



*Régulations foncières  
Politiques publiques  
Logique des acteurs*

Document  
de l'Unité de Recherche 095

N° 1

**Efficiencce et équité des droits  
fonciers délégués : éclairages  
économiques**

Jean-Philippe COLIN

Juin 2001

IRD - UR Régulations Foncières  
BP 5045  
34032 Montpellier cedex 1 - France  
Fax : 33 (0)4 67 63 87 78

Directeur : Jean.-Pierre. Chauveau. Tél. 33 (0)4 67 63 69 71, [J-Pierre.Chaudeau@mpl.ird.fr](mailto:J-Pierre.Chaudeau@mpl.ird.fr)  
Secrétariat : Nathalie Finot. Tél. 33 (0)4 67 63 69 61, [Nathalie.Finot@mpl.ird.fr](mailto:Nathalie.Finot@mpl.ird.fr)

# Effizienz et équité des droits fonciers délégués :  clairages  conomiques

Jean-Philippe Colin \*

---

Cette note vise à présenter la perspective retenue par les recherches économiques à orientation théorique ou économétrique relativement aux questions de l'efficacité et de l'équité de la délégation de droits fonciers - la première faisant l'objet de l'essentiel des travaux, la seconde étant parfois abordée mais sans qu'une définition en soit donnée. Par droit délégué, on entend un droit d'exploitation temporaire obtenu du détenteur du droit d'appropriation. L'attention portera moins sur les droits délégués en tant que tels, que sur les *dispositifs de délégation* de droits (comme un contrat de faire-valoir indirect, par lequel le droit d'exploitation est transféré provisoirement).

Les économistes ne se sont guère intéressés aux dispositifs "non marchands" de délégation de droits (transferts sans contrepartie économique explicite)<sup>1</sup>; la délégation de droits à travers les contrats agraires - en d'autres termes, à travers le marché du faire-valoir indirect - a par contre fait l'objet de multiples travaux<sup>2</sup>. La question centrale intéressant les économistes est alors de savoir si la contractualisation nécessaire pour ajuster les différentiels de dotations individuelles (terre, travail, équipement, capital circulant, expertise techno-économique), à partir de la distribution existante des facteurs<sup>3</sup>, permet ou non un ajustement optimal dans l'allocation des ressources. Une allocation des ressources sera dite économiquement efficace si elle est la meilleure possible dans un contexte de marchés parfaits - optimum "de premier rang" ("*first best*") - ou compte tenu de l'existence de contraintes (en particulier, imperfection de certains marchés) - optimum de "second rang" ("*second best*"). Le critère usuel retenu est le critère de Pareto (sous contrainte ou pas), selon lequel l'équilibre efficace est atteint lorsque l'augmentation de la satisfaction d'un agent ne peut se faire qu'au prix d'une diminution de la satisfaction d'autres agents, pour une distribution donnée des facteurs.

Dans le cas des propriétaires qui disposent d'excédents fonciers relativement à leurs disponibilités en facteurs autres que la terre, les dispositifs alternatifs envisagés par l'économie des contrats agraires sont la cession de la terre en location (rente fixe), la cession de la terre en métayage (rente proportionnelle à la production) et le faire-valoir direct avec emploi de manœuvres. Pour les tenanciers

---

\* Economiste. IRD Montpellier. [colin@ensam.inra.fr](mailto:colin@ensam.inra.fr). Cette note a été rédigée dans le cadre du programme de recherche "Droits fonciers délégués en Afrique", coordonné par le GRET (Paris) et l'IIED (Londres).

<sup>1</sup> Deininger et Feder (1998) présente ce champ de recherche comme prioritaire pour les investigations économiques dans les années à venir.

<sup>2</sup> Outre sur les références citées dans le texte, cet essai s'appuie sur plusieurs revues de l'économie des contrats agraires (Binswanger et Rosenzweig, 1984 ; Jaynes, 1984 ; Quibria et Rashid, 1984 ; Rao, 1986 ; Otsuka et Hayami, 1988 ; Singh, 1989 ; Otsuka *et al.*, 1992 ; Hayami et Otsuka, 1993 ; Colin, 1995 ; Dasgupta *et al.*, 1999 ; Dubois, 2000), ainsi que sur des publications à portée plus générale (Bell, 1990 ; Platteau, 1992 ; Binswanger *et al.*, 1995 ; Deininger et Binswanger, 1998 ; Deininger et Feder, 1998).

<sup>3</sup> La question de la redistribution pérenne de la ressource foncière à travers des mécanismes marchands (achat-vente) ou non marchands (réforme agraire) relève donc d'une autre thématique, même si elle ne peut être totalement ignorée, comme nous le verrons.

(acteurs sous contrainte foncière), le choix considéré par les modèles théoriques et leurs tests empiriques pose comme alternatives le paiement d'une rente fixe, le paiement d'une rente proportionnelle et l'emploi comme salarié agricole.

Note. L'économie des contrats agraires (et en particulier ses conclusions sur les implications des arrangements contractuels en termes d'efficience) repose largement sur la formalisation mathématique. Tant cette formalisation que la simplification des situations modélisées qu'elle impose (nombre de variables retenues, postulats comportementaux, etc.) indisposent généralement les chercheurs d'autres sciences sociales. Les avantages de la formalisation n'ont pourtant pas à être démontrés : abstraction, toujours nécessaire, par rapport à la complexité du "monde réel", clarté et précision dans l'argumentation théorique, explicitation des postulats, et surtout exploration rigoureuse des implications des modèles. La critique devrait porter en fait non sur la formalisation en elle-même, mais (i) sur la pratique disciplinaire dominante, consistant à la poser en norme méthodologique exclusive, et (ii) sur l'éventuelle interprétation réaliste de modèles théoriques formels. Les théories des contrats agraires proposées par les économistes contemporains relèvent en effet de ce que Boudon (1984 : 213) désigne par théories formelles, systèmes d'énoncés portant non pas sur la réalité elle-même, mais sur des principes qu'elles suggèrent d'observer en isolant un mécanisme idéal qu'on n'a aucune chance d'observer à l'état pur. La construction de telles théories, en soi non critiquable, pose un problème majeur, à la fois scientifique et éthique, lorsque ces dernières sont interprétées de manière réaliste - à travers, par exemple, la proposition de mesures de politiques foncières.

# I. Délégation de droits fonciers et efficience productive : la dimension contractuelle

## La question centrale des incitations

Depuis les travaux des économistes classiques jusqu'aux développements actuels de la nouvelle économie institutionnelle, les analyses économiques portant sur l'efficience comparée des contrats agraires accordent une place centrale à la question des incitations. La perspective classique présentait le métayage comme un mode de faire-valoir moins efficient que le fermage ou que le faire-valoir direct, mais rendu indispensable par le faible niveau d'accumulation des tenanciers et assurant une meilleure incitation au travail que le salariat. L'interprétation d'une note infra-paginale des *Principles of Economics* (Marshall, [1890]) conduisit par la suite à renforcer ce point de vue, argumenté dorénavant dans une perspective néo-classique. Plus récemment, les travaux de Cheung entendaient au contraire démontrer l'efficience économique du métayage tout en restant, de fait, dans le cadre du même paradigme que le modèle marshallien. A partir de ces travaux, on assiste à un foisonnement d'analyses dont une caractéristique majeure est de s'éloigner du modèle néo-classique orthodoxe, pour appréhender la rationalité économique des contrats agraires au regard d'éléments tels que l'imperfection ou de l'inexistence de certains marchés, les asymétries informationnelles ou l'attitude face au risque. Ces analyses contemporaines concluent à la possibilité d'une allocation efficiente des ressources à travers les contrats agraires - optimum de second rang dans le cas du métayage (du fait de l'impossibilité de résoudre totalement le problème des incitations) et comme optimum de premier rang pour la location (sauf en cas d'usage minier du sol).

### a) La perspective classique

Les économistes classiques interprètent les contrats agraires dans une perspective évolutionniste qui voit se succéder l'esclavage, le servage, le métayage et le fermage. L'existence du métayage, en tant qu'étape transitoire, est expliquée en référence au stade de développement économique et à la situation des tenanciers : développement imparfait des marchés, processus inachevé de monétarisation des échanges, faible accumulation de capital et contraintes d'accès au crédit des métayers qui excluent le paiement d'une location en numéraire et la prise en charge de l'ensemble des coûts de production, comme dans le cas du fermage. La dynamique évoquée conduit vers toujours plus d'efficience, du fait d'une motivation croissante de l'acteur économique : motivation du métayer relativement à l'investissement en travail, comparativement à l'esclave, au serf ou au manœuvre agricole (dans le cas d'une production en faire-valoir direct avec emploi de salariés) ; motivation du fermier relativement aux investissements productifs, comparativement au métayer. Ainsi Turgot souligne le caractère incitatif du métayage, du point de vue du travail : *“L'administration d'un bien cultivé par des esclaves exige des soins pénibles et une résidence gênante. Le maître s'assure une jouissance plus libre, plus facile et plus sûre en intéressant ses esclaves à la culture (...). Le premier moyen qui s'offre (...), et le plus simple pour engager des hommes libres à cultiver des fonds qui ne leur appartenaient pas, fut de leur abandonner une portion des fruits, ce qui les engageait à mieux cultiver que ne le feraient des*

*ouvriers auxquels on donnerait un salaire fixe*” ([1766] 1970 : 137-138). L’emploi de salariés est effet contraignant pour le propriétaire foncier, ayant “(...) *l’inconvénient d’exiger beaucoup de travail et d’assiduité de la part du propriétaire, qui peut seul conduire les ouvriers dans leurs travaux, veiller sur l’emploi de leur temps et sur leur fidélité à ne rien détourner des produits*” (1970 : 132). Le mode de faire-valoir le plus efficient reste le fermage, qui garantit à des cultivateurs “intelligents et riches” que “*l’accroissement de productions que feraient naître leurs dépenses et leur travail leur appartiendrait en entier. (...) Cette méthode d’affermier les terres est de toutes la plus avantageuse aux propriétaires et aux cultivateurs ; elle s’établit partout où il y a des cultivateurs riches en état de faire les avances de la culture (...)*” (1970 : 138). Dans *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations* [1776], Adam Smith retient également le facteur incitatif comme élément d’explication du choix du mode de tenure, dans une analyse évolutionniste voyant se succéder esclavage, métayage et fermage. Relativement à l’investissement en travail, les esclaves sont moins productifs que les métayers car “*a person who can acquire no property, can have no interest but to eat as much, and to labor as little as possible*” (1869 : 391). Les métayers, eux, “*being freemen,... having a certain proportion of the produce of the land, they have a plain interest that the whole produce should be as great as possible, in order that their own proportion may be so*” (1869 : 392). Par contre, le métayage reste moins incitatif que le fermage par rapport à l’investissement en capital ; l’esclave minimise son effort, le métayer, ses investissements : “*It could never, however, be the interest [of the metayers] to lay out, in the further improvement of the land, any part of the little stock which they might have saved from their own share of the product, because the lord, who laid out nothing, was to get one-half of whatever it produced*” (Smith [1776]1869 : 393). Le bail à mi-fruit est assimilé par Smith à une taxe sur la production - “*A tax..., which amounted to one-half, must have been an effectual bar to [improvement]. It might be the interest of a metayer to make the land produce as much as could be brought out of it by means of the stock furnished by the proprietor ; but it could never be his interest to mix any part of his own with it*” (1869 : 393). Cette incitation négative conduit à développer ce que l’on désignerait aujourd’hui par des comportements opportunistes : “*the proprietors complain that their metayers take every opportunity of employing the masters’ cattle rather in carriage than in cultivation ; because in the one case they get the whole profits to themselves, in the other they share them with their landlord*” (1869 : 393). Le système de tenure le plus efficace reste bien le fermage tel que pratiqué alors en Angleterre, du fait avant tout de la sécurité d’une tenure prolongée assurée au fermier - le bail emphytéotique anglais représentant à cet égard le système idéal. Une fois encore, l’argument repose sur le facteur incitatif relativement aux investissements et non au travail : “*When such farmers have a lease for a term of years, they may sometimes find it for their interest to lay out part of their capital in the further improvement of the farm ; because they may sometimes expect to recover it, with a large profit, before the expiration of the lease*” (1869 : 394). John Stuart Mill [1848] reconnaît également le caractère moins motivant du métayage, comparativement au fermage ou à l’emploi de salariés (“*The metayer has less motives to exertion than the peasant proprietor, since only half the fruits of his industry, instead of the whole, are his own. But he has a stronger motive than the day laborer, who has no other interest in the result than not to be dismissed*” 1865 : 379).

