

## ***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-Lasserre & 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 :

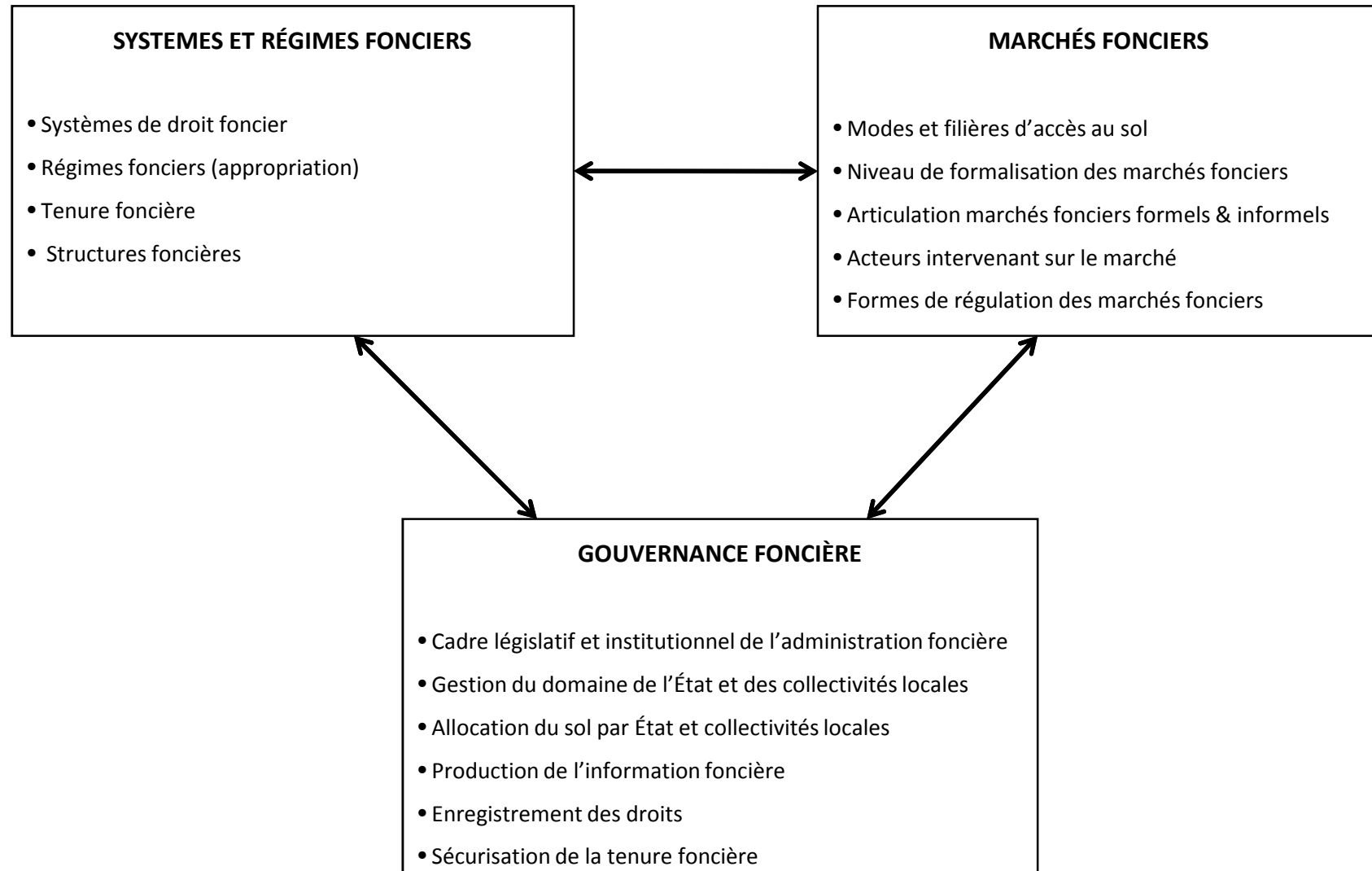
- Au cadre législatif et institutionnel de l'administration foncière ;
- À la gestion du domaine de l'État et des collectivités locales ;
- Aux formes d'allocation de terrains par l'État et les collectivités locales ;
- À la production de l'information foncière ;
- À l'enregistrement des droits ;
- À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

