions locales

En Afrique rurale, la question foncière se caractérise par la coexistence de normes différentes, normes de l'Etat et normes locales (les unes et les autres étant le plus souvent multiples, voire contradictoires). Pour une série de raisons, liées au décalage et aux contradictions trop fortes entre les textes et les réalités locales, à la complexité et au coût des procédures, à la méconnaissance des dispositions légales, aux refus de conséquences probables de l'application des textes, etc., les ruraux n'ont pas accès aux procédures du droit positif et demeurent, du point de vue de ce droit positif, dans une inexistence juridique qui, dans certains cas, se traduit en insécurité effective. Les institutions locales (les règles, les procédures, et ceux qui les mettent en œuvre) qui constituent encore largement la base des pratiques foncières effectives, sont soit ignorées, ou au mieux tolérées par la loi. Parfois même, elles sont encouragées par les agents de l'administration, en contradiction avec la loi, parce que celle-ci ne leur permet pas de répondre aux demandes de règlement de leurs administrés.

Dans un contexte marqué par une compétition croissante pour la terre et les ressources naturelles, cette situation favorise les revendications multiples et

¹ Cf. les différents travaux menés dans le cadre de l'Initiative franco-britannique sur le foncier (MAE, 1998 ; IIED, 1998 ; Toulmin et Quan eds, 2000 ; Lavigne Delville dir, 1998 ; Lavigne Delville, Toulmin et Traore eds, 2000 ; Rohegude, 2000).

contradictoires, et suscite des conflits dont la résolution est d'autant plus difficile la multiplication des normes et des institutions aboutit parfois à une relative confusion du jeu foncier, chacun s'efforçant de tirer le meilleur parti de la pluralité de règles et d'instances, selon les marges de manœuvre que lui permet sa position sociale ou économique.

En dépit de cette confusion, et dans des contextes parfois marqués par une forte insécurité et une forte instabilité, ces formes pragmatiques de régulation, reposant davantage sur l'insertion dans des réseaux sociaux que sur des règles claires, ont assuré une relative dynamique d'adaptation et de flexibilité aux systèmes fonciers locaux. A l'inverse, les limites d'une gestion étatique de la terre font consensus. Inspirées de la conception domaniale où l'Etat est propriétaire et distributeur des droits de propriété, les procédures d'immatriculation demeurent inaccessibles pour la majeure partie des ruraux. Les logiques de privatisation des terres " par le haut " (sous forme de politique publique) apparaissent également discutables, tant dans leurs fondements théoriques économiques (Platteau, 1996 ; Bruce et Migot-Adholla, 1994) que dans leurs effets concrets (Shipton 1988, Chauveau 2000a), même si la distribution de titres n'est pas à exclure si les conditions s'y prêtent (Firmin-Sellers & Sellers 1999). Dès lors, la coexistence de différents systèmes de normes semble une réalité durable et c'est cette coexistence qu'il s'agit de mieux organiser, lorsqu'elle pose de réels problèmes.

Les avancées de la recherche foncière, les évolutions politiques des pays, et l'expérience tirée des politiques foncières récentes convergent vers une vision pragmatique de la question foncière, à partir des grands éléments suivants :

- ▷ reconnaître les dynamiques des pratiques foncières locales, et leur capacité d'adaptation aux changements du contexte (y compris par une monétarisation partielle des rapports fonciers) ;
- ▷ sortir de la dichotomie entre droit positif et systèmes fonciers locaux et partir d'une reconnaissance de l'existence des droits et des institutions qui opèrent au niveau local, quelle que soit par ailleurs la volonté de l'Etat de les transformer et de les intégrer, à terme, dans un dispositif de gestion publique du foncier ;
- ▷ proposer une gamme de formes de sécurisation, adaptées aux besoins des différents types d'acteurs, leur permettant de se sécuriser en fonction de leurs besoins, selon des procédures acceptables et praticables localement, sans faire de l'immatriculation la seule procédure de reconnaissance des droits réels ;

L'optique est celle d'une approche pragmatique de la sécurisation foncière, vue non pas comme la mise en œuvre exclusive de titres, mais comme *un processus*

par lequel les droits² et leurs cessions sont reconnus et garantis, par des procédures claires, établies sur des bases perçues comme légitimes par les différents groupes d'acteurs concernés.

Ces principes dessinent l'espace des débats contemporains de politique foncière, au sein desquels une large marge de choix et d'options demeure, en fonction des contextes et des enjeux économiques, des histoires sociales et politiques, et des choix politiques. Au cœur du débat, se trouve la place accordée aux systèmes fonciers locaux et en particulier aux modes locaux de régulation foncière :

- ▷ dans le degré d'autonomie laissé aux systèmes fonciers locaux ;
- ▷ sur le degré de subsidiarité dans la gestion foncière.

Outre la simplification de la procédure d'immatriculation et diverses adaptations ou refontes de la législation (Relecture de la RAF en 1996 au Burkina Faso, Code Rural au Niger, Loi sur le domaine foncier rural de 1998 en Côte d'Ivoire), différentes approches opérationnelles sont actuellement expérimentées, qui mettent l'accent sur la reconnaissance des droits concrets ou sur celle des modes de régulation et d'arbitrage : les démarches de Plan foncier rural (Côte d'Ivoire, Bénin, Guinée, Burkina Faso), de Négociation patrimoniale et de Sécurisation foncière relative (Madagascar), d'enregistrement des terres villageoises au Mozambique, d'enregistrement des droits au niveau villageois au Tigré (Ethiopie), des Bureaux Fonciers au Botswana, de Conventions locales (Mali, Burkina Faso), etc.

L'importance qualitative et quantitative des procédures locales de délégation de droits fonciers

Cependant, les débats de politiques foncière se sont polarisés sur le débat sur la privatisation des terres, et donc sur les seuls droits d'appropriation permanents et transmissibles, qu'ils relèvent d'une appropriation lignagère ou d'un titre de propriété. *“ Bien qu'elles aient à l'évidence un rôle qualitatif et quantitatif très important dans les situations agraires concrètes, les différentes formes de faire-valoir indirect semblent largement sous-estimées dans les débats sur la question foncière, qui restent surtout focalisés sur la propriété et les droits d'appropriation ” (Le Roy, 1998 : 87).*

² Ces droits pouvant être de différentes origines - les procédures officielles, l'appartenance à une communauté, une transaction selon des pratiques coutumières...- , et de différentes natures - droits d'accès, d'usage, d'administration, de transmettre, d'aliéner...(cf. Le Roy, 1995 pour les différents types de droits).

Bien que particulièrement fréquentes dans les systèmes d'accès à la terre et aux ressources, ces formes indirectes d'accès à la terre, à partir d'une délégation de droits de culture détenus par un tiers, sont rarement prises en compte. Or, qu'elles relèvent de formes traditionnelles de prêt sans limitation de durée ou de formes plus monétarisées, de type location ou métayage, ces procédures de délégation de droits sont extrêmement fréquentes. Ce sont des rapports fonciers souples, qui permettent une adaptation des systèmes de production face aux changements rapides des conditions et des stratégies économiques. Ils jouent un rôle essentiel dans la régulation foncière locale. Leur importance a crû avec celle des migrations rurales : il n'est pas un pays africain où, dans certaines régions, de véritables fronts de colonisation agricole fassent de ces formes de délégation de droits la modalité dominante d'accès à la terre.

Nous appelons ici “ procédures de délégations de droits ” (ou “ droits délégués ”, en raccourci) les mécanismes par lesquels un acteur négocie et obtient d'un tiers, selon des clauses plus ou moins précises, le droit d'exploiter, à titre non-définitif, une parcelle agricole. Ce terme englobe une large gamme de modalités, des prêts traditionnels sans limitation de durée aux locations à court terme, qui relèvent toutes d'un tel transfert non définitif du droit de culture à un tiers.

Une partie de la production agricole est réalisée par les exploitants sur des terres qu'ils contrôlent ou qui leur ont été affectées au sein du patrimoine lignager³. Mais de nombreux exploitants cultivent des parcelles détenues par des tiers, auprès desquels ils ont négocié le droit de cultiver. On appelle “ procédures de délégation de droits de culture ” l'ensemble des arrangements institutionnels par lesquels des détenteurs de droits d'appropriation (qu'ils soient d'origine lignagère, issus de la défriche, etc.) cèdent, de façon temporaire, les droits de cultiver une parcelle (et/ou, éventuellement, d'exploiter les arbres qu'elle porte) à un tiers, en dehors du groupe familial. On prend ici le mot “ droits ” au sens descriptif (ensemble de prérogatives et de devoirs localement reconnus) et non au sens juridique du terme.

