

La marchandisation du foncier rural en Afrique, enjeux et perspectives



Par Pierre Jacquemot

Depuis une vingtaine d'années, en Afrique, des contrats d'appropriation de terres à grande échelle mettent en jeu, suivant les cas, des États étrangers pour qui ces transactions représentent un moyen de sécuriser leurs approvisionnements en biens alimentaires ou des entreprises et investisseurs privés étrangers cherchant à réaliser des profits soit dans des activités productives à bons rendements, soit dans des activités spéculatives. La controverse autour de ces transactions foncières est devenue intense au point d'amener les États concernés comme les organisations internationales à prendre des mesures de régulation afin d'en limiter les effets les plus péjoratifs pour les populations. Derrière ces actions, c'est tout le système foncier rural africain qui est bouleversé.

L'État et les grands acquéreurs	2
Les productions et les spéculations concernées	4
Les avantages déclarés et les limites observées	4
Les conditions de réussite et les « transactions « ratées »	6
Les tensions et les conflits.....	7
La vigilance des ONG et le plaidoyer	8
Des pratiques foncières locales en mutation	9
Les limites du juridisme foncier.....	11
De nouvelles approches et des réformes.....	13
Vers un consensus africain et des initiatives internationales	17
Conclusion	19

A l'échelle internationale, la « ruée sur la terre » est montée en intensité après la hausse brutale des prix des produits alimentaires en 2007-2008 et la croissance de la demande en biocarburants en substitution au pétrole. La spéculation a également joué un rôle. La dynamique des marchés financiers a encouragé les gérants de fonds d'investissement à acquérir des droits fonciers pour anticiper la hausse de leur valeur.

En Afrique, les appropriations de terres trouvent leur justification dans l'idée erronée de l'existence d'importantes « terres oisives ». Elles ont concerné ce continent pour un tiers des transactions mondiales et un quart des surfaces concernées. Selon la Commission économique pour l'Afrique, 685 opérations d'investissements fonciers à grande échelle ont été recensées entre 2000 et 2017, couvrant une superficie de près de 40 millions d'hectares de terres sur l'ensemble du continent africain. Ces données comprennent les opérations à tous les stades, de l'expression d'intérêt aux opérations qui ont ou pas abouti. La grande majorité de ces opérations se font en Afrique de l'Est. Des investisseurs - à 80 % non Africains - se voient attribuer des surfaces cultivables de grande taille, dans certaines zones particulièrement favorisées en matière de fertilité, d'accès à l'eau et aux infrastructures, parfois aux dépens des droits des agriculteurs et des éleveurs du lieu, confinés sur des petites surfaces ou entravés dans leurs indispensables transhumances.

Derrière ces opérations de grande envergure, tout le système foncier africain est progressivement ébranlé. Les pratiques coutumières encore prégnantes sont mises en cause, y compris pour les transactions à l'échelle locale. Le télescopage de la forte croissance démographique, de l'urbanisation et des processus de marchandisation du foncier peut être la source de phénomènes d'exclusion et d'appauvrissement des paysanneries, porteurs de graves risques politiques et sociaux. Les projets de réforme du foncier tentent d'endiguer, avec plus ou moins de succès, ces risques.

Ce dossier répond plusieurs questions. Qui sont les grands acquéreurs de terres ? Quels sont leurs motifs ? La marchandisation du foncier est-elle nouvelle ? Concerne-t-elle aussi les transactions locales ? Quels avantages et quels inconvénients présentent ces opérations ? Quelles mesures sont envisagées ? Enfin quelles sont les conditions sont à réunir pour éviter des transactions abusives et destructrices ?

L'État et les grands acquéreurs

Les pays africains les plus ouverts aux grands investissements fonciers sont l'Éthiopie, la RD Congo, le Soudan, Madagascar, la Sierra Leone, le Congo, le Nigeria, le Liberia, le Mali et la Zambie. Les autorités intervenant dans l'attribution des terres sont variables, mais l'État étant le principal gestionnaire des terres, au nom du principe de la « domanialité généralisée » établi dans presque tous les pays après les Indépendances, son rôle est central. Même dans les pays où, avec la décentralisation, les législations donnent aujourd'hui de nouvelles prérogatives en matière de gestion foncière aux collectivités locales, on observe que les contrats sont signés directement avec l'État. De leur côté, les autorités coutumières peuvent parfois être associées aux cessions dans certains contextes ; elles sont ponctuellement impliquées, mais n'apparaissent pas comme des cédants majeurs dans les grandes transactions foncières réalisées ces dernières décennies.