## b) L'inefficience marshalienne

L'interprétation d'une note infra-paginale des *Principles of Economics* (Marshall, [1890]) conduit par la suite à renforcer la perception négative du métayage, comparé au fermage ou au faire-valoir direct, avec une argumentation inscrite dans le paradigme néo-classique. Dans le modèle dit "de Marshall"<sup>4</sup>, qui a marqué l'analyse du métayage par les économistes non marxistes du début du siècle jusque dans les années 1970, le tenancier cherche à maximiser son profit dans le cadre d'un marché compétitif. Le taux de partage du produit, le salaire que pourrait obtenir le métayer sur le marché du travail et la quantité de terre sont des variables exogènes. Le tenancier choisit la quantité et l'intensité du travail investi ; on suppose ainsi que le propriétaire ne dispose d'aucun moyen pour contrôler le travail du tenancier (de fait, le modèle prend en compte la seule optimisation du tenancier et ignore celle du propriétaire). Sous ces conditions, la logique néo-classique d'optimisation de l'emploi d'un facteur (égalisation du coût marginal de ce facteur et de son produit marginal) conduit le métayer à investir son travail jusqu'au point où la valeur de la seule part du produit marginal qui lui revient (et non le produit marginal total) atteint le salaire de marché. Le travail est donc employé en quantité sous-optimale : un équilibre réalisé par rapport à la totalité du produit marginal (i.e. en faire-valoir direct ou en fermage<sup>5</sup>) conduirait à un investissement en travail supérieur. Le métayage correspond donc, selon ce modèle, à un mode de faire-valoir économiquement inefficace. Le profit total et la production totale sont moindres que dans le cas d'une production en faire-valoir direct ou en fermage<sup>6</sup>.

Outre le problème d'incitation relativement à la mise en œuvre du facteur travail, se pose le problème - déjà mentionné par les classiques - du caractère peu incitatif du métayage vis-à-vis des investissements productifs réalisés par le tenancier. Dans cette optique, si d'autres facteurs que le travail et la terre interviennent dans le procès de production et que le métayer en a la charge, il tend à les employer en quantités sous-optimales. Le partage des coûts de production (hors travail) peut permettre, selon certains auteurs, de remédier à ce problème. Une telle position est avancée par Schickele dès 1941, qui souligne que le propriétaire partage usuellement (dans le contexte du Middle West américain) certains coûts de production, tels l'achat de fertilisants chimiques ou de semences sélectionnées, lorsque ces dépenses augmentent (l'auteur écrit à une époque où se généralisent les techniques de production modernes). Schickele précise "*if the landlord would share equally in all the input costs (...) the [production intensity would correspond] to the maximum efficiency*" (1941 : 195). Toutefois le partage, ne portant jamais sur le travail et l'équipement, ne peut que limiter mais non éliminer le sous-emploi des facteurs dont le coût n'est pas partagé. Ce point sera repris par Heady (1947) de façon plus normative : la seule condition permettant une allocation optimale des intrants, dans un contrat de métayage, est que "*The cost of variable factors (where one factor such as land is fixed) must be divided between the landlord and tenant in the proportions that hold for the division of the product*" (1947 : 673)<sup>7</sup>.

---

<sup>4</sup> En fait, la position de Marshall est beaucoup plus nuancée, cf. Colin (2000).

<sup>5</sup> La rente foncière intervient dans ce dernier cas comme un coût fixe et n'influe donc pas sur l'égalisation du produit marginal et du coût marginal.

<sup>6</sup> On notera que le modèle de Marshall ne prend pas en compte l'inefficience induite par l'emploi de salariés agricoles, si l'alternative au métayage est le faire-valoir direct ou la prise en fermage avec emploi de main d'œuvre salariée.

<sup>7</sup> Voir également Issawi (1957), Johnson (1950), Adams et Rask (1968). Braverman et Stiglitz (1986) proposent une analyse du partage des coûts fondée sur le couple information imparfaite/incitation. Le niveau optimal d'intrants à utiliser est inconnu lorsque le contrat est conclu, car dépendant de conditions climatiques futures. Par la suite, le tenancier est en meilleure

### c) Le modèle de Cheung

A partir de la fin des années 1960, le modèle proposé par Steven Cheung (1969), qui reste inscrit dans le paradigme néoclassique orthodoxe, marque le début d'un intérêt renouvelé pour l'analyse économique des contrats agraires. Ce modèle retient une perspective symétriquement opposée à celle du modèle marshallien, en se fondant sur l'hypothèse d'un comportement d'optimisation du propriétaire foncier et non du tenancier. Cheung complexifie la modélisation, en posant comme variables endogènes le taux de partage du produit et la superficie allouée par les propriétaires fonciers aux tenanciers ; le coût d'opportunité du travail du tenancier (salaire de marché) reste exogène. Deux facteurs de production sont retenus, la terre et le travail. Le modèle postule un coût de transaction nul<sup>8</sup>. Le propriétaire peut jouer sur la superficie allouée aux métayers (nombre et dimension des parcelles), décider du taux de partage et contrôler la quantité de travail fourni par le métayer. Ce contrôle sur l'exécution des termes du contrat est rendu possible, implicitement, par l'absence de toute incertitude sur la production. Pour maximiser son profit, le propriétaire fixera le taux de partage à un niveau tel que le revenu du métayer soit égal au salaire qu'il percevrait sur le marché (compétitif) du travail. Il divisera ses terres entre différents tenanciers si par là, il peut augmenter sa rente totale - le morcellement permettant d'éviter la baisse de la productivité marginale de la terre quand la superficie cultivée par tenancier croît. À l'équilibre, (a) la rente perçue par hectare est, comme dans un cas de fermage, égale au produit marginal de la terre, (b) le produit marginal du travail du tenancier correspond à ce que serait son salaire sur le marché du travail - condition identique à celle d'un contrat de salarié, (c) le taux de partage du produit doit être tel qu'il satisfasse simultanément ces deux conditions. En définitive, dans des conditions de marchés parfaits (sans coûts de transaction) et en l'absence d'incertitude, l'allocation des facteurs est tout aussi efficiente entre le faire-valoir direct, le fermage et le métayage, si le respect des engagements contractuels peut être assuré sans engager de coût.

### d) Les apports néo-institutionnels

A partir des travaux de Cheung, on assiste à un foisonnement d'analyses dont une caractéristique majeure est de s'éloigner du modèle néo-classique orthodoxe, en intégrant l'imperfection des marchés et le risque, tout en conservant la question des incitations comme élément central de la problématique. La relation entre propriétaire et tenancier-manœuvre est interprétée dans le cadre d'une relation d'agence (Stiglitz, 1974) : (i) l'agent (tenancier) maximise sa fonction d'utilité en jouant sur l'effort consenti ; le principal (propriétaire) maximise son utilité en manipulant les termes du contrat, sa seule contrainte étant de garantir à l'agent le niveau d'utilité que ce dernier peut obtenir à travers une activité alternative ("utilité de réservation") ; (ii) l'intérêt du principal et celui de l'agent diffèrent ; (iii) l'action de l'agent affecte le bien-être du principal ; (iv) il y a asymétrie informationnelle entre les

---

position (car plus près du terrain) que le propriétaire foncier pour gérer au mieux ces intrants. Ce dernier, en participant à leur financement, incitera le tenancier à en optimiser l'emploi.

<sup>8</sup> Les coûts de transaction correspondent aux coûts *ex ante* induits, lors d'une transaction, par le fait de devoir trouver un partenaire, de négocier l'accord, et aux coûts *ex post* venant de la nécessité de contrôler le respect des termes du contrat et de résoudre les conflits qui peuvent surgir ; les coûts de transaction *ex post* incluent également le manque à gagner résultant des comportements opportunistes restés incontrôlés. Ce concept traduit l'idée que bien souvent, le marché ne fonctionne pas dans les faits aussi simplement que l'assume le modèle néo-classique.

deux partenaires, les actions de l'agent étant difficilement ou non observables par le principal ; (v) l'action de l'agent ne détermine que partiellement le résultat final ; il est donc impossible de savoir si un mauvais résultat provient de l'agent ou d'autres facteurs (climat, etc.) ; (vi) le coût de contrôle des actions de l'agent par le principal est prohibitif. De façon schématique, on peut distinguer deux grands types de modèles construits dans cette ligne : des modèles que l'on peut qualifier de "modèles Principal-Agent standards" et des modèles relevant d'une approche par les coûts de transaction.

Dans la logique du modèle Principal-Agent standard caractéristique de l'approche de Stiglitz (voir également Otsuka *et al.*, 1992), l'arrangement optimal (de premier rang) est la location si l'environnement de la production se caractérise par l'absence de risque ou par une neutralité des acteurs face au risque, ou encore par l'existence du marché de l'assurance. Si le tenancier est averse au risque, la location n'est plus l'arrangement optimal : elle fournit certes une incitation parfaite (comparativement au faire-valoir direct avec emploi de salariés ou au métayage), puisque le tenancier bénéficie de la totalité de son produit marginal<sup>9</sup>, mais ne contribue pas au partage du risque ; le contrat de travail salarié transfère tout le risque sur le propriétaire mais ne motive pas le "tenancier-manœuvre" ; le métayage réalise un compromis et est correspond alors à un optimum de second rang.