Les “ délégations de droits d'exploitation ” englobent donc l'ensemble des modalités d'accès aux droits de culture sur des terres agricoles appropriées par des tiers, des prêts sans limitation de durée jusqu'aux formes relevant ou s'approchant des locations ou métayage. Le terme met l'accent sur la relation contractuelle entre les deux acteurs et sur le continuum qui existe entre ces différentes formes. Il évite aussi la connotation du terme de “ faire valoir indirect ”, qui renvoie en général à une idée de “ démembrement de droit de

³ Cf. Faye et Benoit-Cattin, 1972, pour une analyse des exploitations agricoles en Afrique soudano-sahélienne et le Roy (2001).

propriété ”, inadéquate dans la majeure partie des zones rurales d’Afrique de l’Ouest, où les droits d’appropriation foncière ne relèvent pas d’une propriété privée.

Assez mal connus dans leurs dynamiques récentes, ces “ droits délégués ” ont reçu peu d’attention de la part des gouvernements et des législateurs. Bien des législations foncières ne les évoquent même pas : la législation sur les baux ruraux ne s’applique qu’aux parcelles faisant l’objet d’un titre et les textes parlant des droits “ coutumiers ” se limitent, explicitement ou implicitement, aux seuls droits lignagers d’appropriation. Ces procédures sont donc totalement ignorées par la loi.

Lorsque les politiques foncières les ont prises en compte, c’est le plus souvent pour les interdire : soit au nom du monopole de l’Etat sur l’administration des terres non officiellement immatriculées, soit en fonction d’une vision peu réaliste de l’exploitation familiale, sur les périmètres irrigués et les zones de colonisation organisés par l’Etat ; soit sur des bases idéologiques, les faire-valoir indirects étant vus comme systématiquement peu efficaces économiquement et/ou relevant de rapports d’exploitation.

La reconnaissance du caractère dynamique des systèmes fonciers locaux amène à questionner de telles images et milite pour une meilleure connaissance, à partir d’analyses de terrain, des modalités et des dynamiques de ces procédures de délégation de droits d’exploitation :

Quelles sont les formes et les dynamiques des procédures de délégation de droits d’exploitation ? Quels rôles jouent-elles dans les dynamiques foncières ? Contribuent-elles à une meilleure efficacité de l’agriculture régionale ou au contraire sont-elles un frein à l’intensification ? Posent-elles des problèmes spécifiques d’insécurité ou bien au contraire suivent-elles des règles claires et reconnues localement ? Une intervention publique contribuerait-elle à désorganiser des procédures relativement efficaces ? Ou bien, dans le cadre d’une politique de sécurisation foncière, l’Etat doit-il se préoccuper – et comment ? – de leur offrir un cadre approprié ?

C’était l’objet de cette recherche, qui visait à éclairer le débat de politique foncière sur cette question, à partir d’une dizaine d’études de cas dans des contextes variés en Afrique de l’Ouest francophone et anglophone.

MODALITES, DYNAMIQUES ET ENJEUX DES DROITS DELEGUES

Règles et conventions : décrire les arrangements institutionnels et les procédures

Un arrangement de délégation de droit foncier correspond à un accord entre deux acteurs, ayant des disponibilités différentes et complémentaires quant à deux ou plusieurs facteurs de production, dont la terre. Ces facteurs en jeu sont d'abord la terre et le travail, bien sûr, mais d'autres facteurs, plus spécifiques, peuvent intervenir : crédit, équipement, savoir-faire spécialisés, etc. De plus, tout arrangement renvoie à une relation entre acteurs, et n'est jamais indépendant des relations sociales qui les lient. C'est évident pour les formes " traditionnelles " de délégation de droit de culture, où accès à la terre et relations de patronage sont étroitement liées, " l'étranger " étant accueilli par un " logeur " ou un tuteur qui lui confie une parcelle à exploiter en échange de prestations clientélistes. Mais c'est aussi le cas pour des contrats plus monétarisés, où la dimension productive est essentielle, mais qui n'en comportent pas moins fréquemment des clauses non foncières, portant sur la façon de se comporter, sur des aides au cédant, etc.

La gamme des arrangements possibles est très large. Les catégories classiques (don, prêt, location, métayage, etc.) ne sont guère opératoires et risquent même d'induire en erreur. Le recours aux termes locaux est indispensable, mais non suffisant. Identifier les différents arrangements rencontrés dans un lieu donné et analyser leurs enjeux exige une caractérisation précise.

Un arrangement se décrit principalement par⁴ :

l'étendue des droits concédés (nature, durée, renouvellement) ;

les apports respectifs à la conduite de la culture ;

le partage des responsabilités dans le processus productif ;

les formes de rémunération et ses modalités de paiement ;

le degré de négociabilité des termes de l'accord ;

les procédures d'établissement de l'arrangement ;

les dispositifs permettant de contrôler le respect des engagements et de sécuriser la coordination entre les parties ;

Une partie de ces clauses relève de clauses " contractuelles ", laissées à la libre négociation entre les parties, mais les arrangements relèvent fréquemment de

⁴ Le rapport final de la recherche contient une grille plus complète.

clauses “ conventionnelles ”, c’est-à-dire d’une norme locale, qui s’impose à elles.

Comprendre les fonctions que jouent ces arrangements dans un contexte donné demande en outre de décrire :

les types d’acteurs impliqués (statuts économique et social des uns et des autres, relations entre eux, obligations sociales réciproques) ;

leur dotation en facteurs, les caractéristiques du “ marché ” de ces facteurs, et les objectifs qu’ils recherchent à travers tel ou tel arrangement ;

le type de terre ou de culture concerné ;

les dispositifs de gestion d’éventuels désaccords ou conflits.

Toute règle, tout accord entre acteurs, pose en effet le problème du respect des engagements (ce que les économistes institutionnalistes désignent par problème de *l’enforcement* – “ mise en œuvre des règles ”). Une question importante est donc celle des mécanismes qui assurent le respect des engagements pris. Ceux-ci peuvent être divers : contrôle social local, clauses internes au contrat, interconnaissance et confiance entre les acteurs, existence de recours en cas de désaccord, etc.

L’approche par les arrangements institutionnels (modalités spécifiques de coordination entre des agents) et les procédures de négociation des droits entre acteurs ouvre des perspectives nouvelles sur les dynamiques foncières. Elle permet une connaissance empirique des pratiques que ne permet pas la seule considération du cadre légal ou du cadre des principes généraux coutumiers.

Une telle approche peut être pertinente pour analyser les rapports fonciers internes aux unités familiales (accès à la terre des femmes ou des cadets sociaux, au sein du patrimoine familial) ou pour l’accès aux ressources renouvelables (pâturages, etc.). Cependant, dans le cadre de cette recherche, nous nous sommes concentrés sur *les transferts, par des ayants droits lignagers à un tiers extérieur au collectif familial, de droits d’exploitation portant sur des terres agricoles et/ou les arbres qu’elles portent.*

Des grands types et de nombreuses variantes

Entre trois et une quinzaine d’arrangements différents ont été rencontrés sur chaque site étudié. Chacun met en jeu un nombre plus ou moins grand de paramètres dans une certaine combinaison, et répond à de grands types d’enjeux. La diversité des arrangements correspond à des fonctions et à des enjeux particuliers, étroitement liés au système agraire, à l’histoire sociale de la région, aux spécificités des systèmes de culture, et pour une grande part, à

l'environnement économique. Lorsque les parcelles portent des arbres, les droits d'exploiter les arbres et ceux d'exploiter le sol sont fréquemment dissociés, et les uns peuvent être délégués indépendamment des autres. Du fait de leur fertilité, ou du recrû arbustif qu'ils portent, les jachères font fréquemment l'objet d'enjeux spécifiques, là où elles sont rares. Décrire précisément les arrangements est indispensable, tant pour comprendre leurs fonctions dans un contexte donné, que pour éviter les erreurs lorsqu'on compare deux régions⁵. Cependant, au-delà de cette diversité, les arrangements rencontrés peuvent se regrouper en grands types.

- Les **prêts sans limitation de durée** concernent des terres déjà défrichées et appropriées. C'est la forme classique d'accueil d'étrangers, liés par des relations de patronage à leur " logeur ou " tuteur "" , dès lors que les réserves de brousse sont épuisées. La redevance, le plus souvent symbolique, vise davantage à matérialiser la relation de dépendance au logeur. Les clauses varient cependant, et en particulier les modalités de reprise ou de transfert aux descendants. Ces prêts restent la forme principale de délégation de droits, dans les zones où la pression foncière reste faible.

- Les **prêts de courte durée** ont longtemps été essentiellement conjoncturels, mais ils peuvent devenir la règle lorsque la pression sur la terre augmente ou bien face à des risques de dépossession.

- Les **locations** correspondent à des contrats à durée déterminée (une saison à quelques années correspondant à un cycle cultural), avec paiement fixé à l'avance. Celui-ci est souvent versé en début de saison pour les redevances en argent, et en fin de saison pour les redevances en nature.