Les gouvernements de ces pays jouent donc le rôle clé dans la promotion des investissements fonciers. Ils justifient leur choix en mettant en avant la décroissance des moyens publics et de l'aide au développement ciblés sur le secteur agricole depuis deux décennies. L'investissement privé étranger est vu comme un moyen de compenser le déficit structurel d'investissements publics dont souffre l'agriculture. Prenant argument de la nécessaire modernisation de leur agriculture, ils offrent de plus en plus de facilités, avec la création d'agences de promotion spécialisées, l'adoption d'un cadre juridique incitatif (simplification d'accès au foncier, octroi d'avantages fiscaux).



La France, avec 695 000 hectares de terres agricoles acquis depuis 2012, a réalisé 50 transactions, majoritairement en Afrique de l'Ouest. Elle vient loin derrière d'autres pays occidentaux (en nombre de transactions, le Royaume-Uni est le principal investisseur sur le continent, mais les États-Unis se classent au premier rang en ce qui concerne le montant total des investissements fonciers à grande échelle) et de nombreux pays d'Asie (Indonésie, Malaisie, Inde, Philippines, Corée, Japon, Singapour...) et du Golfe Persique (Émirats Arabes Unis, Arabie Saoudite, Qatar). Contrairement à une idée reçue, la Chine n'est pas le premier investisseur foncier. Dans le classement établi par le *Land Matrix*, qui sert de référence en la matière, ce pays arrive à la neuvième place. Les investissements s'inscrivent de plus en plus dans une dynamique de relations Sud-Sud. Le Brésil qui maîtrise la technologie dans le secteur des agrocarburants occupe une place croissante. On observe aussi des dynamiques sous-régionales, entre l'Afrique du Sud et la RD Congo par exemple.

Les investisseurs se classent en trois groupes : 1. les fonds souverains et les fonds de pension, attirés par la rentabilité potentielle d'un secteur désormais entré sur les marchés financiers avec des produits dérivés en pleine croissance, 2. les agro-industries et 3. les États cherchant à sécuriser leurs approvisionnements alimentaires et en biocarburants.

Les élites dans les pays d'accueil sont aussi de plus en plus engagées pour des opérations stimulées par la forte demande. En Afrique de l'Ouest, les acquisitions

réalisées par des acteurs nationaux (membres du gouvernement, hauts fonctionnaires, chefs religieux, gradés de l'armée, hommes d'affaires) sont largement prépondérantes. Ces acquisitions locales peuvent être réalisées à des fins productives comme à des fins spéculatives ou de thésaurisation. De fait, les frontières entre investisseurs étrangers et nationaux sont parfois floues, les premiers pouvant créer une société dans le pays d'accueil et les seconds s'associant parfois à des entreprises étrangères privées.

Les productions et les spéculations concernées

Près de 60 % des transactions foncières sont destinées à la production d'agrocarburants. 15 % concernent la production de denrées alimentaires. Le reste concerne les cultures industrielles pour l'exportation, telles que l'hévéa, le coton, l'huile de palme et l'alimentation animale, et aussi les fleurs coupées d'Éthiopie et du Kenya. Dans une faible mesure, certaines opérations portent sur le secteur forestier (pâte à papier, puits de carbone) ou le secteur touristique. Les aires protégées peuvent aussi malencontreusement être affectées. Les parcs de la Virunga – le plus ancien d'Afrique - et celui de Salonga en RD Congo sont menacés d'être amputés d'une partie de leur territoire par des exploitants pétroliers. En Tanzanie, 1 500 km² du parc du Serengeti a été cédé à la famille royale de Dubaï pour y chasser le buffle, évinçant 40 000 éleveurs massaï de leurs aires de pâturage.

La théorie économique établit une relation étroite entre l'espérance de revenu de l'exploitation de la parcelle, la rente et le prix d'achat, en considérant la rente comme indexée sur le revenu d'exploitation et le prix d'achat comme la somme actualisée des flux de revenu tirés de la rente. Sur le plan empirique, cette relation est en Afrique infirmée. Les terres sont souvent proposées puis concédées pour de longues périodes, allant jusqu'à 99 ans, pour des prix bas alors que la rente potentielle est élevée. En 2016, en Sierra Leone, le prix d'achat de l'hectare était de 2 dollars, en Éthiopie, de 6,75 dollars alors qu'au Brésil ou en Argentine, le prix de l'acquisition se situait entre 5 000 et 6 000 dollars par hectare. Les prix sont toutefois très variables selon les territoires, au sein d'un même pays. Ainsi par exemple, au Kenya, une acre (0,4 hectare) dans la plaine de Kitengela, non loin de Nairobi, vaut 10 000 dollars, alors que des informations font état de terres du delta du Tana louées à des entreprises qataries pour la modique somme de 3 dollars l'acre. En Afrique du Sud, les prix peuvent atteindre 60 000 dollars l'acre dans la région des Winelands mais pas plus de 80 dollars dans le Karoo.