## 1.3. Les marchés fonciers

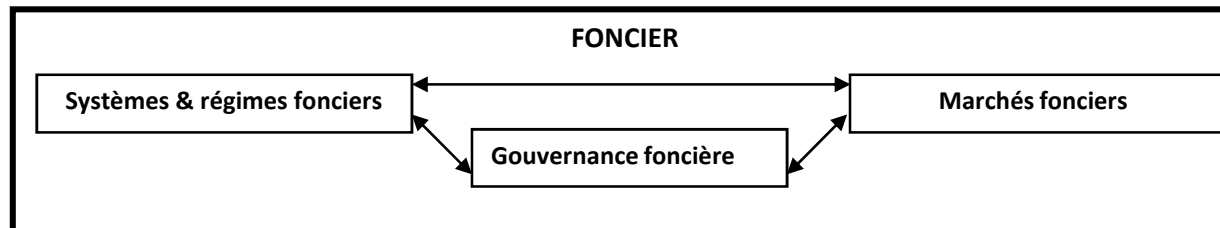
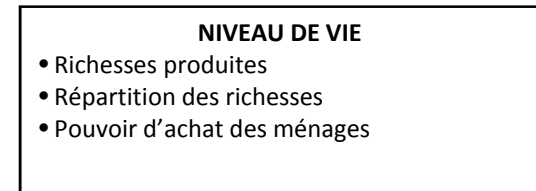
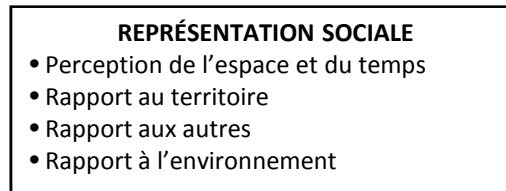
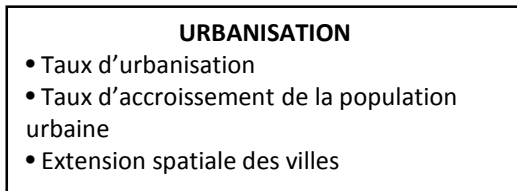
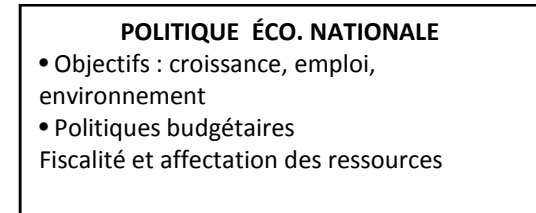
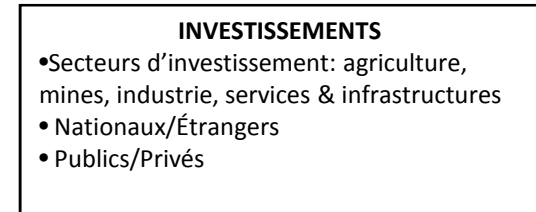
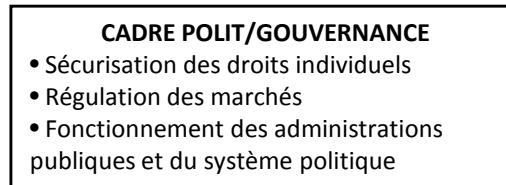
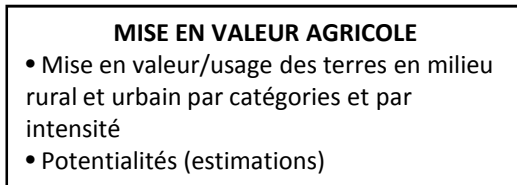
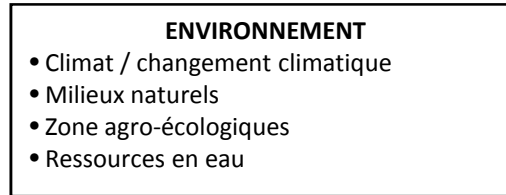
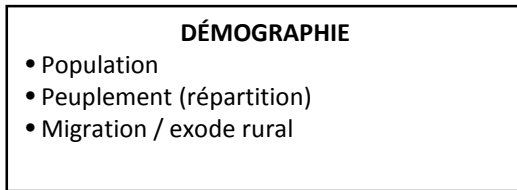
Renvoient :

- 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.

