

Investissements dans les agricultures familiales d'Afrique subsaharienne, sécurité foncière et formalisation des droits

par Jean-Philippe Colin¹, février 2018

La relation entre sécurité des droits et investissement tient à l'assurance que le producteur a de bénéficier du retour sur investissement. La relation peut être inversée, lorsque l'investissement permet de sécuriser les droits. Les tests formels de la relation sécurité foncière/investissement en Afrique subsaharienne ne sont pas concluants relativement aux agricultures familiales. L'investissement est conditionné par bien d'autres facteurs que la sécurité foncière (accès au crédit, aux intrants, aux marchés, etc.), et les voies pour atteindre cette sécurité ne se réduisent pas à la délivrance de titres fonciers. Indépendamment de la sécurisation foncière, les relations entre droits, détenteurs de droits et investissements au sein des familles possédant la terre sont à étudier en explorant plus particulièrement les incidences possibles de l'origine de l'appropriation sur les investissements.

Droits, sécurité foncière et investissements : de quoi parle-t-on ?

En sciences sociales, les « droits » sont des actions socialement autorisées, que ces droits soient ou non reconnus légalement et formalisés. Il n'existe pas un droit, mais des droits sur une ressource (droits de cultiver, d'investir, de déléguer l'usage de la terre à titre marchand ou non marchand, d'aliéner à travers un transfert définitif marchand ou non marchand, etc.).

Le contenu des droits détenus par un individu sur une parcelle conditionne les investissements qu'il voudra et pourra faire sur cette parcelle. Ce contenu dépend de l'origine des droits en question, de la façon dont ils ont été obtenus. Ainsi, le système de droits au sein du groupe familial peut réserver au seul chef de famille la possibilité de réaliser une plantation pérenne, ou à l'inverse le limiter dans l'expansion des plantations qui se ferait au détriment des autres membres de la famille, s'il s'agit d'une terre héritée dans le segment de lignage. De même, un droit d'exploitation obtenu à travers une location exclura généralement toute plantation pérenne par le preneur, afin de sécuriser les droits du cédant. La durée des droits intervient

directement dans les possibilités d'investissement, en établissant la profondeur temporelle permettant le retour sur investissement.

La sécurité des droits est définie comme l'assurance que les droits dont on dispose ne seront pas contestés sans raison, qu'il existe un recours crédible possible en cas de contestation, et qu'une éventuelle expropriation se fera contre une compensation équitable. La sécurité des droits est donc indépendante de leur contenu, de leur durée, de leur transférabilité ou de leur formalisation légale – cette formalisation n'étant pas une garantie de sécurisation. L'insécurité peut naître au sein même de la famille, intervenir à la suite d'une transaction foncière, résulter de l'intervention publique (expropriation, réforme foncière). L'évaluation du niveau de sécurité ou d'insécurité des droits, quelle que soit leur nature, est d'abord une question empirique. Il n'y a pas de règle univoque en la matière.

Investissement est entendu ici dans une acception large de mobilisation de ressources financières ou (tout particulièrement dans le contexte des agricultures familiales) de travail, non seulement à long terme (conservation des



¹ Directeur de recherche à l'IRD : jean-philippe.colin@ird.fr

sols, installation de réseaux d'irrigation ou de drainage, forage de puits, plantations arborées, etc.) – ce que l'on entend usuellement par investissement –, mais aussi à court terme sous la forme de dépenses d'exploitation (travail lors du cycle productif, usage d'intrants, etc.). La jachère est également un investissement destiné à améliorer la fertilité, qui correspond au coût d'opportunité (ce à quoi il faut renoncer) du non-usage de la terre pendant une période donnée. D'autres investissements, comme l'installation de clôtures, peuvent être réalisés à des fins non pas productives, mais de sécurisation foncière.

En quoi la sécurité des droits est-elle susceptible d'influer sur les investissements ?

La relation entre sécurité des droits et investissement tient avant tout à l'assurance que le producteur a de bénéficier du « retour sur investissement ». Une sécurisation du droit d'exploiter une parcelle pour une durée limitée (à travers une location annuelle sans risque d'interruption prématurée, par exemple) pourra être suffisante pour qu'un producteur mobilise de façon optimale travail et intrants pour des cultures non pérennes. La réalisation d'investissements dans la durée suppose par contre une sécurisation du droit d'exploitation sur le long terme, y compris, le cas échéant, par un bail de longue durée.

