

Forum Foncier et développement

Comité technique Foncier & Développement
Agence française de développement
Ministère des affaires étrangères et européennes
Nogent-sur-Marne, 9 – 10 novembre 2010

Comment faire du foncier un levier du développement ?

LA SITUATION FONCIÈRE EN AFRIQUE À L'HORIZON 2050
Défis à relever et scénarios possibles

Alain Durand-Lasserve & Étienne Le Roy
Comité technique Foncier et Développement

Méthode d'analyse des dynamiques d'évolution du foncier

Les principales tendances de l'évolution

Scénarios qualitatifs d'évolution à long terme

1. COMPOSANTES ET CADRE D'ANALYSE DU FONCIER

1.1. Les structures, systèmes et régimes fonciers

Renvoient aux questions suivantes :

- Les systèmes de droit foncier (code civil, common law, droit islamique, droits coutumiers) et leur pluralité ;
- Les régimes fonciers, leur superposition et leur coexistence : régimes d'appropriation étatique ; régime de propriété privée ; régime de propriété communale ou collective ; régime de libre accès ;
- La tenure foncière, définie comme les droits que les individus ou les communautés ont sur le sol et les ressources naturelles ;
- Les structures foncières : la distribution de la propriété selon les types de tenure et la taille des exploitations.

1.2. La gouvernance et l'administration foncières

Fait référence à la fois :

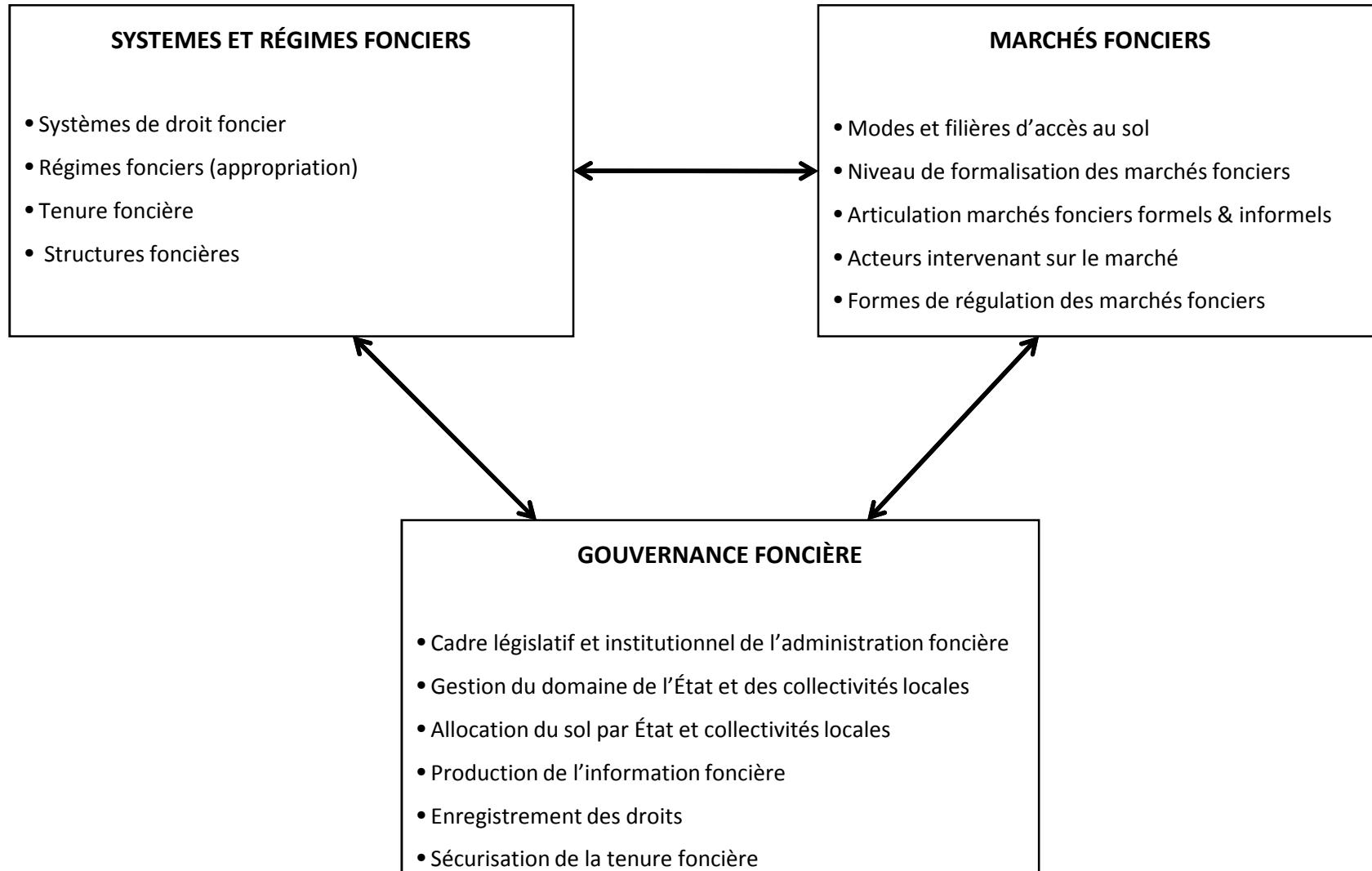
- Au cadre législatif et institutionnel de l'administration foncière ;
- À la gestion du domaine de l'État et des collectivités locales ;
- Aux formes d'allocation de terrains par l'État et les collectivités locales ;
- À la production de l'information foncière ;
- À l'enregistrement des droits ;
- À la sécurisation de la tenure foncière.