Un type d'analyses alternatives, relevant généralement de l'approche par les coûts de transaction, retient le postulat d'acteurs neutres vis-à-vis du risque encouru par la production. Ces analyses partent d'un constat d'évidence : l'incapacité du marché à coordonner le comportement des agents économiques reste la règle plus que l'exception, en zone rurale des pays en voie de développement. L'imperfection ou l'inexistence de certains marchés contribuent de façon fondamentale à expliquer les pratiques contractuelles agraires et tout particulièrement la plus problématique d'entre elles, le métayage. On peut d'abord rappeler que le rôle dévolu au métayage en matière de partage du risque n'est pas sans liens avec l'absence de marché de l'assurance - le métayage fonctionnant alors comme un substitut à ce dernier. Le métayage constitue également un substitut au marché du crédit, à travers le versement *ex post* de la rente foncière mais également lorsque l'un des partenaires apporte des intrants dont manque l'autre. Les imperfections du marché du travail rural, outre qu'elles minent radicalement les modèles de Marshall et de Cheung, peuvent aussi contribuer à expliquer l'intérêt du métayage, tant pour le tenancier potentiel que pour le propriétaire. Un marché du travail imparfait ne peut assurer au tenancier un emploi sûr et stable tout au long de la saison agricole ou permettre au propriétaire trouver, en temps voulu, des travailleurs salariés. Le rôle joué par les imperfections du marché des prestations de service - de la culture attelée en particulier - sur le mode de faire-valoir est également souvent souligné. Ces imperfections se traduisent, par exemple, par le risque de ne pas trouver à louer un attelage au moment voulu ; ce risque peut être évité en offrant un contrat de métayage au propriétaire d'un attelage. Dans les modèles dits de "*resource pooling*", les imperfections ou l'inexistence de certains marchés (crédit, expertise techno-économique,...) incitent propriétaires et tenanciers à mettre en commun leurs ressources complémentaires, dans une logique de co-production<sup>10</sup>.

---

<sup>9</sup> Implicitement, l'économie néo-institutionnelle des contrats agraires considère que le tenancier peut potentiellement opter entre la prise en location, la prise en métayage et un emploi comme manœuvre ; le fait qu'un tenancier (locataire ou métayer) puisse lui-même employer des salariés (et donc se heurter à un problème d'incitation) n'est pas envisagé.

<sup>10</sup> Ainsi, le modèle de référence d'Eswaran et Kotwal (1985) considère que les propriétaires fonciers bénéficient d'une meilleure capacité de gestion technique et économique de la production que les tenanciers, alors que ces derniers sont

Ces modèles conservent le postulat d'un rôle central joué par l'aléa moral, qu'ils ne limitent cependant pas au risque de comportement opportuniste du tenancier vis-à-vis de son investissement en travail. L'aléa moral peut venir d'autres types d'opportunisme du tenancier (dans le cas de la location, dégradation de la ressource foncière ; dans celui du métayage, effort insuffisant dans la supervision du travail familial ou salarié, fraude lors du partage de la production, etc.). Il peut également venir du propriétaire, lorsque ce dernier contribue au procès de production dans le cadre du métayage (modèles de "resource pooling") ; il y aura possibilité d'aléa moral réciproque (*double-sided moral hazard*). Le choix entre les arrangements contractuels - qui conduit à un optimum de second rang (même la location, si un risque de dégradation de la ressource foncière existe) - est alors expliqué par le poids relatif de ces risques d'agence, selon les contrats et les situations, avec le métayage intervenant comme produit d'un compromis<sup>11</sup>. Ainsi, par exemple, dans le cas d'un arbitrage entre coût du contrôle du travail et risque de surexploitation du sol : le coût du contrôle du travail par le propriétaire sera nul dans le cas de la location et maximal dans celui du faire-valoir direct avec emploi de manœuvres agricoles ; de façon symétrique, le risque de pratiques dégradant les capacités productives du sol sera nul dans le cas du faire-valoir direct et maximal dans le cas d'une location. Selon les caractéristiques du procès de production et des sols, cet arbitrage pourra conduire à des choix contractuels différents.

Que l'analyse économique soit conduite dans le cadre de la relation Principal-Agent standard ou d'une approche en termes de coûts de transaction, elle conduit à réhabiliter le faire-valoir indirect et en particulier le métayage, pratique la plus décriée par le passé : la palette des contrats agraires est vue comme un ensemble de dispositifs permettant un ajustement efficient (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, dans le cas du modèle Principal-Agent standard).

## **Résultats empiriques : la question des incitations et de "l'enforcement"<sup>12</sup> revisitée**

D'un point de vue économique empirique, la question de l'efficacité comparée des différents contrats agraires ne peut être traitée qu'à travers une étude économétrique. Les tests économétriques (effectués pour la plupart en Asie) n'apporte pas de réponse univoque, définitive et irréfutable, mais ils tendent à témoigner de l'absence ou de la faiblesse des différences d'efficacité dans l'allocation des ressources, entre le métayage, la location et le faire-valoir direct<sup>13</sup>.

---

d'avantage en mesure de superviser le travail familial et de réduire ainsi les risques de comportements opportunistes lors de la mise en oeuvre de la force de travail. Un contrat de métayage permet de coordonner hors marché ces avantages relatifs.

<sup>11</sup> Voir par exemple Reid (1976, 1977), Bliss et Stern (1982), Jaynes (1982), Pant (1983), Alston *et al.* (1984), Eswaran et Kotwal (1985), Datta *et al.* (1986), Roumasset et Uy (1987), Shetty (1988), Barzel (1989), Laffont et Matoussi (1995), Roumasset (1995), Skoufias (1995), Allen et Lueck (1992, 1995, 1999), Agrawal (1999).

<sup>12</sup> Le terme d'*enforcement*, qui n'a pas d'équivalent commode en français, désigne la contrainte exercée pour faire respecter des règles ou des engagements contractuels.

<sup>13</sup> Ces tests ne vont pas sans poser de nombreuses difficultés : contrôle de l'hétérogénéité des acteurs ; impossibilité de traiter le type de contrat comme variable exogène (explicative) et le résultat comme variable endogène (expliquée) lorsqu'il y a simultanément du choix du contrat, des cultures et des techniques ; corrélation possible entre les caractéristiques des acteurs et

Hayami et Otsuka (1993) soulignent ainsi que les tests portant sur les coûts de production et les rendements d'une même culture tendent à infirmer l'hypothèse d'inefficience marshalienne<sup>14</sup>. Une différence significative apparaît dans les comparaisons effectuées sur la base de la valeur agrégée des productions, mais elle est attribuée au fait que les cultures marchandes sont plus souvent produites en fermage et les cultures d'autoconsommation en métayage. Ils ne vérifient pas non plus ce que l'on désigne parfois par "inefficience dynamique" (par opposition avec l'inefficience statique dont il a été question jusqu'à présent), venant d'une interprétation de certains contrats - et tout particulièrement du métayage - comme freins à l'innovation technique. Leur conclusion - "...on the balance, evidence is stronger to support the hypothesis of equal allocative efficiency between share tenancy and other land-tenure forms" (p. 98) - rejoint ainsi celle de Binswanger et Rosenzweig (op. cit.), selon lesquels le problème des incitations est largement surestimé par la littérature théorique.

L'hypothèse pesant sur l'efficacité des contrats agraires (métayage essentiellement, mais aussi fermage relativement au risque de dégradation du sol) induite par le risque de comportements opportunistes de l'un des acteurs (le tenancier, systématiquement ; le propriétaire, dans le cas des modèles plus récents de "resource pooling"), se traduisant par une optimalité de second rang, peut en effet être en bonne partie levée ou tout au moins allégée, une fois pris en compte le contexte institutionnel des pratiques contractuelles et/ou intégré une dimension dynamique.

Ce résultat est interprété non comme une infirmation directe et générale de l'hypothèse d'inefficience marshalienne du métayage (et de la location, pour ce qui concerne le risque de dégradation des sols), mais comme résultant du fait que les contrats observés sont conclus par les propriétaires<sup>15</sup> uniquement si le risque de comportement opportuniste est absent ou peut être contrôlé à moindre coût. La sélection, sur cette base, des binômes "type de contrats-partenaires" permet de pallier *ex ante* au risque d'aléa moral et conduit "naturellement" à l'absence de différence significative dans l'efficacité des différents contrats agraires. "The empirical evidence is largely consistent with the general hypothesis that, when choices are available to them, rural people in developing economies make efficient choices from a wide spectrum of agrarian contracts" (Otsuka *et al.*, 1992 : 2013).

Différents facteurs contribuent à faire disparaître ou à résoudre dans une bonne mesure le problème potentiel de l'*enforcement* et plus largement un risque d'inefficience de certains contrats agraires.

---

les types de contrats (si tel contrat est utilisé par des acteurs sous forte contrainte financière, une différence de résultat comparativement à un autre contrat mis en oeuvre par des acteurs mieux dotés pourra provenir non de la différence de contrats, mais de la différence dans les dotations en facteurs), ou encore entre les types de contrats et la qualité des sols, etc. A ces difficultés souvent reconnues dans la littérature économique traitant des contrats agraires, il convient d'ajouter la difficulté majeure (très largement ignorée de cette littérature) de collecter des données (superficies, rendements, travail et intrants investis, etc.) qui soient d'une qualité acceptable - difficulté d'autant plus marquée que les échantillons doivent être larges pour permettre une utilisation rigoureuse de l'outil économétrique. Une comparaison des arrangements contractuels sur la base des coûts pose également le problème de l'évaluation des coûts de contrôle.

<sup>14</sup> Voir également Binswanger et Rosenzweig (1984), Otsuka *et al.* (1992).

<sup>15</sup> Concrètement, dans la littérature explorée, le choix relève, en dernière analyse, du seul propriétaire, du fait d'une interprétation des relations contractuelles foncières dans le cadre d'un modèle d'agence (la seule contrainte du propriétaire étant d'assurer au tenancier une utilité équivalente à celle qu'il pourrait obtenir sur le marché du travail).

a) Certains facteurs tendent à exclure un comportement opportuniste de la gamme des actions envisagées par les acteurs et se traduisent donc par une absence de nécessité de contrôle et de problème d'*enforcement*<sup>16</sup> :

- Joue en premier lieu le “capital social”, au sens des “*potential benefits, advantages, and preferential treatment resulting from one person or group’s sympathy and sense of obligation toward another person or group*” (SCIG, 1998 : 2). Ce capital social intervient en particulier dans le cas des arrangements noués sur la base de liens familiaux ou amicaux antérieurs à la relation contractuelle et indépendants de cette dernière.
- Dans le cas du métayage, un autre facteur tendant à exclure un comportement opportuniste de la trame de référence des acteurs peut venir, dans certaines situations, d’une conception partenariale de l’arrangement, lorsque les deux acteurs contribuent activement à la production et perçoivent leur relation comme résultant d’une convergence d’intérêts interdépendants - on notera que le contrat agraire ne peut plus alors être interprété dans le cadre d’une relation d’agence standard<sup>17</sup>. Chacun considère qu’il a autant à perdre que son partenaire en cas de réalisation incorrecte des tâches qui lui incombent. Le partage de la production ne procède pas alors d’une logique d’incitation au travail du tenancier, mais résulte de la mise en commun des facteurs de production. Le contrat devient auto-exécutoire<sup>18</sup>.
- De façon plus générale, le fait qu’un arrangement contractuel soit perçu comme *équitable* (avec par exemple la recherche d’un équilibre entre le partage des coûts et le partage du produit) est susceptible d’avoir une incidence directe sur le risque de comportement opportuniste des acteurs.
- Un autre facteur tient aux spécificités des techniques agricoles mises en œuvre : des itinéraires techniques “normés”, peu flexibles, laissent peu de place à des comportements opportunistes, à la différence d’itinéraires techniques complexes et non standardisés.
- Lorsque des tenanciers en situation de grande précarité (très faible niveau d’accumulation, risque élevé) mettent en œuvre une stratégie privilégiant la sécurité (stratégie de “*safety first*”, cf. Lipton, 1968), le caractère potentiellement désincitatif du partage de la production ne joue pas car ces tenanciers investiront leurs efforts au maximum de leurs possibilités<sup>19</sup> (Sadoulet *et al.*, 1994).