- Les **contrats à produit partagé** recouvrent une grande diversité de cas, dont certains relèvent des droits délégués (accès à la terre) et d'autres sont de simples contrats de travail (mobilisation de travail, avec paiement après la récolte par une partie du produit). Le degré d'implication des deux parties dans le processus productif (et en particulier les décisions) les distingue. Outre le taux de partage du produit, la rémunération des deux parties dépend du partage des coûts de production et du contrôle du travail investi par le tenant, qui sont deux enjeux essentiels. De tels contrats se rencontrent **en culture annuelle ou en cultures pérennes**. Dans ce dernier cas, le contrat peut porter sur les arbres en tant que tels (avec différentes formes de partage du produit) ou bien sur l'ensemble arbres/cultures vivrières (l'accès au vivrier rémunérant le travail investi dans l'entretien des plantations). Les conditions sont en général assez

⁵ Ainsi, pour la mise en gage, le terme de " garantie/ahoba " en Côte d'Ivoire recouvre des formes différentes : à Zahia, l'emprunteur doit rembourser le capital pour récupérer sa parcelle. Mais à Bodiba, la parcelle est cédée pour une durée déterminée (2 ans en général). Le produit de la parcelle pendant cette durée rembourse alors la totalité du prêt, intérêt et capital.

différentes selon que le contrat porte sur la création d'une plantation (avec le délai d'entrée en production, et la nécessaire durée du contrat pour que le tenant puisse rentabiliser son investissement), ou bien sur une plantation déjà existante.

- Une variante porte sur les **contrats avec partage du capital productif** créé ou entretenu par l'investissement en travail du preneur. Dans des contextes où la terre est relativement abondante, un tel arrangement permet de faire face au coût de création et de développement de la plantation, tant pour le cédant (qui n'a pas à rémunérer le travail pendant toute cette période) que pour le preneur (qui rentabilise son investissement par le vivrier). Le partage peut alors porter sur le capital arbre, la plantation, et non sur le fond (la terre elle-même). Ce qui peut être source d'ambiguïtés à l'heure actuelle, lorsque l'une ou l'autre partie réinterprète le contenu de l'accord en terme de propriété foncière.

- Certains contrats permettent **l'accès à la terre contre des prestations en travail** : des prestations de travail sont rémunérées par l'affectation d'une parcelle à cultiver, ou réciproquement. C'est le cas du navétanat⁶, mais ce type d'accord se rencontre aussi lorsque le preneur détient un équipement spécifique (contrat labour au Burkina Faso), ou lorsque le travail de gardiennage de plantations est rémunéré par un droit de culture.

- Enfin, les différentes formes de **mise en gage** ont une dimension de délégation de droits puisque le prêteur exploite pour son compte la parcelle gagée.

Dans un contexte donné, chaque arrangement vise à répondre à un ou des enjeux particuliers, du point de vue du cédant, comme du point de vue de preneur. Outre la terre et le travail, les arrangements peuvent mettre en jeu des facteurs variés : alimentation, savoir-faire techniques, équipement, crédit, etc. S'interroger sur les fonctions que remplissent les différents arrangements existants dans leur contexte, sur la signification de leurs différentes clauses par rapport à ces fonctions, sur les raisons qui font que tel ou tel acteur va rechercher tel ou tel arrangement, donne accès à la logique des choix et aux raisons des clauses spécifiques. Une telle analyse est un préalable à toute discussion plus générale, si l'on veut éviter les jugements de valeur infondés et les points de vue normatifs.

Des arrangements dynamiques, répondant aux enjeux du moment

La gamme des arrangements disponibles dans une région donnée à un moment donné n'est pas figée. Une lecture historique montre des changements significatifs et permet d'identifier certains des processus par lesquels ils évoluent et s'adaptent.

⁶ Migrations saisonnières de travail dans le bassin arachidier sénégalais, dans les années 50-70.

De nombreux facteurs influent sur la rareté relative des facteurs de production et leur répartition entre les acteurs, et donc sur les intérêts que trouvent les paysans à s'engager dans des procédures de délégation de droits et leurs rapports de force : prix relatifs des intrants et des produits, conditions du milieu productif, nouvelles cultures ou nouvelles techniques culturales, changements des politiques publiques ou dans les contextes politiques, apparition de nouveaux acteurs, changements dans les systèmes de valeur : tous ces facteurs sont susceptibles d'avoir des conséquences sur les arrangements de délégation de droits.

- En particulier, trois éléments apparaissent majeurs dans les études :
- **l'impact des politiques publiques** : au Sénégal, au Burkina Faso, au Niger, les slogans “ la terre à qui la travaille ” ont provoqué un net raccourcissement de la durée des prêts, les paysans voulant se protéger du risque de revendication foncière de la part des emprunteurs ; en Côte d'Ivoire, face à la pression politique pour l'accueil d'étrangers et à l'interdiction des locations, les autochtones ont renforcé les formes de tutorat ;
- **la quête du monétaire** : les contraintes de trésorerie apparaissent déterminantes dans bon nombre de cas : les mises en gage, évidemment, mais aussi les ventes de terre, ou les locations. Céder une terre, en location ou en gage, est une solution de recours en l'absence d'accès à du crédit formel. Les contrats avec partage du produit sont aussi fréquemment liés à des contraintes de trésorerie, soit que le détenteur de la terre n'ait pas de payer la main-d'œuvre dont il a besoin, soit que le preneur ne puisse pas faire face au coût de la location et des intrants en début de saison ;
- **la remise en cause d'arrangements anciens avec le renouvellement des générations** : c'est un phénomène particulièrement marqué dans les zones d'anciens fronts pionniers, qui ont connu il y a 30 ans une immigration massive, qui s'était intégrée selon les principes du tutorat. Fils d'autochtones comme fils de migrants revendiquent pour eux mêmes la pleine propriété des terres qui avaient été affectées aux migrants.

Parallèlement à la persistance des formes “ traditionnelles ” dans un certain nombre de régions, on voit, dans celles où les dynamiques agraires ou sociales sont les plus fortes, une évolution, parfois très rapide, des droits délégués, avec une apparition de nouveaux arrangements institutionnels, à côté ou en substitution des formes antérieures, visant à répondre aux nouveaux enjeux locaux ; ils sont souvent plus monétarisés, mais pas toujours (comme dans la ceinture fruitière du Ghana, où des formes de métayage se sont substituées aux ventes).

En particulier, on observe dans de nombreux cas l'apparition ou l'extension de formes de location, sur des contrats de une à quelques saisons. Un tel arrangement clarifie la durée du contrat, sécurisant ainsi le preneur, qui bénéficie de plus de revenus fixes ; dans la mesure où les redevances restent raisonnables et où la durée du contrat correspond aux exigences des cycles productifs, ils peuvent aussi satisfaire les locataires. Il existe ainsi une capacité locale d'innovation institutionnelle, répondant aux changements du contexte.

“ Le phénomène massif qui ressort est la diversification et la multiplication des arrangements entre les acteurs locaux pour permettre, justifier, ou garantir l'accès aux ressources foncières dans un contexte de forte compétition. Ces arrangements sont des accords qui sont certes contingents aux intérêts des parties, mais qui sont durables et opposables à des tiers. Loin d'être réductibles à des accords individuels, ils combinent, d'un côté l'usage de règles normatives collectives pour les justifier et, d'un autre côté, la mise en œuvre de stratagèmes collectivement tolérés, sinon conseillés, pour en maximiser les avantages ” (Chauveau, 1997 : 345-346).

Des arrangements relativement efficaces, pas particulièrement insécurisants

La palette des formes de délégation de droits permet, en général, un ajustement efficace (sous contrainte) des dotations différentielles en facteurs (terre, travail, capital, capacité techno-économique, insertion dans les réseaux marchands, etc.) des acteurs, dans un contexte d'imperfection ou d'inexistence de certains marchés et de risque de comportements opportunistes (ainsi que de risques liés à la production). Leur impact sur l'équité est plus variable, et ne peut s'analyser en dehors d'un contexte donné : les inégalités foncières relèvent d'abord de la répartition des droits d'appropriation, et l'effet des délégations des droits ne peut se comprendre que par rapport à elle. Le contenu même des arrangements dépend du degré d'asymétrie entre les acteurs et des rapports de force locaux : un même type de contrat peut, dans des contextes différents, avoir un impact opposé. C'est principalement pour des systèmes de culture exigeants en capital que les droits délégués peuvent favoriser les grosses exploitations, davantage capables de faire face aux avances aux cultures.

Le degré d'insécurité foncière des arrangements de droits délégués est lui aussi assez variable, et fortement dépendant du contexte : degré de compétition, rapports entre acteurs, efficacité de la régulation foncière. Globalement, les droits délégués n'apparaissent pas particulièrement insécurisants. Les arrangements relèvent de relations bilatérales entre acteurs, et le respect des engagements dépend beaucoup de la qualité des relations qu'ils entretiennent.