1.3. Les marchés fonciers

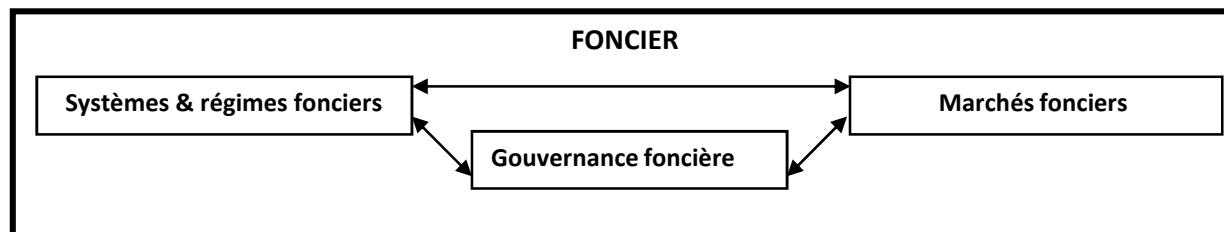
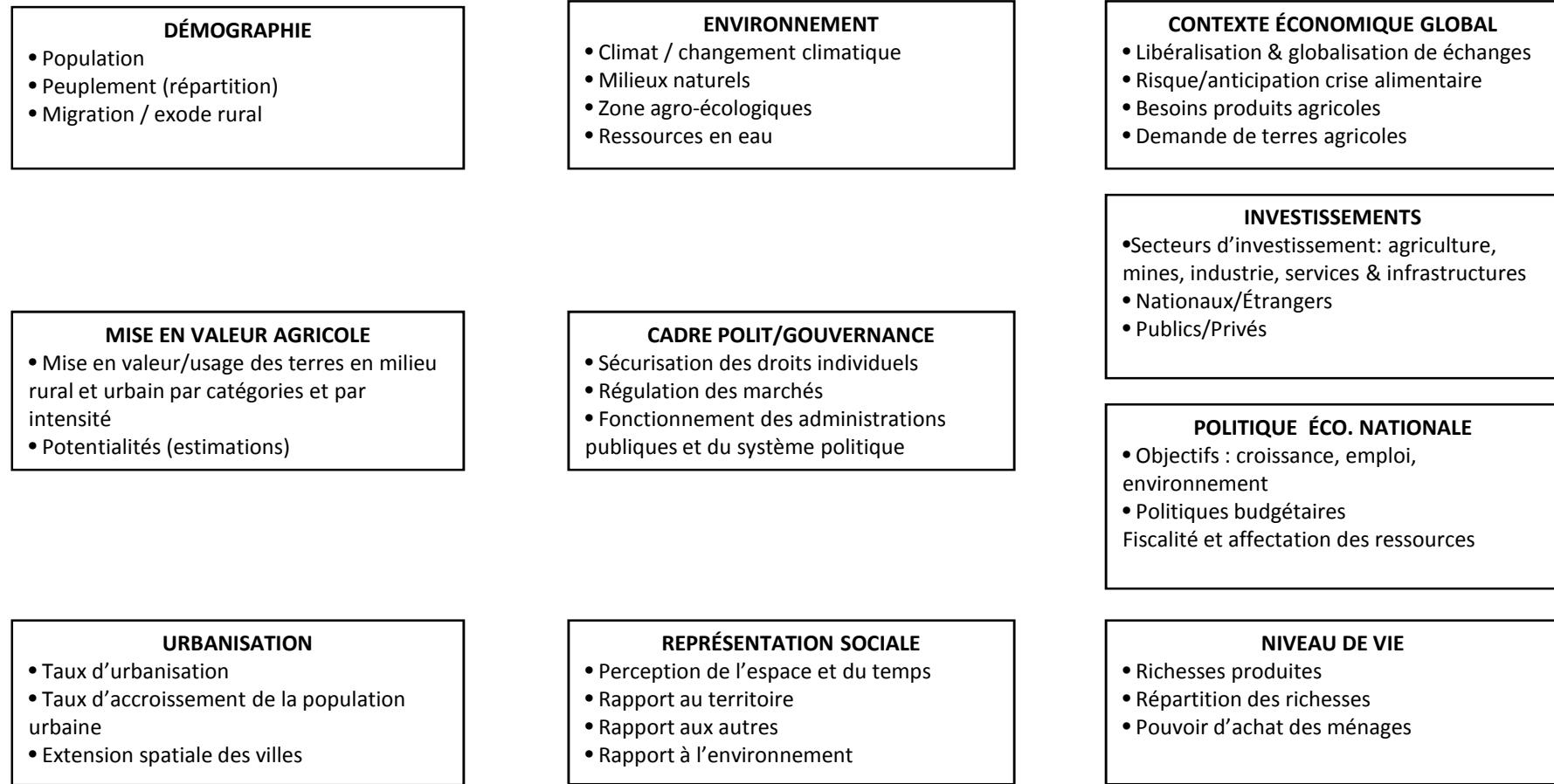
Renvoient :