b) Alors que les facteurs précédents se traduisaient par le fait que les acteurs “ne pensaient pas à tricher”, le problème du contrôle du respect des engagements contractuels peut être réglé dans une bonne mesure par la perception, par les acteurs, du coût qu’aurait la découverte d’un comportement opportuniste - perspective privilégiée par la littérature économique sur les contrats agraires. Avec un passage d’une approche statique (contrat sur une période) à une approche dynamique (renouvellement

---

<sup>16</sup> Ces facteurs ne sont guère pris en compte dans la littérature économique, très marquée par le caractère dominant de l’opportunisme (parallèlement à l’imperfection des marchés) dans la configuration des pratiques contractuelles. Pour une illustration de leur rôle à partir d’une recherche conduite au Mexique, voir Colin (2000).

<sup>17</sup> Une telle approche - qui demande à être fondée sur une analyse empirique fine des rapports entre acteurs et ne peut, bien évidemment, s’appliquer de façon générale au rapport de métayage - est restée largement ignorée de la littérature économique sur les contrats agraires. On note que dans cette configuration de co-production, le partage de la récolte ne relève pas d’une seule rente foncière, puisque le propriétaire contribue au procès de production. Pour une illustration, voir Colin et Bouquet (2001).

<sup>18</sup> Situation comparable, du point de vue de la nature du rapport contractuel, au “*stock share tenancy*” décrit par Schickele (1941 : 195-196) : “*Such a tenure arrangement is a business partnership rather than a tenancy.... both partners’ interest coincides in general in maximizing the net returns of the farm enterprise as a whole. Since close cooperation in management is required to render the tenure arrangement at all equitable, the effect of the division of control over inputs, and of returns, upon the efficiency conditions is minimized as compared with cash rent and crop share tenancy*” (1941 : 196).

du contrat), ce coût se traduit en termes de fermeture des opportunités futures d'entrer dans des relations contractuelles, selon une logique explorée par la théorie des jeux répétés<sup>20</sup>. Si l'acteur potentiellement opportuniste intègre les gains à attendre de la poursuite de la relation bilatérale, le contrat est rendu auto-exécutoire par le risque que fait peser l'interruption de la relation contractuelle bilatérale en cas de découverte d'un comportement opportuniste, ainsi que par la publicité donnée à ce comportement vis-à-vis de futurs partenaires possibles<sup>21</sup>. On note qu'au-delà de cet effet-réputation "contractuellement utilitariste", le caractère localisé du jeu contractuel (acteurs appartenant à une même sphère contractuelle locale) est susceptible de réduire (même en l'absence de relations personnelles fortes entre les acteurs) les risques de comportements "violemment opportunistes".

La mise en œuvre de "contrats liés" s'inscrit dans cette logique de jeux répétés. Par contrats liés, on désigne des arrangements intégrant des transactions qui pourraient potentiellement être gérées sur différents marchés. En soi, un contrat de métayage constitue une transaction liée, en mettant en rapport deux facteurs pouvant être échangés sur des marchés différents - le marché du travail et le marché foncier. La littérature évoquée ici dépasse ce premier niveau et prend en compte des liens entre le contrat agraire (location, ou plus souvent métayage) et crédit à la consommation, crédit à la production (le propriétaire foncier faisant, par exemple, l'avance des intrants), marché des produits (le propriétaire achetant la production du tenancier)<sup>22</sup>. Dans ces contrats liés, la liaison ne porte pas seulement sur des biens échangeables potentiellement sur plusieurs marchés, mais également sur des transactions présentes et des transactions futures. La littérature néo-institutionnelle insiste sur le caractère efficient de ces contrats liés, dans un contexte de marchés imparfaits et d'information asymétrique : ils réduisent les risques de comportements opportunistes : tricher sur le produit de la parcelle travaillée en métayage peut ainsi annuler non seulement les perspectives futures d'accès à la terre, mais également l'accès à un crédit à la consommation fourni par le propriétaire ; dans le cas d'un emprunt contracté auprès du propriétaire foncier-prêteur, la production de la parcelle en métayage sert de garantie implicite ; la liaison métayage-crédit à la production peut inciter le tenancier à mettre en œuvre les intrants de façon optimale et facilite l'adoption d'innovations techniques, etc.

c) Dans le cas des consommations d'intrants, le rôle du partage de certaines charges comme facteur d'incitation et de déblocage de contraintes de financement a déjà été mentionné.

---

<sup>19</sup> Et donc, pour retenir une formulation économique usuelle, au-delà du seuil d'équilibre entre le coût marginal du travail du tenancier et sa part de la productivité marginale.

<sup>20</sup> Fonder le contrôle des risques de comportements opportunistes sur le renouvellement du contrat conduit logiquement à privilégier la succession de contrats de court terme. Avant même le développement de la théorie des jeux, on trouve ce type d'analyse formulé par Johnson (1950) et avant lui par Marshall : si le tenancier ne peut être congédié, il est difficile pour le propriétaire d'imposer une certaine intensité de la production ; cette idée sera par la suite modélisée formellement par Newberry (1975). Il n'en demeure pas moins que le problème du caractère désincitatif de baux à court terme relativement non au travail mais aux investissements productifs (bien explicité par les économistes classiques) reste posé.

<sup>21</sup> Le rôle joué par la dimension temporelle et le coût de l'exclusion du jeu contractuel dans le respect des engagements contractuels a fait l'objet d'une abondante littérature, non spécifiquement tournée vers les contrats agraires. Voir par exemple Klein et Leffler (1981), Klein (1985), Winston (1988), Milgrom *et al.* (1990), Greif (1993), Clay (1997).

<sup>22</sup> Voir Bardhan (1980, 1989), Braverman et Stiglitz (1982), Braverman et Guasch (1984), Braverman et Srinivasan (1984), Hayami et Otsuka (1993), Stiglitz (1986).

L'ensemble de ces éléments joue potentiellement pour réduire (à moindre coût ou sans coût<sup>23</sup>) les différentiels d'efficience entre les différents contrats agraires. Dès lors que les acteurs les intègrent dans leurs choix contractuels, l'absence de différence nette d'efficience dans l'allocation des facteurs, selon les modes de faire-valoir et les contrats pratiqués, semble logique<sup>24</sup>.

En définitive, les analyses économiques des relations entre les contrats (et plus largement les modes de faire-valoir) et des allocation des facteurs convergent nettement pour souligner l'efficience - sous contraintes (i.e., en reconnaissant que le monde ne répond pas à l'idéal de l'économie de marché) - des contrats agraires : *"though full efficiency cannot be achieved, sharecropping represents not a barrier to efficiency but an instrument that leads to improved efficiency in the face of market imperfections that would have resulted in even greater inefficiency in the absence of sharecropping"* (Binswanger et Rosenzweig, 1984 : 22). Ce constat actuel rejoint, à partir d'études fondées sur des bases analytiques plus rigoureuses et souvent modélisées, une position déjà défendue par certains économistes classiques. Turgot, dans ses *Lettres au Contrôleur général sur le commerce des grains* [1770], note ainsi : *"... il est des provinces où les terres sont en général exploitées par des fermiers entrepreneurs de culture qui font à leurs dépens toutes les avances de la culture.... Cette forme d'exploitation a lieu dans les provinces riches.... Elle suppose qu'il y ait une masse de capitaux considérables entre les mains des fermiers cultivateurs, et qu'en même temps la denrée ait une valeur assez considérable.... Dans d'autres provinces, les terres [sont exploitées par des métayers]... Le propriétaire est obligé de faire toutes les avances, de meubler le domaine de bestiaux, de fournir les semences, de nourrir le métayer et sa famille jusqu'à la récolte.... Si donc il n'affirme pas sa terre, c'est qu'il ne trouve point de fermiers, et il n'en trouve point parce qu'il n'existe point de cultivateurs qui, possesseurs de capitaux considérables, les emploient à la culture des terres"* (1970 : 327-329). John Stuart Mill [1848] condamne également l'opprobre jeté sur le métayage. Il reconnaît certes, on l'a noté, le caractère moins motivant du métayage, comparativement au fermage ou à l'emploi de salariés, mais souligne que cette comparaison renvoie à deux niveaux de développement économique plus qu'à deux modes de faire-valoir. Dans ces conditions, *"The metayer tenure is not one which we should be anxious to introduce where the exigencies of society had not naturally given birth to it ; but neither ought we to be eager to abolish it on a mere à priori view of its disadvantages"* (1865 : 394).

## **L'efficience "transactionnelle" du caractère conventionnel des dispositifs de délégation de droits**

Les économistes s'intéressant aux contrats agraires analysent le plus souvent ces derniers comme des arrangements idiosyncrasiques relevant exclusivement d'une négociation bilatérale. On est bien sûr fondé à évoquer le "contrat" (formel ou non) liant tenancier et propriétaire foncier. Il est cependant

---

<sup>23</sup> Lorsque le propriétaire (si l'on considère que le risque d'opportunisme est unilatéral) ou les deux acteurs (risque d'opportunisme bilatéral) résident sur place, les seuls déplacements sur le terroir peuvent permettre - même si ce n'est pas systématiquement leur objet - un contrôle *de facto* à travers le suivi de l'état des cultures.

<sup>24</sup> Otsuka *et al.* (1992) et Hayami et Otsuka (1993) expliquent ainsi que des petits ou moyens propriétaires résidents localement (donc en mesure d'assurer facilement un contrôle des tenanciers) optent plutôt pour le métayage et que les propriétaires absents et les gros propriétaires résidents localement optent plus souvent pour le fermage, ou encore que le métayage s'applique davantage aux cultures vivrières (aux technologies simples) et le fermage ou le faire-valoir indirect avec travail salarié, aux cultures marchandes technifiées (avec une tendance vérifiée empiriquement d'un passage du métayage au fermage parallèlement à la mécanisation de la production).

préférable de parler de *dimension contractuelle*, caractérisée par une négociation entre acteurs et différenciée d'une *dimension conventionnelle*, considérée par les acteurs comme donnée en un temps  $t$ . Cette dernière traduit le fait que certaines des règles structurant la relation entre les acteurs ne sont pas définies de façon bilatérale et sont considérées par les acteurs comme données, non négociables et éventuellement non "rationalisables" : "...*Une convention est une régularité qui a sa source dans les interactions sociales mais qui se présente aux acteurs sous une forme objectivée... objets et règles s'imposent aux personnes, dans l'instant courant, comme des présupposés dont les conditions sociales de la genèse sont oubliées.*" (Dupuy et al., 1989 : 145)<sup>25</sup>.