Plus que le caractère oral ou informel du contrat, qui ne pose pas de problème à partir du moment où les clauses conventionnelles sont explicites et où les mécanismes de régulation fonctionnent, ce sont les dysfonctionnements des modes de régulation foncière qui apparaissent déterminants dans la majorité des cas d'insécurité foncière liés aux droits délégués. Notons toutefois que certains conflits sont liés à des questions aujourd'hui cruciales mais auxquelles les arrangements, conclus à une époque où ces questions ne constituaient pas un enjeu, n'apportent pas de réponse, ou du moins portent à débat (droit de reprise explicite ou non ; bas-fonds inclus ou non dans les affectations de terre, etc.) ; et que certains arrangements monétarisés, non reconnus localement, favorisent aussi une indétermination de certaines clauses, susceptible de déboucher sur un conflit.

“ La délégation de droits fonciers à travers les contrats agraires est maintenant vue par les économistes comme le meilleur moyen d'assurer, indépendamment de la distribution de la propriété foncière et des rigidités possibles du marché de l'achat-vente, une distribution à la fois plus efficiente (palliatif à l'imperfection des marchés et à la présence de risque) et équitable (du fait de la relation inverse taille d'exploitation - productivité favorisant les exploitations familiales) de la terre en tant que ressource productive ” (Colin, 2001).

IMPLICATIONS POUR LES POLITIQUES FONCIERES

Les effets contre-productifs des politiques normatives

Les arguments qui justifient les interventions publiques visant à interdire ou à fortement encadrer les droits délégués sont donc infirmés, tant par les travaux économiques récents que par les résultats des recherches socio-anthropologiques. De plus, lorsque des mesures de politique publique cherchent à supprimer ou à contraindre un tel mode de coordination sans résoudre simultanément les problèmes auxquels il répond (imperfection ou inexistence de certains marchés, incertitude, insuffisante capitalisation, etc.), le risque est grand d'arriver à des résultats contre-productifs - tant du point de vue de l'efficience que de l'équité.

La conséquence peut être un blocage de l'ajustement des tailles d'exploitation selon les facteurs disponibles, une insécurité pour les propriétaires conduisant à une restriction de l'offre sur le marché du faire-valoir indirect et au recours à des alternatives moins efficaces (emploi accru de main-d'œuvre salariée, avec

les problèmes induits de contrôle), un blocage de toute progression des tenants, l'émergence d'un marché illégal du faire-valoir indirect, avec donc potentiellement des coûts de transaction importants et un risque élevé pour les contractants, etc.⁷

Cette meilleure compréhension des fonctions et de la dynamique des contrats agraires amène à discuter du réalisme de la volonté de réglementer ce type de contrat. La grande majorité des économistes reconnaît désormais la fonctionnalité et l'efficacité des contrats agraires, en particulier dans un contexte de marchés imparfaits. *"... bien que les marchés locatifs ne puissent pas complètement éliminer les obstacles structurels et apporter une efficacité parfaite de la répartition des terres au sein d'une économie donnée, ils peuvent faire un bon bout du chemin qui rapproche une distribution foncière donnée de l'optimum "* (Deininger et Feder, 1998:26).

Certains développements actuels de la nouvelle économie institutionnelle amènent ainsi à prendre acte de l'impossibilité de prescriptions universelles et de l'importance d'une contextualisation avant toute recommandation de politique publique en matière de droits délégués. Par ailleurs, ils insistent sur le risque d'effets contreproductifs, et incitent à envisager avec une grande prudence toute intervention normative, qui risquerait de bloquer la dynamique foncière, de rigidifier des processus nécessairement dynamiques et évolutifs. Dès lors, faut-il que les politiques foncières se préoccupent des droits délégués ? Ou bien cette inexistence juridique n'est-elle pas finalement gage de leur autonomie et de leur efficacité ?

Toute régulation foncière n'est pas nécessairement contre-productive. Deininger et Feder notent ainsi que des régulations protégeant les tenanciers, en particulier quant au risque d'éviction, ont un effet désincitatif potentiel, si on considère le rôle que pourrait jouer le renouvellement fréquent des contrats pour garantir à moindre coût le respect des engagements contractuels. Mais, soulignent-ils, elles ont en retour un effet incitatif sur les investissements des tenanciers et peuvent renforcer leur capacité de négociation face aux propriétaires fonciers.

Outre les éventuels effets contreproductifs, d'un point de vue économique, deux autres facteurs plaident en faveur d'une forte prudence par rapport à une intervention publique visant à codifier les procédures de délégation foncière :

⁷ Otsuka *et al.* (1992) remarquent ainsi que les quelques études ayant nettement conclu à l'inefficacité du métayage ont été réalisées dans des contextes (en Inde ou au Bangladesh) où le choix des arrangements contractuels était contraint légalement.

- ▷ les droits délégués participent des dynamiques foncières, dans un contexte de rapide évolution. Leur diversité et leur souplesse contribuent à répondre aux enjeux spécifiques des agricultures. Dès lors, prétendre les encadrer fortement risquerait de bloquer les dynamiques ;
- ▷ vouloir définir un statut juridique des droits délégués sans les adosser à un titre de propriété poserait vraisemblablement des problèmes juridiques quasiment insolubles ; or la généralisation de titres est peu réaliste à moyen terme ;
- ▷ sur ce plan encore plus qu'ailleurs, il est peu probable que l'Etat ait les moyens de mettre effectivement sa politique en application ; édicter des règles sans pouvoir en vérifier la mise en application risquerait d'ajouter à la confusion du jeu foncier.

Ce n'est donc clairement pas dans cette voie qu'il faut s'engager. Par contre, **dans certaines régions**, un certain nombre de problèmes ont été identifiés, qui sont liés :

- ▷ à la négation de ces droits par le dispositif public et à l'insécurité juridique et institutionnelle que cela peut entraîner ;
- ▷ parfois aux limites des capacités locales d'innovation institutionnelle et des modes locaux de régulation ;
- ▷ aux contraintes d'environnement au sein desquelles les acteurs négocient leurs contrats.

Là où de tels problèmes sont avérés, il est de la responsabilité de l'Etat d'agir sur ces trois points, pour limiter les effets pervers de la situation actuelle et favoriser la sécurité des droits délégués.

La dynamique des droits délégués se joue dans une interaction entre logiques d'intérêts des acteurs, normes reconnues, négociation bilatérale et comportement opportunistes. Nous nous situons dans une perspective d'articulation des régimes fonciers, où l'Etat propose des outils et des procédures permettant de stabiliser les aspects les plus cruciaux des dynamiques foncières, sans pour autant rigidifier des situations foncières en pleine évolution, facilitant ainsi l'accès aux procédures prévues par la loi.

Reconnaître la légitimité et la dynamique des droits délégués

Prendre acte de leur existence et de leur légitimité

L'absence actuelle de point de vue sur les droits délégués favorise les interprétations diverses et contradictoires et contribue à une relative imprévisibilité des décisions et arbitrages les concernant. Un préalable est donc :

- ▷ de prendre officiellement acte de l'existence des procédures locales de délégation foncière, comme composante normale d'un système foncier et comme participant des dynamiques productives ;
- ▷ d'en reconnaître les caractéristiques essentielles (diversité des fonctions remplies, souplesse et dynamisme, réponses à des conditions d'environnement et à certaines imperfections de marché, etc.).

Cette reconnaissance doit être explicite et devenir un principe pour l'ensemble des acteurs publics ayant à traiter des questions foncières (agents de développement, mais plus encore acteurs impliqués dans la régulation foncière), de façon à promouvoir une position unifiée, ou du moins plus cohérente, de l'Etat. Actuellement en effet, faute de directive claire, l'attitude de l'administration locale face à ces procédures de délégation de droits dépend plus de la sensibilité personnelle des personnes en poste que d'une politique. Il s'agit d'élargir aux arrangements institutionnels de délégation de droits le principe de reconnaissance des droits locaux qui guide aujourd'hui les politiques foncières.

Cela implique aussi de renoncer aux slogans " la terre à qui la travaille ", qui font fi des droits (d'appropriation et d'usage) existants, et d'entériner que l'exploitation des terres doit se faire dans le cadre de règles à la fois légales et perçues comme légitimes, et donc fondées sur les réalités locales. Inversement, cela implique aussi de supprimer les restrictions aux cessions dans les zones aménagées qui favorisent l'existence d'un marché foncier occulte. D'autres mesures sont en effet, davantage que l'interdiction, susceptibles de réguler les transactions (cf. ci-dessous).