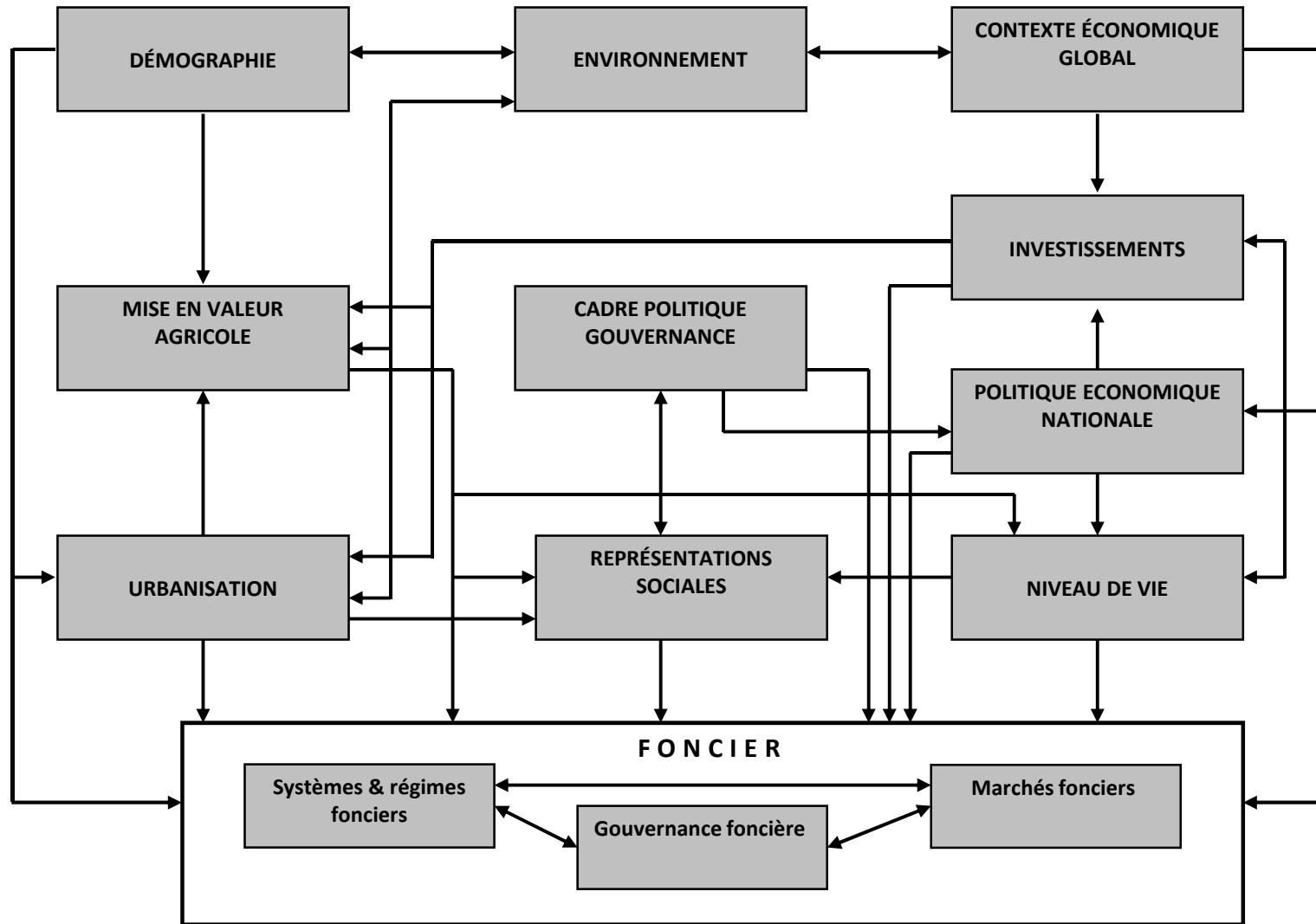
## 2. INTERACTIONS ENTRE LES COMPOSANTES DU FONCIER