En toute logique, le plus grand développement des marchés des marchés fonciers est observé sur les fronts pionniers agricoles, sur les terres à fort potentiel pour la production agricole (irriguée si possible), dans les régions bien desservies par les infrastructures de transport et enfin dans les zones périurbaines. Les perspectives de retour sur investissements sont impressionnantes. Ainsi pour la culture du sucre, une fois les obstacles initiaux dépassés et la culture lancée, un hectare pourrait rapporter 18 500 dollars en Zambie, 8 000 dollars au Kenya contre 3 750 dollars au Brésil.

Les avantages déclarés et les limites observées

La controverse sur les appropriations de terres à grande échelle est intense depuis la fin des années 2000. Si les promoteurs des transactions insistent sur l'aspect « gagnant-gagnant » des acquisitions de terre, d'aucuns restent sceptiques quant aux bienfaits globaux et à long terme de telles initiatives.

D'un côté, sont mis en avant les apports de capitaux, de techniques et de management au profit d'agricultures en quête de modernisation, sans compter la création d'emplois et la réalisation d'infrastructures.

De l'autre, sont placées en exergue la compétition inégale avec l'agriculture vivrière familiale, les spoliations foncières (*land grabbing*), l'opacité des transactions qui exacerbent les tensions locales autour du foncier, la grande divergence qui existe entre les annonces et la réalité de la mise en œuvre des terres accaparées, l'absence de régulation par l'État qui se présente sous la forme de divers mandataires investis du pouvoir de négociation.

Avantages et inconvénients des cessions des terres à grande échelle

Avantages supposés	Inconvénients observés
<ul style="list-style-type: none"> – Utilisation des disponibilités en terres agricole avec recours à des techniques modernes – Augmentation de la productivité grâce au transfert local de technologies agricoles – Création et formation d'emplois salariés – Distribution de revenus monétaires avec un impact sur la création de marchés locaux – Installation d'infrastructures, de transport notamment mais aussi de services divers – Réduction de la pauvreté avec l'apport de services sociaux (écoles, centres de santé) 	<ul style="list-style-type: none"> – Baux trop faibles avec importantes exonérations et donc de pertes fiscales – Non prise en considération des droits d'usage coutumiers – Manque de transparence dans les transactions foncières négociées, sans consultation des populations concernées – Éviction des agriculteurs familiaux parfois sans compensation – Réduction de l'autosuffisance alimentaire par abandon des cultures vivrières – Absence d'analyse d'impact environnemental et menace sur les ressources rares, l'eau en particulier.

C'est un fait d'observation dans maints cas, les acquisitions de terres peuvent conduire à un processus d'éviction des anciens exploitants ou à leur prolétarianisation, les convertissant malgré eux parfois en travailleurs agricoles sur leurs propres terres. En même temps, lorsque les investissements interviennent sur des terres autrefois affectées à la production vivrière tournée vers le marché local, cette substitution pose alors le problème de la sécurité alimentaire. Le détournement des facteurs de production est aussi problématique. Les contrats se concentrent dans les régions disposant des plus importantes ressources en eau.

Le cas du Mozambique a été souvent cité. D'un côté, ce pays importait au début des années 2010 environ 300 000 tonnes de blé pour sa consommation, ce qui le rendait vulnérable aux cours mondiaux, et de l'autre il offrait des conditions très avantageuses aux exploitants étrangers comme l'exonération de taxes et de droits d'entrée. Une situation qui ne pouvait pas rester longtemps en l'état.

La mise en irrigation de terres concédées à des investisseurs indiens, saoudiens et chinois, dans la région de Gambela, dans le sud-ouest de l'Éthiopie, aboutirait selon Oakland Institute à une multiplication par neuf, par rapport à des chiffres remontant à

2002, de la consommation d'eau par des cultures très gourmandes riz et canne à sucre notamment.