L'impossible statut juridique

La diversité des formes d'arrangements et leur grande flexibilité interdit de prétendre les codifier, en tout cas à l'échelle nationale, et même d'en définir de façon rigide les clauses ou le montant des contreparties. Rappelons que, face à la diversité des pratiques locales, le contenu des faire-valoir indirects a été laissé en France dans la catégorie des " usages locaux " jusqu'au statut du fermage et du métayage, dans les années 60, c'est-à-dire à un moment où la " fin de paysans " était avérée et où des entreprises agricoles avaient, presque partout,

pris la place des exploitations paysannes. De plus, la volonté de donner un statut juridique aux droits délégués se heurte à l'absence de titre de propriété, rendant inopérante la conception juridique des faire-valoir indirects comme "démembrement" du droit de propriété. Sans oublier qu'un statut juridique devrait faire face à la complexité de la description des arrangements (cf. page 10) dans des termes juridiques, ce qui n'est guère envisageable. Pour autant, si l'Etat doit pouvoir jouer un rôle d'arbitrage sur des conflits liés aux droits délégués, ces droits doivent avoir une certaine base juridique et exister dans les textes.

“ Aux yeux d'un juriste, n'est juridique que ce qui est légalement établi ou fondé. Les droits délégués ne peuvent prendre un sens juridique que dans la mesure où la loi le permet, ou dans la mesure où la loi prévoit les procédures de validation d'actes qui échappent aux normes et instruments spécifiquement déterminés ” (A.Rochegude, comm. pers.)

La voie à suivre semble être de préciser juridiquement les conditions dans lesquelles des arrangements, librement passés entre acteurs locaux, selon des règles et procédures légitimes à leurs yeux, sont considérés comme valables aux yeux de l'Etat, sous réserve de ne pas léser d'autres ayants droits locaux.

Penser en termes d'articulation des modes de régulation : validation “ intrinsèque ” du contenu du constat et validation “ extrinsèque ” de son existence

Même oral, un contrat comporte en effet un certain nombre de clauses. Celles-ci relèvent de logiques conventionnelles (dont les clauses s'imposent aux acteurs), d'autres de logiques contractuelles, laissées au libre choix des acteurs. Les différentes formes d'arrangements institutionnels présents dans une région donnée relèvent de normes acceptées, et parfois de procédures locales de validation (témoins, écrits). Le respect de ces règles, et parfois l'existence de témoins pour témoigner de l'existence et du contenu du contrat, en constituent une validation “ intrinsèque ” (c'est-à-dire interne au groupe social concerné). Celle-ci est nécessaire pour que le contrat soit légitime aux yeux des acteurs locaux, pour que les instances locales d'arbitrages puissent le prendre en compte. C'est une dimension essentielle de sécurisation. Pour l'essentiel, les affaires touchant les droits délégués relèvent de ce mode de sécurisation et de régulation.

Pour autant, si les règles et procédures internes à la société locale ne suffisent pas, et s'il y a besoin de recourir à un arbitrage externe, ou bien si l'arrangement met en relation des acteurs ne partageant pas suffisamment les mêmes règles sociales pour qu'ils se sentent mutuellement engagés, un contrat légitime localement ne pourra être reconnu que s'il fait aussi l'objet d'une validation “ extrinsèque ”, de la part de l'Etat. C'est seulement lorsque ces validations intrinsèque et extrinsèque se combinent qu'une sécurisation foncière effective peut être obtenue, capable de pallier les défaillances des systèmes d'arbitrage et les effets négatifs du pluralisme des normes.

Puisque, comme on l'a vu, il semble difficile que ce soit le contenu même des contrats qui soit défini par la loi, une telle validation peut porter, non pas sur le contenu effectif d'un contrat donné, **mais sur le fait qu'il ait été conclu selon des procédures reconnues** officiellement comme valides. Une validation par l'Etat ne veut donc pas nécessairement dire que chaque contrat est réalisé selon une forme d'acte juridique, mais qu'est reconnue la possibilité pour les acteurs de passer des contrats entre eux, selon des règles jugées légitimes, et que ces contrats seront considérés comme ayant une existence effective, y compris aux yeux de l'Etat, à partir du moment où ils respectent un certain nombre de conditions. C'est là que se situe la base légale minimale (et suffisante dans la majorité des cas, semble-t-il) pour que des contrats entre acteurs puissent être reconnus par l'Etat.

L'enjeu d'une reconnaissance juridique des droits délégués n'est pas de définir *a priori* le contenu des contrats. Il est de reconnaître la nature contractuelle de l'arrangement passé entre les deux acteurs, et de définir les conditions et procédures selon lesquelles un tel accord concernant la terre peut être reconnu comme valable par l'Etat.

Le contrat et ses procédures deviennent dès lors un lieu où s'articulent régulations locales et régulations étatiques, contribuant à créer des ponts entre pratiques locales et droit positif, et à clarifier le jeu foncier.

Là où le recours à l'écrit est jugé nécessaire, la constatation écrite des conventions (décret AOF de 1906), le procès-verbal de palabre au Burkina Faso (dans la mesure où il n'est pas perçu dans le seul sens restrictif d'une vente), voire même les procédures de contrat sous seing privé, peuvent servir de base à une telle validation juridique des droits délégués. Il convient bien évidemment d'en préciser les procédures, mais le principe reste bien d'une validation extrinsèque d'un accord librement passé entre acteurs selon des règles partagées et explicites et des procédures déterminées.

Une telle approche ne nécessite pas une formalisation écrite des contrats : il suffit que les normes locales soient suffisamment explicites et connues de l'administration locale, pour que celle-ci puisse statuer en fonction d'elles, en s'appuyant sur les témoins pour juger de ce qui avait été conclu. Le recours à l'écrit est néanmoins utile dans certains cas (cf. ci-dessous).

Accroître l'efficacité des droits délégués en intervenant sur l'environnement économique

Puisque le contenu des droits délégués sont – en général – efficaces par rapport à une distribution donnée des droits et aux contraintes de l'environnement économique, une politique visant à modifier les droits délégués (pour des raisons d'efficacité ou d'équité) doit d'abord agir sur cet environnement économique – voire sur cette distribution là où une réforme agraire se justifie. L'analyse de la logique des arrangements permet d'identifier les facteurs “ rares ” et les contraintes auxquels répondent les arrangements, dans un contexte donné.

Lever les imperfections des marchés des produits et des intrants

A partir du moment où les clauses des arrangements renvoient à des relations asymétriques entre les acteurs, par rapport à certains facteurs de production, toute intervention qui réduit les monopoles ou les barrières d'accès à certains intrants ou équipements, ou contribue à ouvrir le marché des produits, modifie le contexte économique et est susceptible d'avoir des impacts détaillés de leurs clauses, et surtout sur la gamme de choix et les marges de négociation des acteurs défavorisés. De même, une extension des opportunités d'activités extra-agricoles peut modifier la donne.

Améliorer l'accès au crédit décentralisé

En particulier, on a noté l'enjeu de l'accès au crédit : le recours à de *l'abusan*⁸ ou du navétanat est une façon de mobiliser de la main-d'œuvre dans un contexte de faible capacité d'investissement monétaire. La mise en gage, souvent la vente et même la location, renvoient à une recherche de numéraire, qu'il est impossible pour le cédant d'obtenir par d'autres voies, aboutissant à restreindre l'accès au foncier des propres membres de sa famille.

Pour une part non négligeable, la dynamique actuelle des droits délégués (et plus largement du marché foncier, lorsque les ventes sont une façon de faire face à des besoins d'argent cruciaux) répond à un contexte de rareté du crédit, en tous cas pour certains acteurs⁹.

⁸ “ Diviser en trois ”. *L'Abusan* ou *busan* recouvre différentes formes de contrats de travail à dimension foncière, fondés sur le partage du produit ou de la plantation créée. Ces contrats ont joué un rôle considérable dans les dynamiques de plantation, au Ghana et Côte d'Ivoire.

⁹ On peut d'ailleurs faire l'hypothèse que c'est l'existence du crédit coton qui explique – en partie – l'absence de métayage en zone coton.

Améliorer l'offre de crédit par des systèmes financiers décentralisés, offrant des crédits de trésorerie ou d'investissement, non directement liés à l'activité agricole, et s'appuyant sur d'autres garanties que le foncier (crédit solidaire) est susceptible d'avoir un impact significatif sur le jeu foncier comme sur les dynamiques d'appauvrissement liées aux délégations de droits¹⁰, en limitant le recours à certains types de droits délégués comme forme d'accès au crédit (mise en gage) ou favorisant l'accès à des arrangements plus efficaces.

Contribuer à sécuriser les droits délégués

Les approches développées dans les deux sections ci-dessus répondent à une partie importante des enjeux. Dans un certain nombre de régions, elles suffisent à assurer une régulation des délégations de droits. Cependant, là où certaines formes de délégation de droits rencontrent une insécurité manifeste, ou encore là où les marchés fonciers ont atteint un développement significatif, il peut être de la responsabilité de l'Etat de contribuer à davantage clarifier et/ou reconnaître les règles et les procédures.