- Aux modes et filières d'accès au sol ;
- Au niveau de formalisation des marchés fonciers ;
- À l'articulation entre marchés fonciers formels et informels ;
- Aux acteurs intervenant sur le marché ;
- Aux formes de régulation des marchés fonciers.

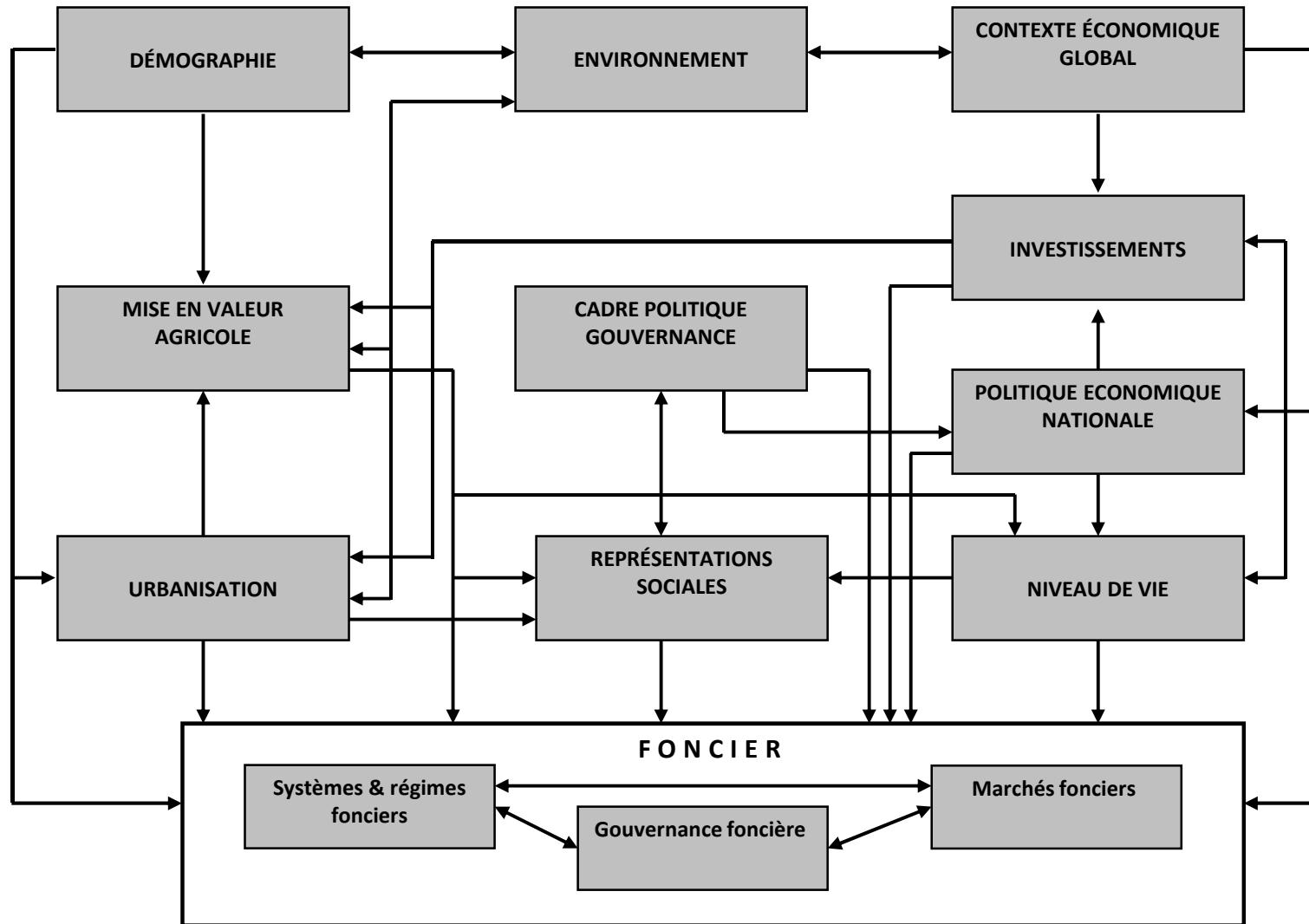
2. INTERACTIONS ENTRE LES COMPOSANTES DU FONCIER



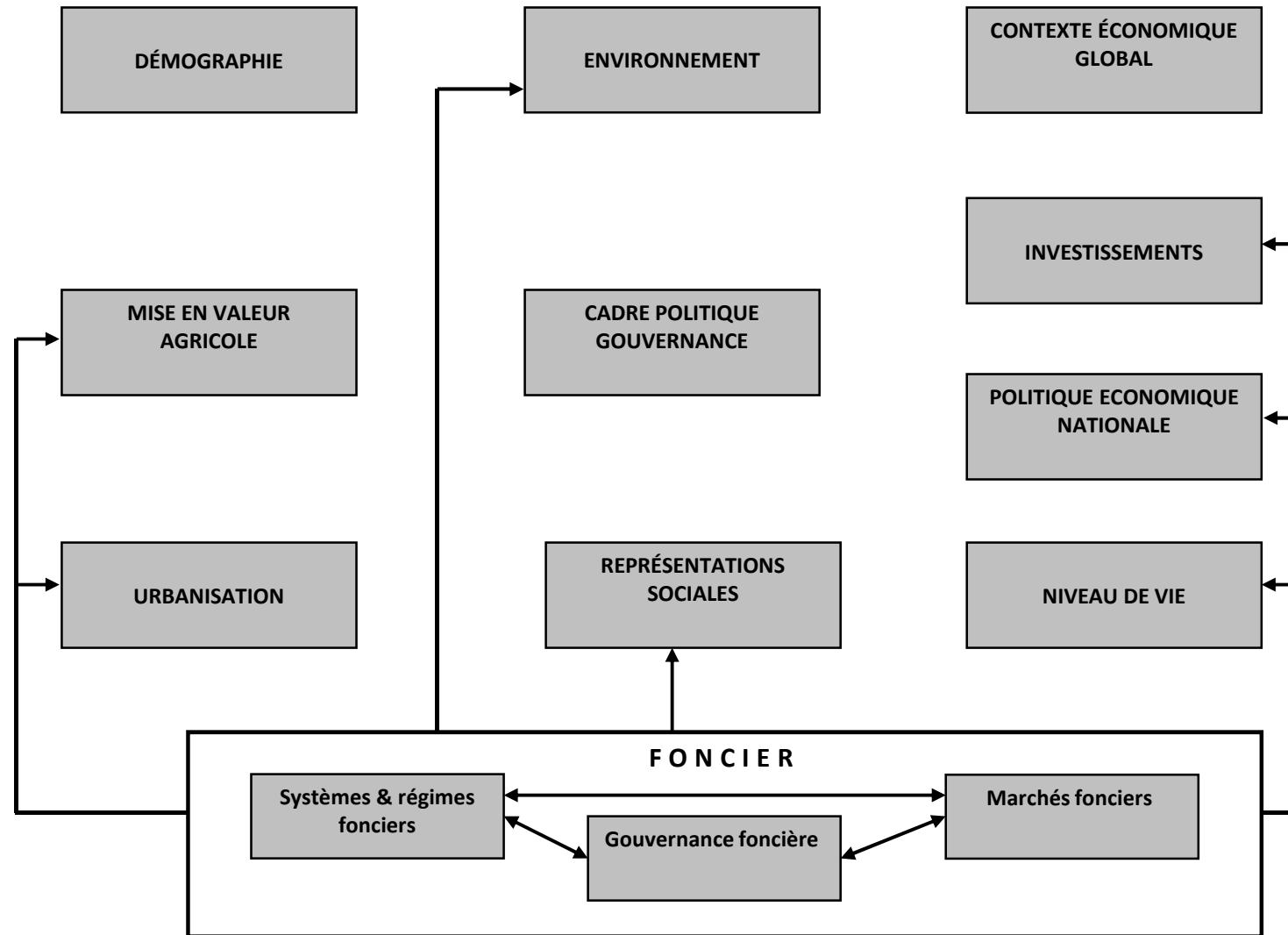
3. FACTEURS INFLUANT SUR L'ÉVOLUTION DU FONCIER