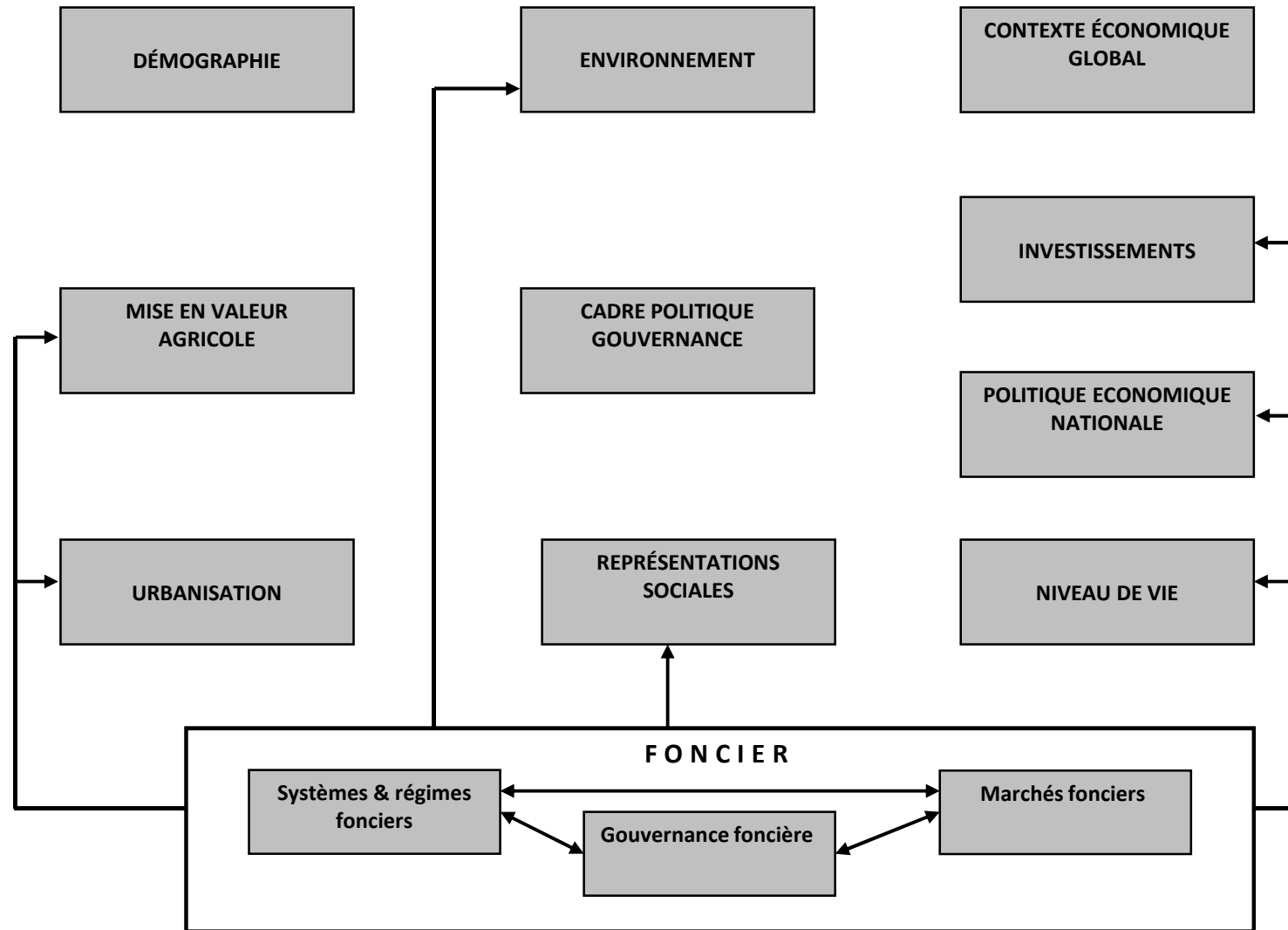
### 3. FACTEURS INFLUANT SUR L'ÉVOLUTION DU FONCIER