Réduire l'insécurité juridique, stabiliser les procédures d'arbitrages pour limiter l'insécurité institutionnelle

Insécurité juridique et institutionnelle sont deux sources importantes d'insécurité foncière. Elles découlent de la multiplicité des normes foncières et de la multiplicité d'instances, non articulées ou hiérarchisées, qui jouent un rôle dans la régulation foncière. Elles ne concernent pas exclusivement les droits délégués, même si ceux-ci y sont particulièrement sensibles (cf. page 18). C'est le cœur de la question foncière. **Tout ce qui peut contribuer à réduire l'insécurité juridique et institutionnelle contribue donc, indirectement, à réduire l'insécurité liée aux droits délégués.** C'est en particulier le cas des mesures proposées ci-dessus.

Un second enjeu porte sur les mécanismes de régulation foncière. A l'heure actuelle, la complexité du jeu foncier découle de la multiplicité des instances jouant, *de jure* ou *de facto*, un rôle dans cette régulation. Pour autant, il n'y a pas confusion complète, mais une "complexité ordonnée". Localement, en fonction des situations, les acteurs mettent en place des itinéraires de sécurisation foncière relativement stabilisés, mettant en jeu tant les pouvoirs locaux que l'administration déconcentrée de l'Etat ou les élus des collectivités territoriales. **Réduire l'insécurité institutionnelle, c'est rendre plus transparents les procédures, droits et obligations. C'est en particulier**

¹⁰ C'est d'ailleurs un lien entre foncier et crédit qui n'a, semble-t-il, guère été étudié, alors même que la corrélation entre titre et accès au crédit formel a fait l'objet de nombreux travaux.

préciser prérogatives des différents acteurs intervenant dans la régulation foncière, et les étapes et modalités de règlement d'un conflit (arbitrage local en “ première instance ”, conditions dans lesquelles un recours à l'administration est recevable, critères sur lesquelles s'appuie cette dernière pour arbitrer, etc.). La création de collectivités territoriales en milieu rural donne une opportunité de clarifier ces procédures, pour autant que la question de leurs prérogatives en matière de foncier soient précisées et que celles des autres acteurs soit modifiée en conséquences (cf. Rohegude, 2000).

Expliciter les arrangements légitimes, leurs procédures, leurs clauses essentielles dans une région donnée

Des arrangements de droits délégués ne peuvent être légitimes, et limiter les risques d'ambiguïtés et de conflits, que s'ils correspondent à des pratiques légitimes et font donc l'objet de règles locales partagées par l'ensemble des acteurs concernés (protagonistes, témoins, instances d'arbitrage). Dans bien des cas, c'est ce qui se passe et il n'y a guère d'insécurité inhérente aux droits délégués. Mais ces différents arrangements et leurs clauses essentielles doivent être connus par l'administration, dès lors qu'elle peut être amenée à en juger. De plus, dans certains cas, lorsque des acteurs hétérogènes sont en jeu, il n'y a pas nécessairement une connaissance partagée de ces arrangements. Il est alors utile ou nécessaire de les expliciter.

Préciser les autorités (coutumières, représentants de l'Etat, collectivités décentralisées) à même d'expliquer et de formaliser ces clauses, ou bien **recenser, pour une zone donnée et un moment donné**, les différents arrangements **reconnus**, peut être une façon de les expliciter et d'en faire une référence partagée par l'ensemble des acteurs. Il ne peut alors s'agir que d'une procédure très décentralisée, et aisément actualisable, portant sur les aspects essentiels des arrangements (parts conventionnelles), et faisant l'objet d'une validation souple (par arrêté local).

Les démarches de codification, même à l'échelle locale, se heurtent en effet à diverses difficultés qu'il ne faut pas sous-estimer : déformation du contenu des arrangements du fait de catégories d'analyses peu adéquates ; rigidification de procédures souples et négociables ; problème d'extension spatiale des arrangements identifiés ; etc.

Des forums pour clarifier les règles ?

Un des enjeux de la clarification du jeu foncier est de stabiliser les règles ou principes reconnus comme légitimes dans un espace donné. Pour être légitimes et légales, ces règles devront “ coller ” aux contextes locaux tout en bénéficiant d’une reconnaissance par l’Etat. Des arrangements négociés ont déjà lieu, lorsque les protagonistes partagent un même souci de paix sociale. De telles négociations peuvent être encouragées. Des forums de concertation réunissant personnalités locales et autorités administratives peuvent aussi être réunis, comme les “ commissions foncières ” mises en place par certains préfets au Burkina Faso. La participation active de l’administration est nécessaire à de tels forums, tant pour rappeler le cadre dans lequel s’inscrivent ces négociations (et donc les conditions d’une reconnaissance par l’Etat) que pour valider les accords (dans la mesure où ils vont dans le sens d’une efficacité économique et d’une paix sociale).

Enfin, dans des situations tendues ou conflictuelles, ou pour des arrangements émergents qui restent insuffisamment légitimes localement, ou bien dont des clauses sont peu claires et porteuses de conflits, il peut être utile de contribuer à un débat public sur ces arrangements, pour préciser les règles. Il s’agit là de faciliter l’identification des enjeux et la clarification des règles normatives, en prenant en compte les lignes de changement qui s’imposent, dans le respect des conventions passées et des prérogatives de l’Etat.

De telles démarches peuvent relever de l’administration locale, dès lors qu’elle a mandat pour le faire et dispose de repères adéquats. Pour les arrangements à forte part conventionnelle, une telle codification des principaux arrangements peut constituer une référence suffisante pour pouvoir juger d’un accord oral entre parties. Mais l’écrit contribue néanmoins à consolider les transactions et à minimiser les risques de contestation perpétuelle.

Favoriser le recours à l’écrit, sous des formes simples

Pour une bonne part, les arrangements de droits délégués relèvent d’accords oraux, éventuellement devant témoins. Pour autant, au Bénin, en Côte d’Ivoire, au Nigeria, mais aussi au Niger, au Rwanda, aux Comores, les ruraux utilisent de plus en plus l’écrit dans leurs transactions foncières, comme façon de garder trace des accords et comme mode de sécurisation, soit entre eux (mais avec témoins), soit selon des procédures “ semi-officielles ” impliquant les autorités administratives locales (représentants de l’Etat : préfets, etc. ; et représentants des collectivités territoriales décentralisées : maires, bourgmestres, etc.). L’analyse de ces pratiques révèle un recours systématique à des témoins, parfois à des autorités villageoises ou administratives validant le contrat par leur

signature. Le contenu des “ petits papiers ” s’affine dans le temps, avec l’expérience des acteurs et les changements de l’environnement.¹¹

Mal connues, car ne relevant pas de procédures légales, ces pratiques paysannes d’usage de l’écrit ouvrent une voie prometteuse de sécurisation foncière, articulant normes locales et procédures légales. En effet, même si leur forme ne correspond pas aux canons juridiques, de tels contrats écrits relèvent des contrats de type “ sous seing privé ”, librement passés entre acteurs. L’existence juridique de tels contrats est, en général, attestée dans le droit civil. Les contrats sous seing privé ont certes une force probante inférieure à celle d’un acte authentique, mais ils n’en constituent pas moins un “ commencement de preuve par l’écrit ”, reconnu par la loi. Il suffirait que les contrats sous seing privé soient officiellement reconnus comme tels en matière foncière, et que consigne soit donnée aux différents acteurs jouant un rôle dans les arbitrages fonciers (justice, administration territoriale, autorités coutumières, etc.) de les prendre en considération, pour réduire une partie de l’insécurité et encourager une dynamique de contractualisation écrite.

Encourager le recours à l’écrit semble une piste intéressante, **dans la mesure où l’on s’appuie sur les procédures locales existantes** : l’écrit n’existe jamais seul, il n’est que la matérialisation de l’accord conclu entre les personnes, devant des témoins et parfois des autorités validantes ; il prend place dans des dispositifs locaux de sécurisation foncière.

La sécurisation par l’écrit comme alternative aux clauses restrictives sur les investissements ?

En Afrique sahélienne, les contrats de prêt sans limitation de durée comportent des clauses interdisant tout investissement durable, clauses qui servent à sécuriser le prêteur dans ses droits d’appropriation : la marque du travail étant une forme d’appropriation, planter des arbres (ou faire des cordons pierreux) risquerait d’autoriser l’emprunteur à réclamer des droits permanents sur la parcelle. Formaliser le contrat liant le prêteur et l’emprunteur, en explicitant que l’emprunteur renonce à toute revendication sur la terre à l’issue du contrat, pourrait permettre de sécuriser le prêteur autrement que par des prêts annuels ou par des clauses interdisant tout investissement durable et ouvrir ainsi la possibilité d’une renégociation de ces clauses qui porteraient dès lors sur le partage des coûts d’investissements durables et des bénéfices.