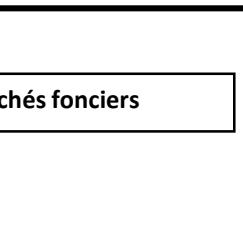
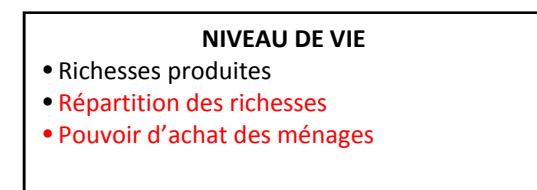
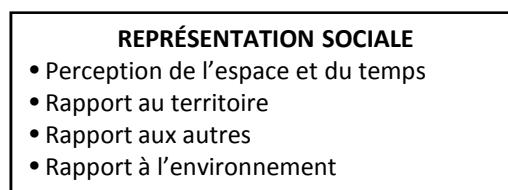
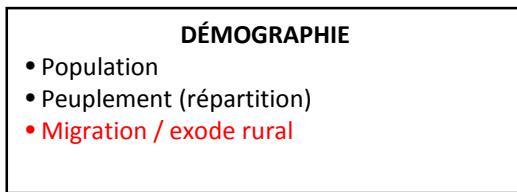
4. INTERACTIONS ENTRE FACTEURS ET IMPACTS SUR L'ÉVOLUTION DU FONCIER



5. IMPACT DU FONCIER SUR LES FACTEURS QUI INFLUENT SUR SON ÉVOLUTION



6. POSSIBILITÉS D'INTERVENTION DES ÉTATS



7. INÉGALE FIABILITÉ DES PRÉVISIONS

DÉMOGRAPHIE

- Population
- Peuplement (répartition)
- Migration / exode rural

ENVIRONNEMENT

- Climat / changement climatique
- Milieux naturels
- Zone agro-écologiques
- Ressources en eau

CONTEXTE ÉCONOMIQUE GLOBAL

- Libéralisation & globalisation de échanges
- Risque/anticipation crise alimentaire
- Besoins produits agricoles
- Demande de terres agricoles

MISE EN VALEUR AGRICOLE

- Mise en valeur/usage des terres en milieu rural et urbain par catégories et par intensité
- Potentialités (estimations)

CADRE POLIT/GOUVERNANCE

- Sécurisation des droits individuels
- Régulation des marchés
- Fonctionnement des administrations publiques et du système politique

INVESTISSEMENTS

- Secteurs d'investissement: agriculture, mines, industrie, services & infrastructures
- Nationaux/Étrangers
- Publics/Privés

POLITIQUE ÉCO. NATIONALE

- Objectifs : croissance, emploi, environnement
- Politiques budgétaires
- Fiscalité et affectation des ressources

URBANISATION

- Taux d'urbanisation
- Taux d'accroissement de la population urbaine
- Extension spatiale des villes

REPRÉSENTATION SOCIALE

- Perception de l'espace et du temps
- Rapport au territoire
- Rapport aux autres
- Rapport à l'environnement

NIVEAU DE VIE

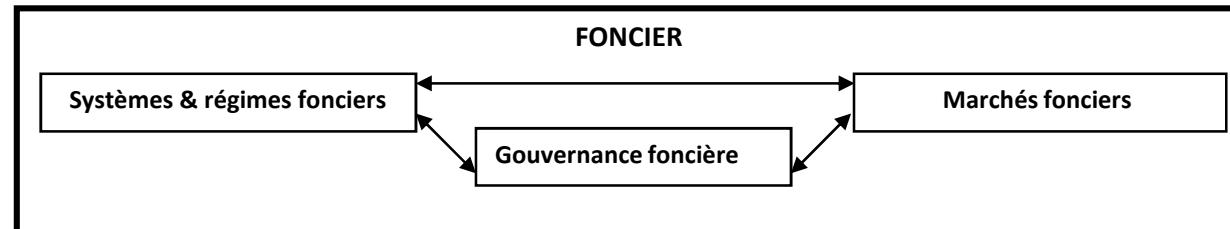
- Richesses produites
- Répartition des richesses
- Pouvoir d'achat des ménages

FONCIER

Systèmes & régimes fonciers

Marchés fonciers

Gouvernance foncière



8. ÉVOLUTIONS PASSÉES ET SITUATION ACTUELLE : LA PRESSION SUR LES TERRES

8. 1. Forte croissance de la population et intégration à l'économie mondiale

Lenteur de la transition démographique contribue à accroître la pression sur les terres.