La logique d'une coordination stabilisée<sup>26</sup> à travers un dispositif de règles est généralement recherchée dans la combinaison de l'incertitude et de contraintes informationnelles et cognitives pesant sur le processus de prise de décision. Du point de vue de la prise de décision individuelle, le fait que le comportement soit "réglé" évite en effet d'entrer à tout moment dans un processus de calcul qui demanderait tant l'accès à une information parfois difficile ou impossible à obtenir, que la mise en œuvre d'une capacité de traitement de cette information dépassant éventuellement les compétences de l'acteur. Cet avantage est d'autant plus marqué que l'incertitude est forte. Les comportements réglés ne présentent pas le seul avantage de réduire la difficulté de la prise de décision du strict point de vue individuel ; ils jouent également un rôle déterminant dans la coordination inter-individuelle, en permettant d'anticiper le comportement des autres acteurs et en évitant une renégociation permanente des conditions de la coordination.

L'émergence de points focaux, reconnus par tous, joue un rôle central dans l'établissement d'une convention, en favorisant la convergence des attentes réciproques des différents acteurs. L'attraction que revêtent ces points focaux tient à leur "... *proeminence, uniqueness, simplicity, precedent, or some rationale that makes them qualitatively differentiable from the continuum of possible alternatives*" (Schelling, 1960 : 70). Le magnétisme exercé par la simplicité mathématique sur les modalités de la coordination (et explicable si les acteurs sont dotés d'une rationalité limitée) apparaît clairement dans le cas du métayage, relativement aux conditions de partage de la production (point focal clé de l'accord), avec des partages par moitié, au tiers ou au quart - une caractéristique rencontrée dans les contextes historiques et géographiques les plus divers.

---

<sup>25</sup> A ce jour, l'économie des contrats agraires n'a malheureusement guère tiré d'enseignements des développements de l'économie des conventions.

<sup>26</sup> L'introduction d'une perspective dynamique (changement institutionnel) conduit à souligner l'indexation temporelle de la distinction entre composantes contractuelle et conventionnelle de l'arrangement. Les termes *contractuels* de l'arrangement, sous leur forme idiosyncrasique pure (i.e. résultant d'une négociation non "réglée" entre deux acteurs spécifiques), sont toujours susceptibles de perdre leur caractère de produits d'une négociation pour se cristalliser dans une nouvelle convention, s'ils se diffusent et se transforment, au fil du temps, en norme généralisée au niveau d'un groupe d'acteurs ; l'institutionnalisation de cette norme fait alors passer d'un arrangement initial contractuel bilatéral, à une convention. A l'inverse, reconnaître la dimension *conventionnelle* d'un arrangement, à un moment donné, conduit à s'interroger sur les conditions d'évolution (inéluçtable), dans le temps, de cette convention - donc sur l'introduction, à un moment donné et entre des acteurs spécifiques, de nouvelles modalités de coordination qui peuvent avoir été négociées avant d'être institutionnalisées. Il peut également arriver, en cas de "crise" institutionnelle, que les termes conventionnels de l'arrangement deviennent négociables.

## II. Marché de l'achat-vente, délégation des droits fonciers, efficacité et équité : la dimension structurelle

En l'absence d'économies d'échelle (considérées généralement comme l'exception plus que la règle en agriculture<sup>27</sup>), l'efficacité dans l'allocation des facteurs devrait être indépendante de la dimension des exploitations. 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) accorde toutefois un avantage aux exploitations familiales, comparativement à des exploitations fondées sur l'emploi "structurel" de main-d'œuvre salariée, peu incitée à fournir un effort maximal ; parallèlement, le recours à la main-d'œuvre familiale évite les coûts liés à la recherche et au recrutement des salariés. Cette supériorité reconnue à l'exploitation familiale, qualifiée de "relation inverse entre la dimension de l'exploitation et la productivité", concilie ainsi efficacité et équité<sup>28</sup>. Dans l'idéal, cette relation inverse devrait conduire à une allocation optimale des dotations foncières à travers le jeu du marché d'achat-vente, avec un transfert de la ressource foncière des grandes exploitations vers les exploitations familiales.

### Marché de l'achat-vente *versus* faire-valoir indirect

A supposer qu'il existe et fonctionne sans coûts de transaction majeurs, la capacité du marché des achats-ventes à permettre un transfert efficace et équitable de la terre est questionnée dès lors que les marchés du crédit et de l'assurance sont imparfaits ou inexistant<sup>29</sup> :

- dans le fonctionnement du marché foncier à l'achat-vente, les petites exploitations sont défavorisées par l'accès fréquemment plus aisé des grands exploitants au crédit ;
- en l'absence de dispositifs d'assurance, les cessions réalisées par les petits exploitants peuvent relever de la vente en situation de détresse et non d'une logique d'adéquation dans les dotations foncières opérée dans une logique d'efficacité accrue ;
- l'accès privilégié des grands exploitants aux crédits de campagne et d'équipement peut plus que contrebalancer l'avantage des exploitations familiales relativement à la mise en œuvre du facteur travail et conduire à une "inversion de la relation inverse", i.e., à un avantage des grandes exploitations en termes de productivité ;
- le fait qu'en l'absence d'assurance et de recours possible au crédit, les petits exploitants mettent en œuvre des stratégies de production du type "faible rentabilité mais faible risque" conduit à un résultat identique.

En d'autres termes, il est désormais reconnu que dans le "monde réel", le marché de l'achat-vente ne constitue pas forcément le dispositif le plus approprié pour permettre un transfert à la fois efficace et

---

<sup>27</sup> En particulier, les économies d'échelle induites par les indivisibilités associées à la mécanisation ne se traduisent qu'exceptionnellement par une taille optimale d'exploitation excédant celle pour laquelle la main-d'œuvre familiale disponible est pleinement employée (avec l'aide de main-d'œuvre salariée d'appoint) (Deininger et Binswanger, 1998). Cette relation inverse est en particulier mobilisée pour expliquer le caractère dominant de l'exploitation familiale, y compris dans des environnements d'économie de marché capitalistique.

<sup>28</sup> Pour des références bibliographiques actualisées, voir Deininger et Feder (1998), Deininger et Binswanger (1998).

<sup>29</sup> Pour un point synthétique et d'autres éléments d'argumentations qui me semblent moins opératoires, voir en Deininger et Binswanger (1998) et Deininger et Feder (1998).

équitable de la terre des grandes vers les petites exploitations. Ce constat s'impose *a fortiori* si (i) le marché foncier est fortement contraint par une incertitude juridique ou des normes sociales ou (ii) si la propriété foncière est vue comme un dispositif d'assurance, comme source de prestige ou dans une logique de transmission patrimoniale. Tant ce constat que l'invalidation d'une incidence forte de l'inefficience marshalienne conduisent à une réhabilitation du marché du faire-valoir indirect (FVI) comme dispositif permettant, plus facilement que le marché de l'achat-vente, le transfert efficient et équitable de la ressource foncière en facilitant un dimensionnement optimal des exploitations relativement aux disponibilités en main-d'œuvre familiale :

- du point de vue du tenancier, l'accès à la terre à travers le FVI ne demande pas un recours aussi important au crédit que l'achat de terre, ni l'immobilisation d'un capital foncier ;
- le marché du FVI est généralement beaucoup plus actif que le marché de l'achat-vente ; la rencontre de l'offre et de la demande s'opère donc plus facilement ;
- le FVI permet beaucoup plus facilement des ajustements de court terme ;
- dans le cas de propriétaires sous contrainte conjoncturelle de crédit, la cession en FVI assure une réponse adéquate alors que la vente représente une aliénation définitive, difficilement réversible ;
- même dans un contexte de droits d'appropriation contestables (droits de propriété non légalement et/ou socialement garantis), le transfert provisoire à travers le FVI peut être jugé sûr par les acteurs<sup>30</sup>. En d'autres termes, la sécurisation des pratiques contractuelles peut être assurée plus facilement que la sécurisation des droits d'appropriation et de leur transfert : des droits de propriété incomplets constituent une contrainte majeure au fonctionnement du marché de l'achat-vente, mais non au marché du FVI<sup>31</sup>.

Par ailleurs, les contrats agraires sont susceptibles de pallier, à la différence du marché de l'achat-vente, les imperfections sur les marchés du crédit, de l'assurance, de l'expertise technique, de la location d'équipements de culture, etc. (logique d'optimum de second rang explicitée *supra*).

Une perspective dynamique renforce l'avantage du FVI comparativement au marché de l'achat-vente, en tant que mécanisme de transferts fonciers permettant de répondre à la fois à des impératifs d'efficacité et d'équité. Cette perspective dynamique renvoie à ce que l'on désigne par "théorie de l'*agricultural ladder*", (que l'on pourrait traduire par "théorie des échelons agricoles"). Selon cette théorie, qui trouve son origine dans les travaux de Spillman (1919), on verrait se succéder dans le temps les modes de faire-valoir, parallèlement au cycle de vie de l'exploitation, en relation avec l'accumulation du capital, l'évolution de la force de travail familiale et l'amélioration des capacités de gestion du producteur via un processus d'apprentissage. Dans la forme la plus complète de l'hypothèse, l'exploitant évoluera progressivement du statut d'aide familial vers celui de salarié, de métayer, de fermier, avant de devenir propriétaire et sur la fin de sa vie, de concéder à son tour des

---

<sup>30</sup> A titre d'illustration dans le contexte ivoirien, le fait qu'après un héritage il puisse y avoir un certain flou sur la nature exacte des droits dont bénéficie(nt) le(s) héritier(s), par rapport aux autres membres du segment de lignage (droit de nature privée ou usufruit d'un patrimoine familial ?), n'exclut pas que le "gestionnaire" de l'héritage puisse céder en FVI (à court terme, du fait des caractéristiques des systèmes de production, ce qui facilite le caractère non conflictuel du transfert) sans contestation au sein du groupe familial et en toute sécurité pour le preneur (Colin, 1998).

<sup>31</sup> L'illustration parfaite étant ici fournie par le Mexique : l'interdiction, jusqu'en 1992, de toute régulation marchande du foncier (achat-vente, mise en gage et FVI) sur les terres distribuées dans le cadre de la réforme agraire a effectivement freiné le développement du marché de l'achat-vente mais n'a guère eu d'incidence sur le marché du FVI, largement développé sans conflits majeurs en toute illégalité, avec donc une sécurisation du transfert provisoire (Bouquet, 2000 ; Colin, 2000).

terres en faire-valoir indirect. À chaque étape, le rapport contractuel permet ainsi un ajustement optimal entre les disponibilités des acteurs.

En définitive, 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.