Les conditions de réussite et les « transactions « ratées »

Sur les 685 opérations foncières recensées en Afrique entre 2000 et 2017, 474 - couvrant 27 millions d'hectares – ont été conclues et signées. Il demeure toutefois que près de 22 % de ces opérations n'ont pas débouché sur la signature d'un contrat et que 62 opérations ont échoué, soit au cours de la phase de négociation soit après la signature d'un contrat.

Ce que l'ONG Grain regroupe sous le terme de « transactions ratées » recouvre des réalités différentes. Dans certains cas, les investisseurs ont perdu leur terre parce que le gouvernement a annulé un permis ou une concession. Dans d'autres cas, les investisseurs devaient faire face à des résultats négatifs. Parfois l'investisseur a tout simplement fait faillite.

Un facteur d'échec réside dans l'incompétence des entreprises. Souvent, les hommes d'affaires qui sont derrière les projets n'ont que peu, voire aucune, expérience en agriculture et ne savent pas grand-chose des réalités agronomiques et sociales des sites où ils ont acquis des terres agricoles. On pense au projet de Karuturi, une firme indienne, en Éthiopie qui après avoir acquis 300 000 ha de terres agricoles dans la région de Gambela s'est vu retirer sa concession faute de l'avoir mise en exploitation, mais aussi sous la pression des communautés qui avaient été déracinées de leurs terres. Plusieurs grands projets financés par des groupes saoudiens ont aussi échoué en raison de conflits entre partenaires, comme le programme Foras 7 x 7 qui était censé convertir 700 000 hectares de terres d'Afrique de l'Ouest en plantations de riz ou encore le projet de canne à sucre d'Arafco au Kenya, projet qui était soutenu par un prince saoudien et qui s'est terminé par un procès retentissant en 2016.

Des environnements institutionnels incertains, la technicité des projets et le coût élevé des mises en œuvre expliquent en partie ces échecs. Un autre facteur qui intervient dans les transactions ratées est l'opposition que rencontrent beaucoup d'opérations foncières de la part des communautés. Les mouvements de résistance locaux ont remis en cause nombre de transactions foncières de la part des communautés à les bloquer, à les faire échouer ou à les modifier complètement. Le cas de la concession foncière accordée en 2009 au Cameroun à Herakles Farms de 73 000 ha de forêts tropicales pour être transformés en plantations de palmier à huile est souvent cité. Elle a été réduite à un quart de sa taille initiale, la suite de l'intense campagne menée par les organisations communautaires appuyées par les ONG du pays.

Les conséquences d'une transaction foncière ratée sont généralement funestes pour les communautés. Même si elles récupèrent une partie de leurs terres, elles ont de grandes chances d'avoir été défrichées ou épuisées et les ressources en eau n'existent probablement plus. Il est donc difficile pour les communautés d'y pratiquer l'agriculture, la chasse et la cueillette comme ils le faisaient auparavant pour assurer leur nourriture et leurs besoins fondamentaux. Il peut également persister des tensions entre les membres de la communauté qui se sont opposés aux projets et ceux qui l'avaient accepté.

Les tensions et les conflits

Les opérations d'acquisitions foncières à grande échelle s'appuient sur une rhétorique de « l'Afrique vide et oisive », bien adaptée pour justifier toutes les convoitises. L'affirmation d'une disponibilité « de ressources dormantes » d'environ un milliard d'hectares en surfaces agricoles utiles est pourtant erronée si l'on prend en considération l'ensemble des contraintes qui pèsent sur le foncier. D'où les difficultés constatées.

Les transactions foncières marchandes sont susceptibles d'induire divers types de tensions. Le conflit le plus connu s'est déroulé à Madagascar, quand, en 2009, le scandale Daewoo a révélé l'existence d'un bail de 99 ans consenti à cette firme coréenne à titre gratuit pour une surface de 1 300 000 ha, contre la promesse d'un investissement dans les infrastructures portuaires de 6 milliards de dollars sur 25 ans et la création de 70 000 emplois. Cette opération a été perçue comme une menace contre la souveraineté du pays et par les paysans comme une spoliation de leur outil de travail. Sans évoquer le fait que la terre a une valeur symbolique puisqu'elle est le lieu où reposent les ancêtres. Elle échoua et précipita la chute du gouvernement de Marc Ravalomana.