- 1960 – 2010 : population totale du continent est passée de 285 millions à 1 milliard d'habitants (multipliée par 3,6)
- En Afrique de l'Ouest, Afrique Centrale et Afrique de l'Est, population multipliée par 4 pendant la même période.

Intégration à l'économie mondiale

- Entre 2002 et 2008, les flux d'investissements directs étranger (IDE) ont fortement progressé
- Investissements, ciblés sur les industries extractives.
- Impact limité sur le développement des pays.
- IDE dans le foncier agricole
- Concessions et achats massifs de terres (**augmentation de la demande de produits alimentaires et d'agro-carburants**)

8.2. Répartition de la population rurale et urbaine

En 2000, plus des 2/3 de la population d'Afrique subsaharienne est rurale et 70 à 80 % de la population active tire ses revenus du travail de la terre et de l'élevage.

Urbanisation de la population

- En 2001, 34,6% seulement de la population d'Afrique sub-saharienne était urbanisée
- Taux d'urbanisation différent selon les régions
 - * Afrique de l'Ouest et Afrique Centrale : 41,7% (2007)
 - * Afrique de l'Est : 20,5% (2007)
 - * Afrique Australe : 41% (2000)
- Entre 1950 et 2006, la population urbaine de l'Afrique subsaharienne a été multipliée par 14, contre 6 en Afrique du Nord et 4 dans le reste du monde ».
- Tous les ans, population urbaine de l'Afrique augmente de 10 millions de personnes.

Extension des quartiers irréguliers

- Urbanisation accélérée : extension des quartiers d'habitats précaires, dépourvus d'équipements (eau et assainissement en particulier), où la sécurité de la tenure foncière n'est pas formellement garantie.