Le fait que la terre soit transférable à travers le marché foncier n'est pas vu ici comme une condition de la sécurisation foncière, mais constitue potentiellement une incitation additionnelle à l'investissement à moyen ou long terme, à deux titres. D'une part, en cas de cessation d'activité, la valeur de l'investissement peut être intégrée dans le prix. D'autre

part, la transaction peut conduire au transfert de la ressource foncière vers des producteurs plus efficaces, en meilleure capacité d'investissement. L'argument de la transférabilité marchande est central dans de nombreuses analyses économiques formelles, mais il fait plus sens dans le cas d'entrepreneurs agricoles que dans celui de producteurs familiaux. Pour ces derniers, ancrés dans le territoire, la question de l'incidence de la transférabilité sur la décision d'investissement ne semble pas jouer un rôle important relativement aux transferts marchands. En agriculture familiale, la décision d'investissement est davantage influencée par la perspective des transferts intrafamiliaux (par exemple, en système matrilineaire, je peux hésiter à investir si c'est mon neveu utérin, et non mon fils, qui héritera).

La formalisation du droit de propriété par un titre accroît aussi, potentiel-

lement, les perspectives d'investissement, la mise en garantie du titre pouvant faciliter l'accès au crédit formel. Ici encore le poids de cet argument dans les contextes africains d'agriculture familiale reste tout relatif : il suppose l'existence d'un système de crédit accessible aux agriculteurs familiaux, et que soit surmontée la réticence au risque de perte de la terre mise en garantie (une aversion à ce risque étant documentée dans des contextes variés).

Des investigations quantitatives peu concluantes quant au lien entre formalisation des droits, sécurité foncière et investissements

En Afrique de l'Ouest et plus largement en Afrique subsaharienne, un ensemble d'études économétriques

LORSQUE L'INVESTISSEMENT SÉCURISE LES DROITS

Dans certains contextes, le sens de la causalité peut être inversé : c'est l'investissement (dans le défrichement de la forêt ou de la brousse, dans la plantation de cultures pérennes, dans des forages, etc.) qui établit ou sécurise le droit sur la terre. Cet élément intervient à divers titres :

- du fait de la norme, fréquente en Afrique subsaharienne, selon laquelle le travail crée le droit, planter des arbres assure a minima un droit de propriété sur ces derniers ;
- dans les systèmes coutumiers encore marqués par une relative abondance foncière, le droit sur la parcelle reste assuré tant qu'il y a exploitation, et cette dernière est évidemment prolongée dans le cas de cultures pérennes ;
- si une éviction éventuelle de l'exploitant s'accompagne d'une indemnisation pour les investissements réalisés, ces derniers représentent un frein possible à l'éviction.

La meilleure illustration des deux premiers arguments est fournie par les nombreuses descriptions de la « course à la terre » dans des situations pionnières où les droits fonciers ne sont pas déjà fermement établis. Dans ces conditions, il y a certes investissement, dans le défrichement et/ou la plantation en particulier, mais à travers des techniques expéditives, extensives, visant la mainmise sur l'espace.

DES DIFFICULTÉS MÉTHODOLOGIQUES À ÉTABLIR DES CAUSALITÉS DANS LES RELATIONS

Les études économétriques se heurtent à la difficulté d'identifier et de mesurer la sécurité foncière, et de qualifier les investissements. Très peu d'entre elles mobilisent des variables en rapport direct avec la sécurité des droits, comme la perception de la sécurité foncière par les agriculteurs eux-mêmes. La plupart retiennent, comme approximation de la sécurisation, le type de droits et leur niveau de transférabilité. Or, même si les droits ne sont pas aliénables, les systèmes fonciers locaux peuvent assurer aux détenteurs de droits une sécurité suffisante pour inciter à l'investissement. Les études identifient par ailleurs rarement l'origine de la possession/propriété, pourtant susceptible d'influer sur le droit et l'incitation à investir.

Faute de données, les investissements sont le plus souvent appréhendés sur un mode binaire (présence/absence d'investissements), sans appréciation de leur intensité (qualité de réalisation d'une plantation, temps de travail effectivement investi, etc.).