## **Les limites possibles à une délégation efficiente et équitable des droits fonciers à travers le FVI**

Il serait pourtant évidemment erroné de conclure que l'existence d'un marché du faire-valoir indirect est en soi une garantie pour une allocation efficiente et équitable de la ressource foncière, quelle que soit la distribution de la propriété de la terre.

a) La relation inverse privilégiant l'exploitation familiale (et justifiant donc, en termes d'efficience et d'équité, le transfert foncier à travers le FVI) peut être fortement affaiblie ou disparaître lorsque l'évolution des techniques conduit à une intensification de la production à base de capital, avec réduction du rôle du travail et des intrants non marchands. Cette évolution, particulièrement si elle se combine à une imperfection du marché du crédit, donne un avantage à la grande exploitation (Platteau, 1992 : 67-70). Le fonctionnement du marché du faire-valoir indirect peut alors conduire non à des transferts de terre des grands propriétaires sous contrainte de main-d'œuvre vers les petits exploitants disposant de main-d'œuvre familiale et sous contrainte foncière, mais à des situations de "*reverse tenancy*" dans lesquelles des petits propriétaires cèdent en faire-valoir indirect une partie ou la totalité de leurs disponibilités foncières à de grands propriétaires fonciers (Binswanger et Rosenzweig, 1984 ; Deininger et Feder, 1998)<sup>32</sup>. Dans ces conditions, la concomitance entre équité et efficience (venant de la relation inverse taille d'exploitation - productivité) se trouve rompue.

b) On retrouve également "l'inversion de la relation inverse" mentionnée précédemment si l'accès aux crédits d'équipement et de campagne est conditionné par les superficies possédées (utilisables comme garantie), la superficie optimale d'exploitation variant alors avec la superficie en propriété (Deininger et Feder, 1998).

c) Une contrainte de financement dans un contexte d'imperfection du marché du crédit a une incidence sur le contrat optimal, avec une relation s'établissant entre la capacité de financement du tenancier et le type et les termes du contrat conclu : la part de la production lui revenant va de la totalité s'il finance tous les coûts dans le cadre d'une location, à une proportion variable selon sa contribution aux frais, dans le cadre d'une palette possible de contrats de métayage (aux deux-tiers, à la moitié, au tiers, au quart...)<sup>33</sup>. Ce type d'analyse, qui intègre les dotations en facteurs des acteurs, conduit à établir une

---

<sup>32</sup> Voir Sharma et Dreze (1996) pour une illustration en Inde et Colin *et al.* (à paraître) pour une illustration au Mexique.

<sup>33</sup> Cette idée a été avancée initialement par Jaynes (1982) ; elle a été illustrée récemment par Laffont et Matoussi (1995) à partir d'un cas tunisien et par Colin (2000) dans plusieurs régions du Mexique.

relation entre le niveau de richesse du tenancier et l'efficacité du contrat mis en œuvre : de premier rang pour la location (sauf risque de surexploitation du sol), de second rang dans celui du métayage si une perte d'efficacité reste postulée du fait du caractère désincitatif du partage du produit. La contrainte d'accumulation minimale peut conduire à une configuration où les "tenanciers entrepreneurs-moyens" prennent en FVI les terres des petits propriétaires (sous contrainte de capital) et des grands propriétaires (sous contrainte de supervision du travail), avec éviction des "tenanciers potentiels" les plus pauvres (Shaban, cité par Deininger et Feder, 1998).

d) La réfutation ou la réduction de l'inefficacité marshalienne du métayage, lorsque ce type de contrat est rendu nécessaire par l'imperfection des marchés et le risque, repose sur un ensemble de dispositifs qui permettent d'assurer à un coût faible ou nul le contrôle de l'exécution des engagements contractuels. Le dispositif qui semble empiriquement le plus important tient dans des relations de confiance et des effets de réputation bi- ou multilatéraux, avec des rapports contractuels enracinés dans la société locale. Une péréquation optimale "locale" des facteurs n'exclut cependant pas qu'une combinaison supérieure pourrait être atteinte grâce à l'intervention d'acteurs (i.e., de tenanciers) extérieurs à la sphère contractuelle locale. En d'autres termes, la confiance et l'effet-réputation comme dispositifs (efficaces) "d'enforcement" tendent à segmenter le marché du FVI (Otsuka *et al.*, 1992), avec une incidence possible en termes d'efficacité, une fois cette efficacité évaluée sur une base plus large<sup>34</sup>.

e) On peut interpréter les rapports fonciers comme étant par nature inéquitables, car directement déterminés par les rapports de pouvoir. Ainsi, pour les marxistes le métayage et plus généralement les contrats liés sont des modes d'exploitation, des modes transitoires d'extorsion du surplus - transitoires, car le développement du capitalisme dans l'agriculture condamne les métayers à une reconversion comme ouvriers agricoles (Pearce, 1983). La littérature néo-institutionnelle insiste au contraire sur le caractère pareto-éefficient des contrats agraires et des contrats liés, dans un contexte de marchés imparfaits et d'information asymétrique. Les modèles néo-institutionnalistes n'excluent pas une inégale capacité de négociation entre agents économiques. Ainsi, lorsque le propriétaire est en mesure de construire et d'imposer un arrangement institutionnel donné, avec pour seule contrainte de garantir au tenancier le niveau d'utilité que ce dernier estime pouvoir obtenir par ailleurs (e.g., sur le marché du travail), s'il ne s'engage pas dans le contrat. Toutefois, dans la perspective néo-institutionnelle, cette capacité attribuée aux propriétaires ne provient pas de l'exercice d'un pouvoir extra-économique, mais d'un déséquilibre entre l'offre et la demande de travail et de terre. Ce n'est donc pas tel arrangement contractuel en lui-même qui empêche les tenanciers d'améliorer leur situation, mais la concurrence entre ces derniers, dans un contexte de rareté foncière (Binswanger & Rosenzweig, 1984)<sup>35</sup>. Ces positions opposées interprétant *a priori* le métayage et les contrats liés comme des modes de coordination naissant d'une complémentarité d'intérêts, ou à l'inverse comme des rapports d'exploitation, semblent tout autant discutables. Dans les deux cas, la rigueur de l'analyse cède le pas à l'idéologie. L'extrême diversité empirique des relations agraires devrait exclure à l'évidence tout

---

<sup>34</sup> Pour une illustration de l'ouverture de la sphère contractuelle locale, avec ses conséquences en termes d'enforcement mais également de dynamiques productives, voir Bouquet et Colin (1999).

<sup>35</sup> Bardhan (1989 : 238) rappelle cependant utilement aux économistes des contrats agraires le risque latent d'ignorer les rapports de pouvoir : "... the preoccupation with showing the allocational (constrained) Pareto efficiency of a given relation sometimes succeeds in diverting attention from the old institutionalist's main focus on processes of distribution.... we should

jugement à portée générale. L'évaluation ne peut porter que sur un arrangement défini de façon précise, dans un environnement également clairement spécifié. L'analyse ne peut être que nuancée, dès lors que le rapport entre propriétaires et tenanciers ne s'inscrit pas dans une situation de monopole ou d'oligopole fonciers. Apprécier l'équité d'une relation contractuelle et tout particulièrement du métayage suppose d'aller au-delà de catégorisations sommaires et de prendre en compte, dans l'optique de chaque acteur, non seulement les conditions de partage du produit, mais aussi les apports de chacun (y compris des apports tels que des prêts de consommation sans intérêts, etc.). L'introduction d'une dimension dynamique peut également nuancer l'analyse lorsque, comme cela est observé dans de nombreuses situations empiriques, les catégories "propriétaires" et "tenanciers" ne sont pas stables. Cette instabilité peut venir de dynamiques longues, lorsque joue *l'agricultural ladder* (cf. *supra*), mais peut également venir de variations conjoncturelles, lorsque le contrat agraire constitue un mécanisme de flexibilité dans la gestion à court terme des facteurs.

f) Reste une préoccupation qui nous renvoie en amont du champ d'analyse usuels des économistes néo-institutionnels, et que l'on peut résumer par les interrogations "efficacité par rapport à quoi, pour qui ?". La "vieille" économie institutionnelle<sup>36</sup> nous rappelle que les marchés se structurent et fonctionnent (i.e. déterminent les prix, considérés comme variables exogènes dans les analyses d'efficacité) sur la base d'une distribution donnée des droits et des ressources ; "... *efficiency, however defined, is dependent upon the institutional structure that gives meaning to costs and benefits, and that determines the incidence of those costs and benefits*" (Bromley, 1989 : 32 ; voir également Schmid, 1987). Cette perspective nous rappelle utilement que toute analyse d'efficacité est indexée à un système de droits et à une répartition donnée des richesses (i.e. à un *statu quo* socio-économique).

En définitive, l'analyse économique actuelle des contrats agraires considère...

- que la délégation marchande provisoire de droits fonciers - i.e., le marché du faire-valoir indirect - permet une allocation optimale (de premier ou de deuxième rang) des facteurs, dans un contexte d'imperfection des marchés et de risque ; le degré d'efficacité du transfert reste tributaire du niveau d'accumulation des tenanciers ;
- que l'équité du transfert foncier repose sur la capacité de négociation des acteurs (tenanciers dans la majorité des situations, mais aussi propriétaires dans les configurations de "*reverse tenancy*"), donc sur leur "utilité de réservation" (activités alternatives) et sur les atouts dont ils disposent relativement à la coordination contractuelle (expertise, intrants non marchands..., cf. Binswanger et Rosenzweig, 1984).

---

*be careful that our theories of principal-agent games and moral hazard do not cover up the basic, often ugly, power relations involved in the phenomena we are studying*".

<sup>36</sup> Ce courant, qui plonge ses racines dans l'école historique allemande, s'est développé avant tout comme courant critique face à l'approche néoclassique et à sa conception du marché comme régulateur naturel, efficace et neutre de l'économie. Alors que pour l'économie néoclassique orthodoxe, les institutions sont exogènes, hors du champ d'analyse de l'économie, le "vieil" institutionnalisme se donne pour objet d'investigation les droits qui fondent le système économique et recherche comment leur répartition affecte le fonctionnement du marché. La Nouvelle Economie Institutionnelle, elle, est de filiation néoclassique, mais ouvre la boîte noire des institutions en se donnant pour objet d'étude la logique des formes organisationnelles, sur la base de l'interaction de comportements individuels d'acteurs, de leur environnement et des caractéristiques des biens et services échangés. Une part importante de la littérature néo-institutionnelle analyse les institutions comme des palliatifs à l'imperfection des marchés dans un contexte de risque ou d'incertitude et d'asymétries informationnelles. L'analyse porte davantage sur la logique et l'efficacité économiques des institutions que sur leurs aspects redistributifs.