Les cas de révoltes des paysans contre les accaparements de terres sont peut-être moins fréquents en Afrique qu'ailleurs, mais ils existent comme en 2014 au Mozambique dans le corridor de Nacala où la résistance des organisations paysannes a réduit le projet ProSavana à sa plus simple expression, ou au Nigeria dans l'État de Taraba à la suite de l'expulsion de paysans après l'installation de Dominions Farms sur 30 000 ha. On pense aussi aux affrontements au Mali dans la communauté de Samana Dougou Bamana dans la zone l'Office du Niger où, en juin 2010, l'armée est venue appuyer les investisseurs. Des paysans, venus protester contre le déploiement de bulldozers et la coupe de plusieurs centaines de leurs arbres, furent mis en prison.



Les sources de conflit sont diverses. Elles peuvent résulter de la contestation des droits du cédant – parfois un homme politique local - à vendre une terre à des entreprises

étrangères. Elles peuvent provenir d'une mise en cause des limites d'une parcelle ou de la dénégation, par les autochtones qui avaient accordé un accès à la terre à un allochtone, du droit de celui-ci ou de ses héritiers à vendre la terre. Les titulaires de droits d'usage sont rarement consultés ou indemnisés. Le pire intervient avec les pratiques ouvertement frauduleuses, comme la cession de la même parcelle à différents preneurs, ou d'une parcelle sur lequel le cédant n'a strictement aucun droit, ni juridique, ni d'usage.

Un conflit peut aussi naître de la contestation des termes du contrat de cession, par exemple quand les droits transférés à travers une « vente » restent largement non spécifiés, ouvrant le champ à des interprétations divergentes de la transaction : s'agissait-il d'une vente « complète » ou de la cession du seul droit d'exploitation ? Autre source de contentieux : le non-respect des engagements contractuels pris par l'acquéreur à l'égard des communautés locales en termes de contribution au développement du village.

Dans de telles situations, il n'est pas rare que les investissements réveillent des querelles de propriétés foncières. Les édiles locaux peuvent dans un premier temps accueillir favorablement ces projets d'investissement, avec la promesse de retombées en emplois et en équipements, mais lorsque la mise en œuvre ne répond pas aux attentes des populations locales, des conflits émergent, moins avec les investisseurs qu'entre groupes d'occupants, chacun accusant l'autre d'avoir égoïstement tiré profit de l'opération.

La vigilance des ONG et le plaidoyer

Le premier plaidoyer d'envergure au niveau international contre la marchandisation des terres est venu de l'ONG Grain, avec la publication en 2008 du rapport "Main basse sur les terres agricoles en pleine crise alimentaire et financière".

Diverses organisations sont fortement engagées dans la lutte contre les accaparements de terre. Les détracteurs, parmi lesquels les plus incisifs sont *Via Campesina*, l'Oakland Institute, Grain, Oxfam, et en France Agter, Alimenterre et le CCFD-Terres solidaires, insistent tous particulièrement sur les risques induits avec le bouleversement des conditions de vie et de travail des petits producteurs ruraux. Les stratégies de communication utilisées sont efficaces : mobilisation au travers des médias et les réseaux sociaux, opérations de plaidoyer et stratégie du *blame and shame*. Contre les investissements privés à grande échelle, la plupart promeuvent l'idée de souveraineté alimentaire et un retour à un modèle d'agriculture paysanne, préservant le mieux les écosystèmes et assurant la sécurité alimentaire.

À la suite du Forum international de Nyeleni (novembre 2011), puis du forum social africain (octobre 2014), les organisations paysannes africaines sont à l'origine de la *Déclaration de Dakar contre l'accaparement de l'eau et des terres* qui a mis au grand jour les réalités vécues par les populations victimes d'accaparement de terres. Dans plusieurs pays des coalitions nationales regroupant les organisations de producteurs et de la société civile se sont mises en place afin d'instaurer un rapport de force avec les pouvoirs publics et de mieux défendre les intérêts des exploitations familiales. Tel fut le cas du Syndicat Synpa au Bénin qui est parvenu à mettre en question de la nouvelle loi foncière, pour y inclure des éléments de droits coutumiers et des provisions garantissant les droits des migrants, des femmes, et des communautés sur la terre. La loi de sécurisation foncière de 2009 du Burkina Faso porte aussi l'empreinte des propositions paysannes. Les organisations paysannes ont également été associées à la définition des politiques foncières au Mali et au Sénégal. Certains pays ont commencé développer des initiatives