La présence ou non d'un titre ou d'un certificat foncier est rarement envisagée par les études quantitatives dans les contextes ouest-africains, où les programmes de formalisation des droits ont eu un impact limité à ce jour. Ailleurs en Afrique subsaharienne, la majorité des études ne sont pas conclusives sur le rapport formalisation/investissement.

agricole et par des imperfections dans l'environnement de marché (des produits, des intrants, du crédit). Il peut en aller autrement pour d'autres types de producteurs ;

- dans de nombreux contextes, des investissements à moyen ou long terme existent sans qu'il y ait eu formalisation des droits. À l'inverse, la formalisation ne garantit pas l'investissement, comme l'illustrent les acquisitions formelles spéculatives par des acteurs urbains ;
- il peut y avoir investissement (y compris à travers la réalisation de plantations pérennes), même dans des situations où les acquéreurs perçoivent un risque de remise en cause de leurs droits. Deux éléments d'interprétation peuvent alors être avancés : (i) les agri-

remet en cause la relation forte envisagée entre l'investissement d'une part, et le type de possession/propriété ou la disponibilité d'un titre foncier d'autre part. Malgré les difficultés méthodologiques de l'exercice, ces études montrent qu'il n'y a pas de liens mécaniques entre nature des droits, titres fonciers et investissements dans les agricultures familiales africaines (ces relations n'ont pas été testées formellement relativement à l'agriculture entrepreneuriale).

Que nous enseignent les approches plus qualitatives ?

Des investigations plus qualitatives (ne mobilisant pas de techniques économétriques comme mode d'administration de la preuve) offrent des appréciations concordantes des rapports entre droits, sécurité des droits

et investissements. Elles montrent en particulier que :

- indépendamment de la sécurisation foncière, il convient d'explorer les relations entre droits, détenteurs de droits et investissements au sein des familles possédant la terre, avec en particulier l'incidence possible, sur les investissements, de l'origine de l'appropriation (achat versus héritage) et du devoir éventuel de délégation de droits d'usage aux dépendants familiaux ;
- l'insécurité des droits peut trouver sa première source au sein même des familles ;
- pour les agriculteurs familiaux, le niveau des investissements productifs est généralement moins contraint par la nature ou la forme des droits sur la terre, que par la faible rentabilité de la production



culteurs familiaux adoptent dans ces situations des stratégies processuelles de gestion des conflits, c'est-à-dire qu'ils anticipent, en cas de contestation de leurs droits, une renégociation des conditions d'accès à la terre ancrée dans un registre de justification du registre (néo-)coutumier ; (ii) ils tendent à sous-valoriser leur apport en travail et à survaloriser les débours monétaires ; la réticence à l'investissement du fait de l'insécurité des droits sera nettement plus forte lorsque l'investissement est financièrement important que s'il consiste essentiellement en travail familial (comme pour un défrichement ou la réalisation d'une plantation pérenne peu demandeuse en intrants marchands), l'argument

POUR ALLER PLUS LOIN

- >> Bruce J., Migot-Adholla S. (eds), 1994, *Searching for Land Tenure Security in Africa*, Dubuque: Kendall/Hunt.
- >> Fenske J., 2011, « Land tenure and investment incentives: Evidence from West Africa », *Journal of Development Economics* 95 (2): 137-156.
- >> Lavigne Delville P., 2010, « Sécurisation foncière, formalisation des droits, institutions de régulation foncière et investissement. Pour un cadre conceptuel élargi », *Revue des questions foncières* 1 (10): 5-33.

étant alors « je ne risque de perdre que mon travail ».

En conclusion, (i) l'investissement est conditionné par bien d'autres facteurs que la sécurité foncière, et (ii) la sécurité foncière (et avant tout la perception de sécurité) intervient de façon

centrale dans les décisions d'investissement. Cependant, (iii) les voies pour l'atteindre ne se réduisent pas à la délivrance de titres fonciers. Elle peut venir moins d'une formalisation des droits, que des conditions d'insertion de leurs détenteurs dans la société locale. ●

Ces fiches pédagogiques ont été produites avec l'appui du Comité technique « Foncier & développement » et du projet mobilisateur « Appui à l'élaboration des politiques foncières » financé par l'Agence française de développement. Ces fiches sont disponibles en téléchargement et en version intégrale sur le portail : www.foncier-developpement.fr

RÉDACTION

Jean-Philippe Colin – IRD / UMR GRED et Pôle foncier de Montpellier
jean-philippe.colin@ird.fr

COMITÉ DE RELECTURE

Philippe Lavigne Delville – IRD / UMR GRED et Pôle foncier de Montpellier
philippe.lavignedelville@ird.fr
 Jean-Pierre Chauveau – IRD / UMR GRED
jean-pierre.chauveau@ird.fr
 Aurore Mansion – Gret et secrétariat scientifique du CTFD
mansion@gret.org