8.3. Milieux naturels et terres agricoles

Épuisement des sols et fragilisation des milieux

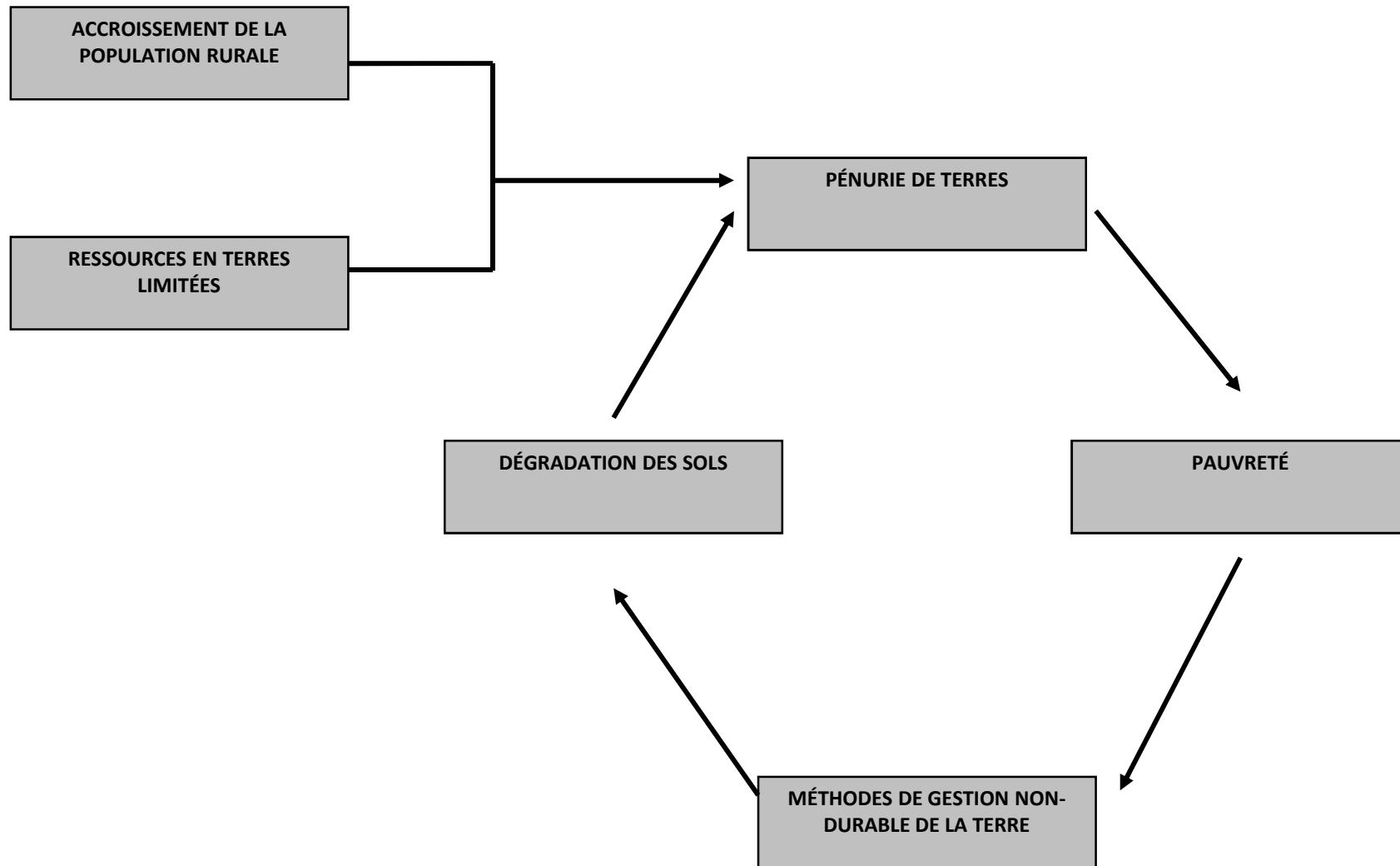
- Les sols ont une faible fertilité intrinsèque (FAO, 2005)
- 65 % des terres agricoles de l'Afrique subsaharienne sont dégradées à cause de l'érosion hydrique et éolienne du sol et de sa dégradation chimique, physique et biologique (GLASOD Survey. Updated 2005)
- Les pays de l'Afrique subsaharienne enregistrent les taux d'épuisement des nutriments les plus élevés (CTA, 2009).

Accroissement de la pression sur les terres agricoles et dégradation des milieux

- Les superficies de terres arables mises en culture au cours des trois dernières décennies en Afrique subsaharienne ont augmenté de 45 % entre 1961/63 et 2005.
- Entre 1965 et 1995, l'Afrique (Afrique subsaharienne et Afrique du Nord) a enregistré une forte diminution de la superficie de terres arables par (FAO. 2000).
- La superficie de terre arable par habitant (indication sur la capacité à fournir une alimentation suffisante pour la population) a diminué encore plus (-58%).

LIENS DE CAUSALITÉ ENTRE LES RESSOURCES EN TERRE, LA PRESSION DÉMOGRAPHIQUE, LA PAUVRETÉ ET LA DÉGRADATION DES SOLS

Source : FAO, 2003



8.4. Systèmes de tenure foncière, régime de la propriété et accès à la terre

La situation en milieu rural

- Place du système coutumier de gestion, d'attribution et de mise en valeur du sol
- Pluralisme juridique mais inégale reconnaissance du coutumier
- Réinterprétation de la coutume: introduit lignes de fracture à l'intérieur des sociétés rurales.

La situation en milieu urbain

- Demande élevée de terrains urbains et accroissement rapide des prix fonciers, excluant les plus pauvres de l'accès régulier au sol urbain.
- Rôle des marchés fonciers informels depuis environ deux décennies, dans un contexte de très rapide croissance urbaine.
- Articulation entre les différents marchés (analyse en termes de systèmes)
- Extension des quartiers irréguliers se poursuit à la périphérie des villes d'Afrique subsaharienne, principalement sur des terrains coutumiers.
- Partout, la pression sur les terres s'est traduite par une augmentation des prix fonciers, excluant les ménages les plus pauvres de l'accès régulier au sol urbain.

8.5. Gestion foncière, administration foncière et gouvernance foncière

L'administration foncière en Afrique sub-saharienne ne répond pas aux besoins.