Significativement, c’est pour les ventes ou les mises en gage que le recours à l’écrit est le plus fréquent. Il est parfois utilisé pour les locations, jamais pour les contrats de partage du produit : c’est quand de l’argent est en jeu que les acteurs ressentent le besoin de formaliser leurs accords. Il convient donc, en ce

¹¹ Cf. les études de cas, et Lavigne Delville et Mathieu coord. 1999.

qui concerne les droits délégués, de ne pas rigidifier la pratique de l'écrit, en imposant un acte authentique, dont le coût serait dissuasif. En tous cas dans une première étape, dans une optique de rapprochement des pratiques et du droit, il convient d'être souple sur les formes juridiques¹². L'essentiel est que les clauses essentielles d'un point de vue fonctionnel (durée, restrictions éventuelles, conditions de rupture du contrat, etc.) soient explicitées, de façon à éviter des conflits ultérieurs. L'enjeu est plus crucial pour les ventes, où les procédures devraient être plus rigoureuses (accord du collectif familial, validation de la transaction par une autorité, conservation de la trace de la transaction) que pour les locations où un simple contrat sous seing privé doit suffire dans la plupart des cas.

Là où le marché des droits délégués est actif, et où les arrangements existants relèvent de quelques catégories simples, proposer des **formulaires fondés sur les arrangements locaux, à la fois en langue locale et dans la langue de l'administration** (français ou anglais), pourrait faciliter le recours à l'écrit en évitant d'avoir à tout rédiger, et en garantissant que les clauses essentielles sont bien explicitées. Mais ils doivent alors garder la place pour des clauses contractuelles, librement négociées entre les parties. Rendre obligatoire le recours au français ou à l'anglais met une majorité des paysans dans l'incapacité de vérifier le contenu du contrat qu'ils signent, et donc de leurs engagements, et facilite les manipulations. Là où les paysans écrivent dans leur langue ou la langue régionale véhiculaire (dioula, moore, etc.), le recours à cette langue devrait pouvoir être autorisé¹³, voire même favorisé.

Selon les cas – et les besoins pratiques de sécurisation – le recours aux autorités locales (maire, responsable administratif villageois) voire un enregistrement et une conservation des contrats pourra être utile. Tant pour faciliter l'accès à l'écrit que pour éviter l'apparition d'un " marché gris " en dehors de ces normes, il convient d'être le plus pragmatique possible dans les exigences posées : le pari est que le recours à l'écrit, là où il a une utilité, s'imposera et deviendra progressivement la norme. Trop rigidifier ou systématiser les procédures, définir des normes d'arrangements qui ne correspondent pas aux pratiques locales, imposer un recours trop systématique à une autorité administrative géographiquement éloignée, tout ceci risque de faire courir la démarche à l'échec.

¹² On peut penser que la demande pour des procédures plus rigoureuses émergera spontanément lorsque des besoins de sécurisation juridique plus forts se feront sentir. Offrir une gamme de solutions permet aux ruraux d'évoluer en fonction de leurs situations.

¹³ Aux Comores, le Cadi établit un acte en comorien pour les parties, et en conserve une traduction en français dans ses registres, retraduite préalablement devant les parties par un tiers avant signature.

Expérimenter des dispositifs de sécurisation des transactions monétaires : quelques éléments

Une telle approche a, avec des variantes, connu des débuts d'expérimentation dans plusieurs pays. En Guinée, le Projet de Gestion des Ressources Naturelles, avec l'appui du Land Tenure Center, a travaillé sur la formalisation des transactions. Une procédure, fondée sur des contrats standards et une validation par les Conseils de districts a été proposée et expérimentée à la fin des années 90. Le Ministère de l'Agriculture du Burkina Faso a lancé en 1999 une étude sur la sécurisation des transactions au Burkina Faso. Fondée sur des études de cas dans différentes régions, cette étude a abouti à des propositions opérationnelles, restituées au niveau local au cours de l'étude, et au niveau national lors d'un "atelier national sur la sécurisation des transactions", en juillet 2000. Suite à cette étude, un projet de terrain a été identifié et est en cours d'instruction.

Ces expériences témoignent de l'intérêt porté à cette approche, et permettent de préciser les conditions d'expérimentation. La perspective générale est de promouvoir, d'encourager et d'appuyer trois processus (Mathieu *et al*, 2000) :

- la mise en lumière progressive d'une **réalité socialement admise et régulée localement** de la circulation marchande des droits fonciers,
- un débat social local pour une **clarification des "points de repères"** de ce qui est correct ou pas correct (acceptable ou pas acceptable) en matière de pratiques et de transactions foncières ;
- une certaine **formalisation** des transactions monétaires, à un rythme adapté aux "demandes" et attentes sociales, et en fonction de la situation de chaque contexte régional ;

le tout dans une **perspective graduelle** sur la place de la loi.

Les expériences de négociations locales sur le foncier ou la gestion des ressources renouvelables rencontrent vite leurs limites : les ruraux savent que les projets ont une durée de vie courte, et ne se sentent engagés que dans le court terme. Même si les accords reflètent une véritable négociation, leur reconnaissance par l'administration et les services techniques dépend de la bonne volonté des autorités administratives, et ne tient qu'à cela : un changement de préfet suffit à les rendre caduques. Faute d'avoir une reconnaissance légale et/ou administrative, les arrangements locaux ne tiennent qu'à la volonté des acteurs de jouer le jeu : il est possible de les contourner en s'appuyant sur la législation nationale. Souvent appelées à statuer ou arbitrer, les autorités administratives manquent de repères pour trancher sur les cas qui leur sont posés, d'autant plus que la loi ne traite guère des problèmes concrets

qui touchent les ruraux. Elles doivent donc s'en remettre à leur propre initiative, ce qui accroît la non-prévisibilité des décisions aux yeux des ruraux.

Face à un sujet aussi délicat, où les acteurs (tant ruraux qu'agents de l'Etat ou représentants des collectivités décentralisées) s'engagent dans des pratiques nouvelles, il est nécessaire qu'ils disposent d'indications claires et de perspectives de durée quant aux arrangements et contrats qu'ils passent entre eux. Un dispositif ne se justifie que dans la mesure où une orientation politique claire est affichée, et largement diffusée, et que des directives sont données aux autorités administratives locales. Alors, et alors seulement, des actions de terrain, à l'échelle régionale ou départementale, peuvent contribuer, en relation étroite avec l'administration et en concertation avec les acteurs ruraux, à préciser les normes relatives aux transactions, élaborer les outils contractuels et les dispositifs de validation.

Expérimenter une démarche de sécurisation des arrangements de droits délégués pourrait ainsi prendre la forme suivante :

- ▷ l'expérimentation prend place dans un contexte où l'existence et la légitimité des procédures locales de délégation de droits de culture est reconnue par l'Etat et où l'administration locale comme les instances d'arbitrage ont explicitement mandat de se référer aux procédures locales de délégation de droits et de considérer tout contrat écrit comme " commencement de preuve de droit " pour autant qu'il respecte des conditions minimales à préciser (témoins, date, signatures, etc.) ;
- ▷ à l'échelle locale, dans la zone d'expérimentation, une analyse des pratiques de délégation et des éventuelles formes d'insécurité rencontrées permet d'identifier empiriquement les clauses essentielles qui, en pratique, doivent être explicitées pour limiter les risques ultérieurs de conflits. Un débat public est engagé sur ces points, visant à clarifier et faire partager les procédures, types d'arrangements et clauses considérées comme légitimes et acceptées par l'ensemble des parties. Lorsque cela apparaît comme nécessaire d'un point de vue fonctionnel ou du point de vue de la paix sociale, l'Etat peut insister dans la négociation sur certaines conditions qui apparaissent nécessaires du point de vue de la paix sociale ou de l'efficacité (exemple, la durée d'une location doit correspondre au minimum au cycle cultural – trois ans sur une rotation coton/céréale/céréale ; le retrait d'une parcelle prêtée sans durée déterminée ne peut avoir lieu sans un préavis d'au moins une saison), voire en faire des conditions pour qu'un contrat soit reconnu comme valable par l'administration ;
- ▷ en fonction des résultats de cette étape, et dans le cadre défini à l'échelle nationale, explicitation, par arrêté de l'administration locale, des procédures

et clauses minimales dans lesquelles les contrats écrits sont reconnus dans leur espace de juridiction.

Un dispositif léger de suivi-évaluation de type socio-anthropologique permettra d'analyser les effets du dispositif, d'ajuster la démarche le cas échéant, et de disposer de repères méthodologiques validés sur le terrain pour une éventuelle généralisation de la démarche. Des échanges d'expérience à l'échelle de la sous-région autour de ces expériences faciliteraient l'apprentissage.

BIBLIOGRAPHIE

Les résultats complet de cette recherche sont disponibles dans :

Lavigne Delville Ph., Toulmin C., Colin J.Ph., Chauveau J.P., 2001, *L'accès à la terre par les procédures de délégation foncière (Afrique de l'Ouest rurale) : modalités, dynamiques et enjeux*, rapport final de la recherche, GRET/IRD/IIED (en cours de publication au MAE).

Rapports produits dans le cadre de cette étude¹⁴

Amanor, KS and Diderutuah, M K, 2001, *Contrats fonciers et contrats de travail dans la zone de production du palmier à huile et d'agrumes du Ghana*, IIED/GRET, 45 p.