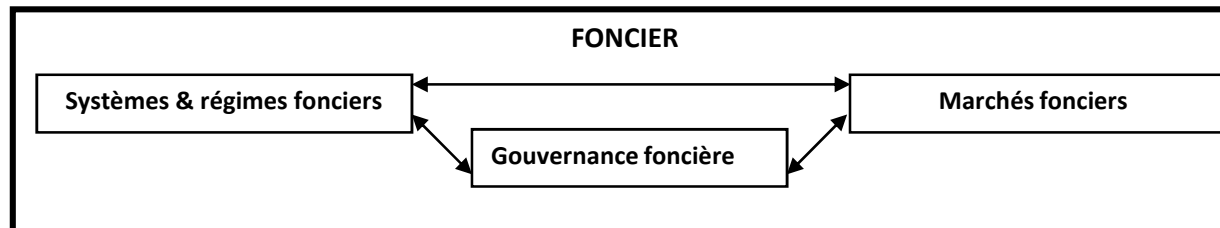
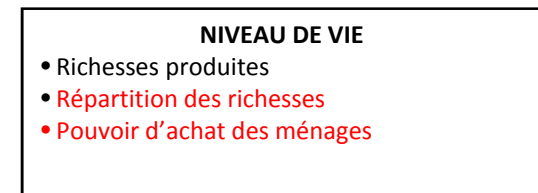
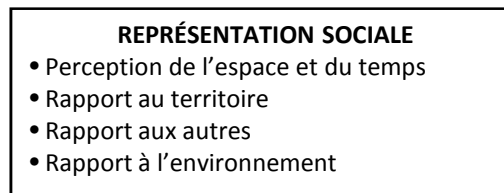
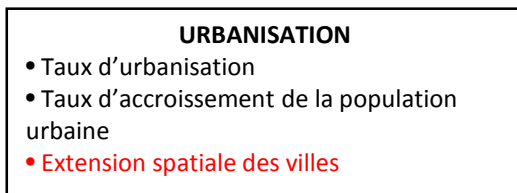
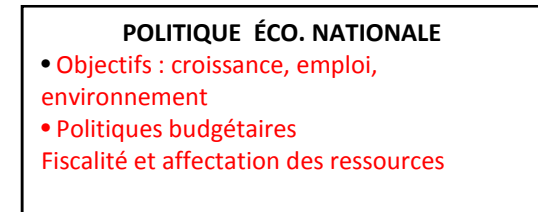
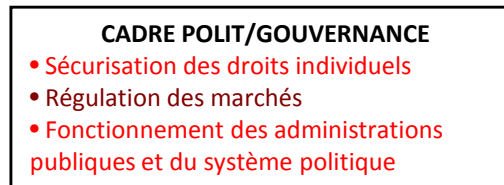
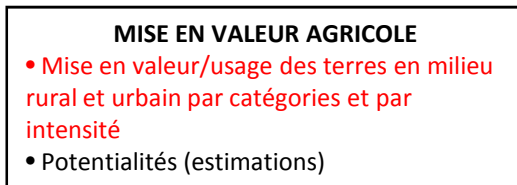
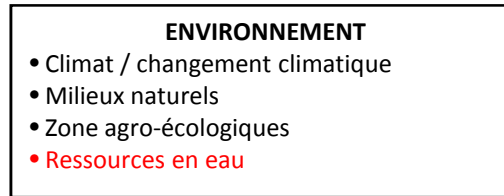
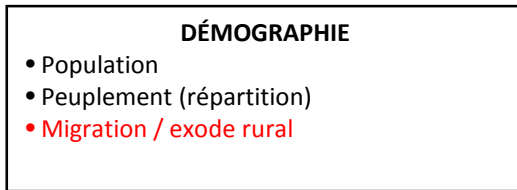
## 4. INTERACTIONS ENTRE FACTEURS ET IMPACTS SUR L'ÉVOLUTION DU FONCIER



## 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

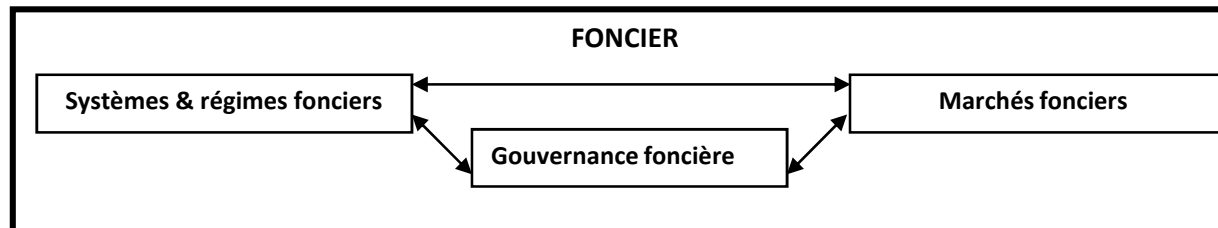
- Taux d'urbanisation
- Taux d'accroissement de la population urbaine
- Extension spatiale des villes