- Un système importé d'administration foncière
- 80% à 90% de la population n'a pas de droits fonciers formellement reconnus

9. LES TENDANCES DE L'ÉVOLUTION À LONG TERME DU FONCIER EN AFRIQUE SUBSAHARIENNE

9.1. Les facteurs influant sur l'évolution du foncier sont regroupés en cinq grands ensembles.

- Le rôle du contexte économique global, des politiques économiques nationales et des investissements
- L'influence de l'environnement fait l'objet d'un traitement spécifique
- Les effets du cadre politique de la gouvernance et des représentations sociales
- Les impacts de la démographie, de la mise en valeur agricole et du niveau de vie en milieu rural
- La place de l'urbanisation, de l'emploi et du niveau de vie en milieu urbain (2.5). (Voir Annexe 1.3.).

9.2. Évolutions de ces facteurs est analysées par référence à diverses hypothèses relatives à :

- Ampleur du mouvement d'intégration à l'économie mondiale
- Impact de l'ouverture des économies africaines aux marchés internationaux
- Formes et les niveaux d'interventions de l'Etat
- Dynamiques de changement social et capacité d'adaptation (à la pression du marché)
- Changements politiques et institutionnels (démocratisation, décentralisation, intégration régionale)
- Évolution démographique à long terme (variation du taux de fécondité, mouvements migratoires et exode rural)
- Changement climatique et son impact sur l'activité agricole
- Disponibilité en terres, mise en valeur agricole et rendements
- Évolution de la productivité dans le secteur agricole
- Ampleur et le rythme du mouvement d'urbanisation

9.3. Tendances de l'évolution

- Double mouvement de
 - * Morcellement de la petite propriété familiale
 - * Concentration de propriété dans zones présentant un intérêt commercial
- Effritement du système coutumier de gestion foncière dans les zones soumises à la pression du marché
- Marchandisation de toutes les filières d'accès au sol
- Accroissement du prix du sol en milieu urbain et dans les zones rurales ayant potentialités agricoles
- Financiarisation des marchés fonciers
- Généralisation du régime de la propriété privée
- Formation de grandes exploitations à forte intensité capitalistique
- Généralisation du titrement
- poursuite des politiques sélectives de régularisation foncière en milieu urbain
- Désengagement des états en matière de gestion foncière
- Recul de la domanialité
- Exclusion par les mécanismes du marché tend à se substituer à évictions
- Extension spatiale des quartiers informels
- Étalement urbain
- Pression démographique dépasse rapidement les potentialités agricoles
- Mouvements migratoires dus à dégradation des sols et épuisement des ressources en eau
- Risques majeurs de conflits autour de l'accès au foncier

III

SCENARIOS QUALITATIFS D'EVOLUTION A LONG TERME

Orientations et limites des scénarios retenus

- Des repères donnant, sous une forme simplifiée, des configurations possibles, sur le long terme, de facteurs et de situations.
- Des limites tenant à la faible fiabilité des prévisions macro-économiques et au souci de privilégier ce que partagent les pays africains plutôt que ce qui les différencie.

Scénario 1

Poursuite des dynamiques actuelles

- La transition démographique se poursuit
- Pas de ruptures notables dans les ressources en eau et dans la fertilité des sols
- La dégradation de l'environnement se stabilise
- Accroissement « régulier » de la productivité agricole et des investissements urbains
- Stabilité politique et régularisation foncière relatives
- Mais dissociation possible des mondes virtuel et réel

Scénario 2

Améliorations notables des conditions d'accès au foncier

- La mise en valeur agricole s'améliore et un marché intérieur se développe
- Croissance économique et emploi génèrent des revenus urbains
- Investissements publics bien ciblés
- Flux migratoires maîtrisés

Scénario 3

Perte de la maîtrise foncière

- Accroissement des déséquilibres environnementaux, économiques et migratoires
- Inégalités et instabilité croissantes
- Tensions devenant conflits puis guerres
- Crises alimentaires et foncières et décrochage des Etats les plus vulnérables

Scénario 4

Une Gouvernance foncière pluraliste

- Reconnaissance des droits sur les communs parallèlement à un régime de propriété privée
- Gestion foncière par le marché encadrée par des politiques de décentralisation
- Protection d'une agriculture familiale et contrôle des appropriations « étrangères »
- Gestion foncière patrimoniale

Le champ des possibles

- Les scénarios ne sont pas alternatifs
- Comment les institutions feront-elles face aux défis et pourront-elles influer sur les facteurs sensibles ?
- Doit-on tenir compte des seuls critères de rationalité économique?
- Rôle central de la gouvernance foncière dans le projet de société à l'horizon 2050

Conclusions

- Plutôt une méthode qu'une certitude
- Privilégier, sur le moyen terme,
l'observation des régimes, de la
gouvernance et des marchés fonciers
- Différenciation prévisible entre grands
ensembles régionaux
- « Qui terre a, guerre a » ?