Anikpo, M, 2000, *Derived rights and the security of tenancy in Oyigbo Local Government Area (LGA), Rivers State, Nigeria. A case study of Obigbo and Ndoki communities*, IIED/GRET, 35 p.

Brégeot G., 1998, *Droits délégués en Afrique noire : revue à partir de la littérature francophone*, document préparatoire pour la recherche, GRET/IIED, 85 p.

Colin J.Ph., Chauveau J.P., 1999, *Guide de production des données de terrain*, document méthodologique pour la recherche, IRD/GRET/IIED, 9 p.

Colin J.Ph., 2001, *Efficiency et équité des droits fonciers délégués, éclairages économiques*. Contribution à la recherche, IRD/GRET/IIED, 26 p.

Dittoh, S, 2000, *Agricultural landuse arrangements and derived rights for gaining access to farm land in northern Ghana*, IIED/GRET, 35 p.

Edja, H, 2000, *Droits délégués d'accès à la terre et aux ressources naturelles dans le sud du Bénin*, GRET/IIED, 99 p..

GRET/IIED, 1999, *Les droits délégués d'accès à la terre et aux ressources : négociation, renégociation, sécurisation*, compte rendu de l'atelier d'Accra, Gret/IIED, 1999.

Iyebi-Mandjek, O, 2001, *Dynamique des droits délégués chez les Mafa du nord Cameroun*, rapport préliminaire, 103 p.

¹⁴ Une sélection des études de cas sera publiée en parallèle.

Koné M., 2001, *Droits délégués d'accès à la terre et aux ressources naturelles dans le centre-ouest de la Côte d'Ivoire : Bodiba (Oume) et Zahia (Gboguhe)*, GIDIS-CI, Gret/IIED, 40 p.

Mamman, A B, 2000, *The incidence and nature of derived rights in the Sokoto Rima Basin, N W Nigeria*, IIED/GRET, 83 p. + ann..

Ndiaye, I C, 2001, *Dynamiques régulatrices de transferts temporaires et définitifs de droits de la terre à Mboyo et à Guede Wuro (Podor, Sénégal)*, GRET/IIED, 80 p.

Paré, L, 2000, *Les droits délégués dans l'aire cotonnière du Burkina Faso*, GRET/IIED, 85 p.

Tijani, A I, Daura, M M and Gazali W A, 2000, *Derived land rights in Lake Alau, north-east Nigeria*. IIED/GRET, 37 p.

Autres références

Berry S., 1989, "Social institutions and access to resources", *Africa* 59 (1) : 41-55.

Binswanger H., M. Rosenzweig, 1984. "Contractual Arrangements, Employment, and Wages in Rural Labor Markets: A Critical Review", in *Contractual Arrangements, Employment, and Wages in Rural Labor Markets in Asia*, Binswanger H., M. Rosenzweig (eds.). New Haven : Yale University Press, pp. 140.

Chauveau J.-P., 1997, "Jeu foncier, institutions d'accès à la ressource et usage de la ressource." In B. Contamin and H. Memel-Foté (eds). *Le modèle ivoirien en crise*. GIDIS/Karthala, Paris/Abidjan, pp. 325-360.

Chauveau J.P., 2000, *La nouvelle loi sur le domaine foncier rural : Formalisation des "droits coutumiers" et contexte socio-politique en milieu rural ivoirien*. Document de travail, septembre 2000, Unité de recherche "Régulations foncières et politiques publiques", IRD, Montpellier.

Colin J.P., 1995. "De Turgot à la nouvelle économie institutionnelle. Brève revue des théories économiques du métayage", *Economie Rurale* 228:28-34.

Deininger K., G. Feder, 1998. *Land Institutions and Land Markets*, Working paper, World Bank Land Policy Network, Washington.

Faye, J. et Benoit-Cattin, M., 1979, *L'exploitation agricole en Afrique soudano-sahélienne* Coll Techniques vivantes, PUF/ACCT.

Firmin-Sellers, K., & P. Sellers, 2000, “ Expected Failures and Unexpected Successes of Land Titling in Africa ”, *World Development*, 27, 7 : 1115-1128)

Hayami Y., K. Otsuka, 1993. *The Economics of Contract Choice. An Agrarian Perspective*. Oxford : Clarendon Press.

Kone M., Basserie V., Chauveau J.P., 1999, “ Petits reçus ” et “ conventions ” : les procédures locales de formalisation des droits fonciers et les attentes de “ papiers ”, étude de cas dans le centre-ouest ivoirien ”, in Lavigne Delville Ph. et Mathieu P. coord., 1999, *Formalisation des contrats et des transactions : Repérage des pratiques populaires d’usage de l’écrit dans les transactions foncières en Afrique rurale*, document de travail, Gret/IIED, 181 p.

IIED, 1999, Régimes fonciers et accès aux ressources naturelles en Afrique de l’Ouest: Questions et opportunités pour les 25 ans à venir, IIED, London

Lavigne Delville Ph. dir., 1998, *Quelles politiques foncières en Afrique noire rurale ? réconcilier pratiques, légitimité et légalité*, Paris, Ministère de la Coopération/Karthala, 744 p.

Lavigne Delville Ph. et Mathieu P. coord., 1999, *Formalisation des contrats et des transactions : Repérage des pratiques populaires d’usage de l’écrit dans les transactions foncières en Afrique rurale*, document de travail, GRET/IIED/UCL, 181 p.

Lavigne Delville Ph., Toulmin C., Traore S. dir., 2000, *Gérer le foncier rural en Afrique de l’Ouest, interventions publiques et dynamiques locales*, Paris/Saint-Louis, Karthala/URED, 357 p.

Le Roy, E., 1997, “ La sécurité foncière dans un contexte de marchandisation imparfaite de la terre ” in Blanc-Pamard et Cambrézy (coord.), *Terre, terroir, territoire, les tensions foncières*, coll. Dynamiques des systèmes agraires, Paris, ORSTOM, pp. 455-472.

Le Roy E., 1998, “ Faire-valoirs indirects et droits délégués, premier état des lieux ”, in Lavigne Delville dir. *Quelles politiques foncières pour l’Afrique rurale*, Paris, Karthala/Coopération française.

MAE, 1998, *Foncier rural, ressources renouvelables et développement en Afrique*, Coll. Rapports d’études, Ministère des Affaires Etrangères – Coopération et francophonie, Paris, 139 p. (english version included : *Rural land tenure, renewable resources and development in Africa*, 131 p.)

Mathieu P., Lavigne Delville Ph., Ouedraogo H., Pare L. et Zongo M, 2000, *Sécuriser les transactions foncières au Burkina Faso, rapport de synthèse de l'étude sur l'évolution des transactions foncières*, GRET/Ministère de l'Agriculture/Ambassade de France au Burkina Faso.

Mathieu, P., 1999, “ Les paysans, la terre, l'Etat et le marché : sécurisation et formalisation endogène des transactions foncières en Afrique ”, in Lavigne Delville Ph. et Mathieu P. coord., 1999, *Formalisation des contrats et des transactions : Repérage des pratiques populaires d'usage de l'écrit dans les transactions foncières en Afrique rurale*, document de travail, Gret/IIED.

Otsuka K., Y. Hayami, 1988. “ Theories of Share Tenancy: A Critical Survey ”, *Economic Development and Cultural Change* 37(1):31-68.

Otsuka K., H. Chuma, Y. Hayami, 1992, Land and Labour Contracts in Agrarian Economies : Theories and Facts, *Journal of Economic Literature*, vol 30 : 1965-2018.

Platteau J.P., 1992. *Land Reform and Structural Adjustment in SubSaharan Africa :Controversies and Guidelines*. Rome : FAO Economic and Social Development Paper 107.

Platteau, J.-P. 1996. “The evolutionary theory of land rights as applied to sub-saharan Africa: a critical assesment.” *Development and Change* 27(1): 29-86.

Robertson A.F., 1987, *The dynamics of productive relationships ; African share contrats in comparative perspective*, Cambridge, Cambridge University Press, 320 p.

RocheGude A., 2000, *Décentralisation, acteurs locaux et foncier, Tome.1 : mise en perspective juridique des textes sur la décentralisation et le foncier en Afrique de l'Ouest et du Centre, Tome 2, Fiches pays ; PDM/Coopération française*.

Shipton, P., 1988, “ The Kenyan Land tenure Reform : Misunderstandings in the Public Creation of Private Property ”, in R E Downs & S P Reyna eds, *Land and Society in Contemporary Africa*, Hanover & London, University Press of New Hampshire.

Singh N., 1989. “ Theories of Sharecropping ”, in *The Economic Theory of Agrarian Institutions*, Bardhan P. (ed.). Oxford : Clarendon Press, pp. 33-71.

Toulmin C. and Quan J. eds., 2000, *Evolving land rights, policy and tenure in Africa*, DFID/IIED/NRI, London.