### 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



## **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 étrangers (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**

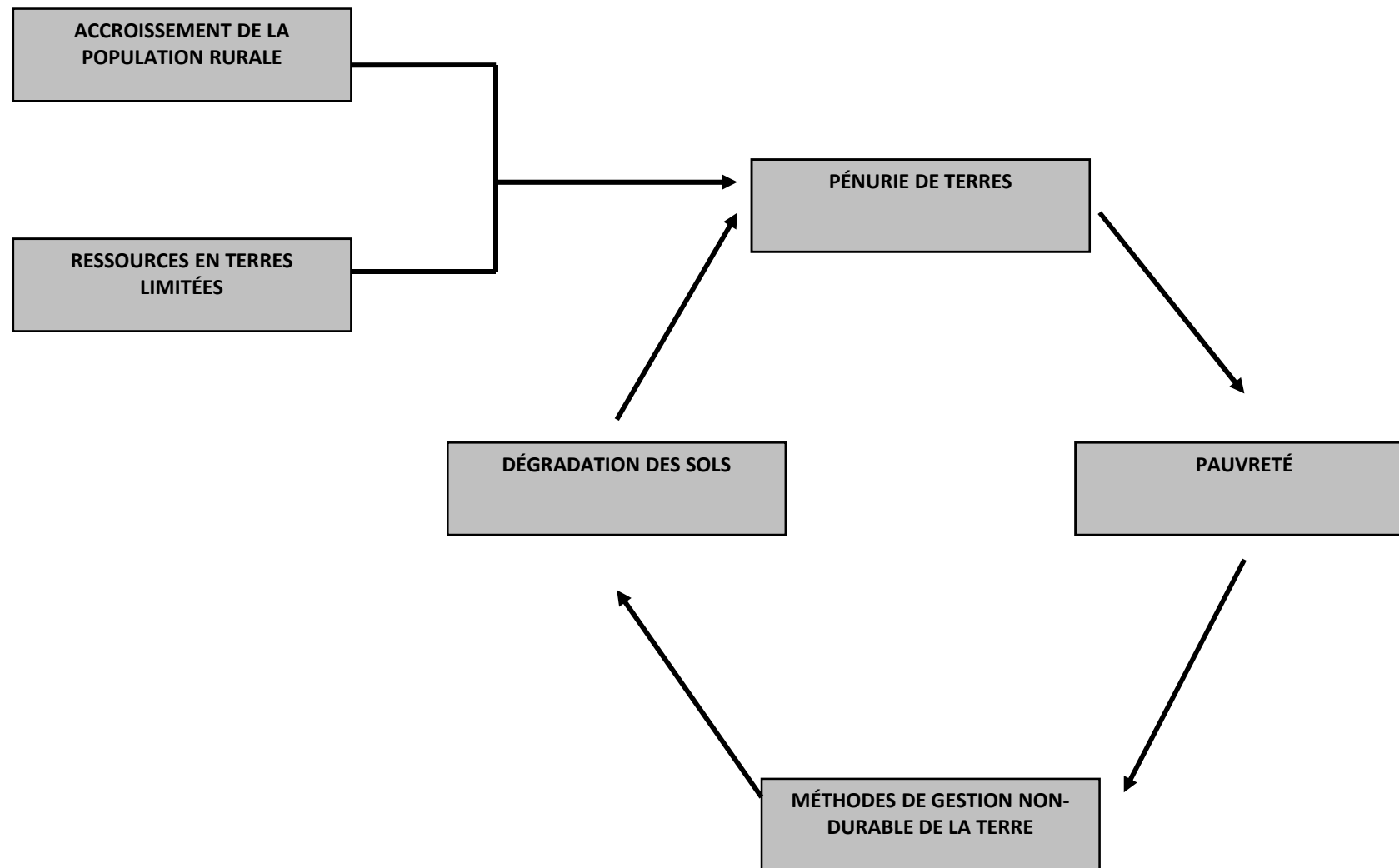
- Les sols ont une faible fertilité intrinsèque (FAO, 2005)
- 65 % des terres agricoles de l'Afrique subsaharienne sont dégradées à cause de l'érosion hydrique et éolienne du sol et de sa dégradation chimique, physique et biologique (GLASOD Survey. Updated 2005)
- Les pays de l'Afrique subsaharienne 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 capitaliste
- 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 influencer 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 » ?