### III. Réhabilitation du marché du faire-valoir indirect et politiques publiques

La grande majorité des économistes reconnaît désormais la fonctionnalité et l'efficacité des contrats agraires, en particulier dans un contexte de marchés imparfaits - ce, même si ce marché ne constitue pas systématiquement une panacée : "... *although rental markets cannot completely eliminate structural impediments and bring about a fully efficient allocation of land in an economy, they can go a long way in bringing the operational distribution of holdings closer to the optimum*" (Deininger et Feder, 1998 : 26). En conséquence, le marché du faire-valoir indirect se trouve réhabilité et les interventions publiques visant à le prohiber ou à le contraindre<sup>37</sup> sont questionnées. En particulier, toute prohibition légale est rejetée. Le risque est grand, en effet, d'arriver à des résultats contreproductifs - tant du point de vue de l'efficacité que de l'équité - 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 l'inexistence de certains marchés, incertitude, insuffisante capitalisation, etc.). 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 FVI 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 le long de "l'*agricultural ladder*", l'émergence d'un marché illégal du FVI, avec donc potentiellement des coûts de transaction importants et un risque élevé pour les contractants, etc<sup>38</sup>. 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.

Toute réglementation foncière n'est pas vue pour autant comme exclusivement contreproductive. Deininger et Feder (1998) notent ainsi que des réglementations protégeant les tenanciers (en particulier quant au risque d'éviction) ont certes 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 qu'elles ont en retour un effet incitatif sur les investissements des tenanciers et peuvent renforcer leur capacité de négociation face aux propriétaires fonciers. Ils considèrent cependant qu'une amélioration de la capacité de négociation des tenanciers devrait venir de mesures de politique publique visant à augmenter l'utilité de réservation de ces derniers (en favorisant l'éducation, le développement d'activités hors-exploitation, etc. ; sur ce point, voir également Bell, 1990), plutôt que d'une réglementation du marché du FVI, et que par ailleurs les mesures de politiques publiques devraient faciliter le passage du métayage à la location (en facilitant l'accès au crédit ou à l'assurance), en d'autres termes, d'une efficacité de second rang à une efficacité de premier rang.

Pour conclure, on notera que l'économie des contrats agraires (comme l'économie de la question foncière, en général) a souvent conduit, par le passé, à la production de préceptes simples visant à

---

<sup>37</sup> Pouvant être fondées aussi bien sur le paradigme marshallien (argument de l'efficacité) que sur un paradigme radical (argument de l'équité).

<sup>38</sup> Otsuka et Hayami (1988), Bell (1990), Otsuka *et al.* (1992), Binswanger *et al.* (1995) ; Deininger et Feder (1998).

orienter les politiques foncières, fortement conditionnés par un positionnement relativement à la question de l'efficacité et reposant sur une analyse exagérément réductrice des situations empiriques - on retrouve là le biais, dénoncé antérieurement, de l'interprétation réaliste de théories formelles. On peut penser que les développements actuels de la nouvelle économie institutionnelle contribueront à corriger cette tendance et à faire reconnaître l'impossibilité de prescriptions universelles et l'importance d'une contextualisation avant toute recommandation en matière de politique publique relativement à la régulation de la délégation de droits fonciers<sup>39</sup>.

---

<sup>39</sup> Carter (1997 : 139) note une telle dynamique au sein de l'économie du développement : *"...implicit in these new disciplinary contributions has been the loss of singular universality which characterizes both liberalism and the developmentalist approaches of post-World War II decades... The new currents in development economics thus dampen the prospects for a unified disciplinary consensus around them, even as they challenge policy makers to learn more complex lessons, on evidentiary grounds which seem less certain"*.

## Références bibliographiques

- Adams D., N. Rask, 1968. Economics of Cost-Share Leases in Less-developed Countries, *American Journal of Agricultural Economics* 50 : 935-942.
- Agrawal P., 1999. Contractual structure in agriculture, *Journal of Economic Behavior and Organization* 39 : 293-325.
- Allen D., D. Lueck, 1992. Contract Choice in Modern Agriculture : Cash Rent versus Cropshare, *Journal of Law and Economics* 35 : 397-426.
- Allen D., D. Lueck, 1995. Risk Preferences and the Economics of Contracts, *American Economic Review* 85(2) : 447-451.
- Allen D., D. Lueck, 1999. The Role of Risk in Contract Choice, *Journal of Law, Economics, and Organization* 15(3) : 704-736.
- Alston L., S. Datta, J. Nugent, 1984. Tenancy Choice in a Competitive Framework with Transaction Costs, *Journal of Political Economy* 92 : 1121-1133.
- Bardhan P., 1980. Interlocking Factor Markets and Agrarian Development : a Review of Issues, *Oxford Economic Papers* 32 : 82-98.
- Bardhan P., 1989. A Note on Interlinked Rural Economic Arrangements, in *The Economic Theory of Agrarian Institutions*, Bardhan P. (ed.). Oxford : Clarendon Press, pp. 237-242.
- Barzel Y., 1989. *Economic Analysis of Property Rights*. Cambridge : Cambridge University Press.
- 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. 1-40.
- Binswanger H., K. Deininger, G. Feder, 1995. Power, Distorsions, Revolt, and Reform in Agricultural Land Relations, in *Handbook of Development Economics*, Behrman J., T.N. Srinivasan (eds.). Amsterdam : Elsevier Science, pp. 2659-2772.
- Bliss C., N. Stern, 1982. *Palampur : the Economy of an Indian Village*. Oxford : Clarendon Press.
- Boudon R., 1984. *La place du désordre. Critique des théories du changement social*. Paris : PUF.
- Bouquet E., 2000. *La construction du marché foncier par les acteurs. Politiques publiques, pluralisme juridique et jeux contractuels dans le secteur ejidal mexicain*. Thèse de doctorat, ENSA-Montpellier, 2 vol.
- Bouquet E., J.-Ph. Colin, 1999. Dangerous Liaisons on the Altiplano. Asymmetric Information, Opportunistic Behavior and Sharecropping Contracts in a Mexican Ejido. Paper presented at the 1999 Annual Conference of the International Society for New Institutional Economics, Washington, September 17-18.
- Braverman A., J.L. Guasch, 1984. Capital Requirements, Screening and Interlinked Sharecropping and Credit Contracts, *Journal of Development Economics* 14 : 359-374.
- Braverman A., T.N. Srinivasan, 1984. Agrarian Reforms in Developing Rural Economies Characterized by Interlinked Credit and Tenancy Markets, in *Contractual Arrangements, Employment, and Wages in Rural Labor Markets in Asia*, Binswanger H., M. Rosenzweig (eds.). New Haven : Yale University Press, pp. 63-81.
- Braverman A., J. Stiglitz, 1982. Sharecropping and the Interlinking of Agrarian Markets, *American Economic Review* 72 : 695-715.
- Braverman A., J. Stiglitz, 1986. Cost-Sharing Arrangements under Sharecropping : Moral Hazard, Incentive Flexibility, and Risk, *American Journal of Agricultural Economics* 68 : 642-652.
- Bromley D., 1989. *Economic Interests and Institutions. The Conceptual Foundations of Public Policy*. Oxford : Basil Blackwell.
- Carter M., 1997. Intellectual Openings and Policy Closures. Disequilibria in Contemporary Development Economics, in *International Development and the Social Sciences*, Cooper F., R. Packards (eds.). Berkeley : University of California Press, pp. 119-149.
- Cheung S., 1969. *The Theory of Share Tenancy*. Chicago : University of Chicago Press.

- Clay K., 1997. Trade Without Law : Private-Order Institutions in Mexican California, *Journal of Law, Economics, and Organization* 13(1) : 202-231.
- Colin J.P., 1995. De Turgot à la nouvelle économie institutionnelle. Brève revue des théories économiques du métayage, *Economie Rurale* 228 : 28-34.
- Colin J.P., 1998. The Emergence of Private Property in Land and the Dynamics of Agricultural Production : A Case Study from the Ivory Coast, in *Property in Economic Context*, Hunt R., A. Gilman (eds.). Lanham : University Press of America, pp. 317-349.
- Colin J.-Ph., 2000. Institutions agraires et pratiques foncières. Une étude comparée des contrats agraires au Mexique, document de travail.
- Colin J.-Ph., E. Bouquet, 2001. Le métayage comme partenariat. L'arrangement *a medias* dans la Sierra Madre orientale (Mexique), *Economie Rurale*, 261 : 77-92.
- Colin J.-Ph., C. Blanchot, E. Vázquez García, H. Navarro Garza, à paraître. Reforma agraria, dinámicas organizacionales y tenencia de la tierra. El caso de Graciano Sánchez (Tamaulipas), in *Transformaciones agrarias y cambio social. Instituciones, organizaciones e innovaciones en torno a la tenencia de la tierra y el agua*, E. Léonard, A. Quesnel et E. Velázquez (eds), CIESAS-IRD, Mexico.
- Dasgupta S., T. Knight, A. Love, 1999. Evolution of Agricultural Land Leasing Models : A Survey of the Literature, *Review of Agricultural Economics* 21 (1) : 148-176.
- Datta S., D. O'Hara, J. Nugent, 1986. Choice of Agricultural Tenancy in the Presence of Transaction Costs, *Land Economics* 62 : 145-158.
- Deininger K., H. Binswanger, 1998. The Evolution of the Bank's Land Policy, Document de travail.
- Deininger K., G. Feder, 1998. Land Institutions and Land Markets, Working paper, World Bank Land Policy Network, Washington.
- Dubois P., 2000. Contrats agricoles en économie du développement : une revue critique des théories et des tests empiriques, Document de travail, INRA ESR Toulouse.
- Dupuy J.-P., F. Eymard-Duvernay, O. Favereau, A. Orléan, R. Salais, L. Thévenot, 1989. Introduction, *Revue Economique* 2 : 141-145.
- Eswaran M., A. Kotwal, 1985. A Theory of Contractual Structure in Agriculture, *American Economic Review* 75(3) : 352-367.
- Greif A., 1993. Contract Enforceability and Economic Institutions in Early Trade : The Maghribi Traders' Coalition, *American Economic Review* 83(3) : 525-548.
- Hayami Y., K. Otsuka, 1993. *The Economics of Contract Choice. An Agrarian Perspective*. Oxford : Clarendon Press.
- Heady E., 1947. Economics of Farm Leasing Systems, *Journal of Farm Economics* 24(3) : 659-678.
- Issawi C., 1957. Farm Output Under Fixed Rents and Share Tenancy, *Land Economics* 38 : 74-77.
- Jaynes G., 1982. Production and Distribution in Agrarian Economies, *Oxford Economic Papers* 34(2) : 346-367.
- Jaynes G., 1984. Economic Theory and Land Tenure, in *Contractual Arrangements, Employment, and Wages in Rural Labor Markets in Asia*, Binswanger H., M. Rosenzweig (eds.). New Haven : Yale University Press, pp. 43-62.
- Johnson G., 1950. Resource Allocation Under Share Contracts, *Journal of Political Economy* 58 : 111-123.
- Klein B., 1985. Self-Enforcing Contracts, *Journal of Institutional and Theoretical Economics* 141 : 594-600.
- Klein B., K.B. Leffler, 1981. The Role of Markets Forces in Assuring Contractual Performance, *Journal of Political Economy* 89 : 615-641.
- Laffont J.J., M. Matoussi, 1995. Moral Hazard, Financial Constraints and Sharecropping in El Oulja, *Review of Economic Studies* 62 : 381-399.
- Lipton M., 1968. The Theory of the Optimizing Peasant, *Journal of Development Studies* 68(4) : 327-351.
- Marshall A., 1920 [1890]. *Principles of Economics*. 8th ed Philadelphia : Porcupine Press.
- Milgrom P., D. North, B. Weingast, 1990. The Role of Institutions in the Revival of Trade : the Law Merchant, Private Judges, and the Champagne Fairs, *Economics and Politics* 2(1) : 1-23.

- Mill J.S., 1865 [1848]. *Principles of Political Economy*. New York : Appleton and Company.
- Newberry D., 1975. The Choice of Rental Contract in Peasant Agriculture, in *Agriculture in Development Theory*, Reynolds L. (ed.). New Haven : Yale University Press, pp. 109-137.
- 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 Labor Contracts in Agrarian Economies : Theories and Facts, *Journal of Economic Literature* 30 : 1965-2018
- Pant C., 1983. Tenancy and Family Resources. A Model and Some Empirical Analysis, *Journal of Development Economics* 12 : 27-39.
- Pearce R., 1983. Sharecropping : Towards a Marxist View, in *Sharecropping and Sharecroppers*, Byres T. (ed.). London : Frank Cass, pp. 42-70.
- Platteau J.P., 1992. *Land Reform and Structural Adjustment in Sub-Saharan Africa : Controversies and Guidelines*. Rome : FAO Economic and Social Development Paper 107.
- Quibria M.G., S. Rashid, 1984. The Puzzle of Sharecropping : A Survey of Theories, *World Development* 12(2) : 103-114.
- Rao J.M., 1986. Agriculture in Recent Development Theory, *Journal of Development Economics* 22 : 41-86.
- Reid J., 1976. Sharecropping and Agricultural Uncertainty, *Economic Development and Cultural Change* 24(3) : 549-576.
- Reid J., 1977. The Theory of Share Tenancy Revisited - Again, *Journal of Political Economy* 85 : 403-407.
- Roumasset J., 1995. The nature of the agricultural firm, *Journal of Economic Behavior and Organization* 26 : 161-177.
- Roumasset J., M. Uy, 1987. Agency Costs and the Agricultural Firm, *Land Economics* 63(3) : 290-302.
- Sadoulet E., S. Fukui, A. de Janvry, 1994. Efficient Share Tenancy Contracts under Risk : The Case of Two Rice-Growing Villages in Thailand, *Journal of Development Economics* 45(2) : 225-243.
- Schelling T.C., 1960. *The Strategy of Conflict*. Cambridge : Harvard University Press.
- Schickele R., 1941. Effects of Tenure Systems on Agricultural Efficiency, *Journal of Farm Economics* 23 : 185-207.
- Schmid A., 1987. *Property, Power, & Public Choice. An Inquiry into Law and Economics*. 2d ed New York : Praeger.
- SCIG (Social Capital Interest Group), 1998. *Social Capital : A Position Paper*, Paper prepared by the SCIG (Michigan State University), Social Capital Conference, April 20-22, 1998, Michigan State University.
- Sharma N., J. Drèze, 1996. Sharecropping in a North Indian Village, *Journal of Development Studies* 33(1) : 1-39.
- Shetty S., 1988. Limited Liability, Wealth Differences and Tenancy Contracts in Agrarian Economies, *Journal of Development Economics* 29 : 1-22.
- Singh N., 1989. Theories of Sharecropping, in *The Economic Theory of Agrarian Institutions*, Bardhan P. (ed.). Oxford : Clarendon Press, pp. 33-71.
- Sismonde de Sismondi J.C.L., 1991 [1819]. *New Principles of Political Economy*. New Brunswick/London : Transaction Publishers.
- Skoufias E., 1995. Household Resources, Transaction Costs, and Adjustment through Land Tenancy, *Land Economics* 71(1) : 42-56.
- Smith A., 1869 [1776]. *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations*. Oxford : Clarendon Press.
- Spillman W., 1919. The Agricultural Ladder, *American Economic Review* 9 : 170-179.
- Stiglitz J., 1974. Incentives and Risk Sharing in Sharecropping, *Review of Economic Studies* 41(2) : 219-255.
- Stiglitz J., 1986. The New Development Economics, *World Development* 14(2) : 257-265.
- Turgot A.R.J., 1970 (1766, 1770). *Réflexions sur la formation et la distribution des richesses*, in *Ecrits économiques*, Turgot A.J.R. (ed.). Paris : Calmann-Levy, pp. 121-188.
- Winston G., 1988. The Time-Shape of Transactions : Relational Exchange, Repetition and honesty, in *Applied Behavioural Economics*, Vol. II, Maital S. (ed.). New York : New York University Press, pp. 593-609.

## Documents de travail de l'Unité de Recherche 095

---

1 - Efficience et équité des droits fonciers délégués : éclairages économiques – J.Ph. COLIN, juin 2001

### *En préparation :*

Les étrangers et la terre en Côte d'Ivoire à l'époque coloniale – V. BONNECASE

Réforme de la législation agraire et programme de certification des droits fonciers au Mexique - E. BOUQUET et J.-Ph. COLIN

Une lecture sociologique de la nouvelle loi sur le domaine foncier rural. Formalisation des "droits coutumiers" et contexte socio-politique en milieu rural ivoirien - J.-P. CHAUVEAU

Etude des groupements immigrés burkinabé dans la région de Oume (Côte d'Ivoire). Organisation en migration, rapports fonciers avec les groupes autochtones et les pouvoirs publics locaux - M. ZONGO

## UR 095 RÉFO

### REGULATIONS FONCIERES, POLITIQUES PUBLIQUES ET LOGIQUES DES ACTEURS

#### Objectif général

Dans le contexte contemporain de marchandisation, de mondialisation, de mobilité des populations et de compétition accrue sur la terre et les ressources naturelles, l'objectif général du programme est de rendre compte du *processus de constitution et de régulation du foncier comme enjeu stratégique de confrontation, de négociation, de coordination et d'action collective* entre des acteurs, individuels ou collectifs, aux normes et aux intérêts divergents.

#### Problématique et objectifs spécifiques

Le programme mobilise *une approche de la régulation foncière focalisée sur le binôme acteurs/institutions et sa dynamique*, mise en œuvre conjointement par des économistes, des anthropologues, des géographes et des démographes.

- *L'objectif scientifique du programme* repose sur des questions de recherche empiriques dérivées de l'hypothèse générale que les acteurs produisent et utilisent une gamme variée d'arrangements institutionnels pour accéder aux ressources essentielles engagées autour de l'enjeu foncier (ressources économiques et environnementales, mais aussi ressources politiques, identitaires et symboliques) et pour les contrôler. Du point de vue des stratégies d'acteurs, la régulation foncière est le résultat changeant, non équilibré, de la confrontation/négociation /coordination d'acteurs ou groupes d'acteurs aux normes et aux intérêts divergents. Du point de vue des institutions, la régulation foncière est le résultat d'une dynamique "d'empilement/recomposition" des règles, conventions, normes et organisations (officielles ou non) relevant de trajectoires historiques particulières. Cette hypothèse intègre en particulier la prise en compte des effets des politiques et des interventions publiques dans le champ foncier et, réciproquement, des processus de médiation, d'appropriation, de contournement ou de détournement des politiques publiques par les différents acteurs impliqués dans les arènes foncières locales.
- *L'objectif d'implication du programme dans les questions de développement* vise à éclairer les implications d'une telle dynamique de changement institutionnel pour les politiques publiques nationales et pour les politiques internationales d'aide au développement, en liaison avec le contexte global du développement contemporain.

#### Méthode et moyens

- *Le programme mobilise et souhaite combiner des outils théoriques divers mais bien identifiés* : l'économie institutionnelle, l'anthropologie interactionniste du changement social et de l'intervention publique, l'analyse des systèmes de production et d'activités, et la démographie économique de la mobilité et de la transformation du cycle familial et intergénérationnel. L'intégration de ces outils est facilitée par un *style de recherche* particulier orienté vers l'exploration d'un problème empirique et l'élaboration de modèles interprétatifs issus du terrain et non vers la production de théories formelles, ainsi que par une *stratégie de recherche* qui privilégie la connaissance " par le bas " des logiques d'acteurs en interaction entre eux et avec leur contexte institutionnel et structurel.
- *Le programme met en œuvre une démarche comparative raisonnée sur trois chantiers* : Mexique, Côte d'Ivoire, Burkina Faso. Le choix porte sur des trajectoires et des contextes nationaux forts différents, mais en nombre limité, caractérisés chacun par des traits significatifs vis-à-vis du contexte contemporain de développement, et confrontés à une situation comparable : celle d'être fortement ancrés sur la question foncière et concernés par des politiques qui visent à " normaliser " les droits et les pratiques foncières sur le mode du régime de régulation fondé sur des titres de propriété privée. La comparaison est centrée sur la sphère des exploitations ne disposant pas d'un droit formel de propriété privée (soit environ 50 % des superficies agricoles au Mexique, et l'essentiel des terres en Côte d'Ivoire et au Burkina Faso).
- *Le programme privilégie trois axes thématiques majeurs*, souvent dissociés dans la littérature, correspondant chacun à un ensemble de questions de recherche empiriques qui envisagent la problématique générale sous des angles spécifiques mais interdépendants :
- *l'angle des institutions agraires* : description et analyse des droits, des conventions, des arrangements institutionnels et des dispositifs locaux de régulation foncière et de leurs dynamiques ;
- *l'angle des systèmes d'activités* : description et analyse des relations entre les institutions agraires, les systèmes productifs et les systèmes d'activités ;
- *l'angle des pouvoirs locaux* : description et analyse de la place de l'action publique et des stratégies d'acteurs dans les arènes socio-politiques locales.

#### Principaux partenaires

- *En France* : participation à l'UMR MOISA (Marchés, Organisations, Institutions et Stratégies d'Acteurs : ENSA.M., CHEAM-IAM, INRA, CIRAD, IRD) à Montpellier ; convention de collaboration avec la formation doctorale de l'Ecole des Hautes Études en Sciences Sociales de Marseille ; collaboration avec le GRET et diverses universités.
- *En Europe* : collaboration forte avec l'Institut d'Etudes du Développement (Université catholique de Louvain-la-Neuve), l'International Institute for Environment and Development (London-Edinburgh), l'Institut Universitaire d'Études de Développement (Genève).
- *Partenariat au Sud* : L'UR privilégie le partenariat avec des jeunes équipes, déjà constituées (association de partenariat avec le Centre de Recherches et d'Études Supérieures en Anthropologie Sociale - CIESAS - au Mexique) ou en voie de constitution en Côte d'Ivoire (Laboratoire d'Études Foncières en partenariat avec l'Université d'Abidjan-Cocody et l'Institut d'Ethno-Sociologie) et au Burkina Faso.
- La participation de l'UR au *projet européen INCO-DEV CLAIMS* (Changes in Land Access, Institutions and Markets in West Africa) renforce le réseau de partenariat européen (IIED Londres, IED Louvain, GRET Paris) et africain (UERD Burkina Faso, GIDIS Côte d'Ivoire, LARES Bénin, CUMBU Mali).