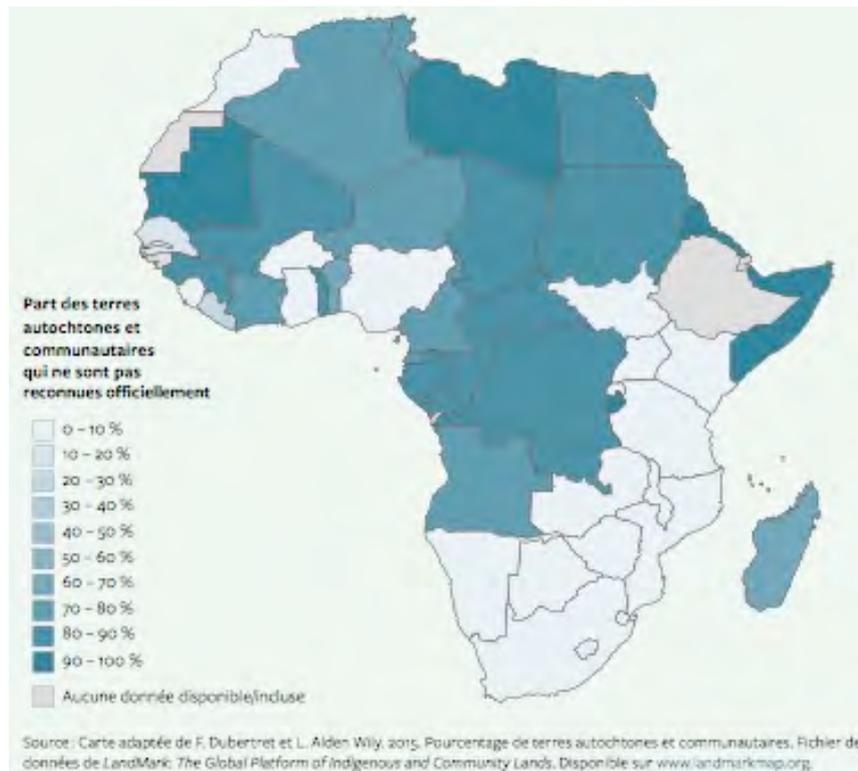
comportant des processus favorisant tout particulièrement les relations entre les investisseurs et les communautés. L'un des pays les plus avancés dans ce domaine est aujourd'hui le Mozambique, qui, sous la pression de ses échecs passés, a élaboré avec son projet *Pro-Parcerias* des procédures d'investissements fonciers reposant sur un partenariat multipartite (administration centrale, administration locale, communautés, société civile et investisseurs) initié au niveau du village.

Des pratiques foncières locales en mutation

La période récente laisse entrevoir un ralentissement des grandes transactions foncières en Afrique. Il s'explique par la baisse des prix des produits agricoles à partir de 2014, par certains « ratages » d'importants projets productifs mais aussi par la montée des contentieux associés à la prise de conscience des risques que présentent les acquisitions de terres sur la souveraineté alimentaire des communautés et des États concernés. Dans le même temps, de profonds bouleversements allant vers la marchandisation des terres affectent le cadre foncier à l'échelle des paysanneries, une évolution fondamentale plus ou moins bien encadrée par les États. Les changements dans la situation foncière en Afrique ne concernent en effet pas que les domaines à grande échelle. En fait, hormis dans les zones très reculées du Sahel ou du bassin du Congo, tous les espaces dédiés à l'agriculture et au pâturage sont affectés par des bouleversements d'ampleur variable mais selon une logiquement quasiment uniforme, celle de la marchandisation.

Les réalités foncières sont d'une grande complexité. Bien que les États possèdent légalement l'essentiel des terres (et l'eau, les forêts et toutes les richesses souterraines), de nombreux paysans possèdent des droits coutumiers sur ces terres. On estime que seulement moins de 5 % des terres sont immatriculées, y compris les terres du domaine de l'État.

Reconnaissance des droits autochtones et communautaires



Cette carte représente la surface estimée de terres détenues ou utilisées par les communautés locales mais non reconnues formellement par l'État, exprimée en % de la superficie totale des terres du pays.

Le caractère inaliénable de la terre, souvent associé aux liens mystiques terre-ancêtres-génies-fécondité, est encore considéré comme la caractéristique centrale de la communauté villageoise africaine. Cette perception pour le moins passiste est sérieusement ébranlée comme le montre remarquablement J-Ph. Colin (2017b). A part dans les zones les plus reculées, la tendance vers une individualisation des droits et une marchandisation de l'accès à la terre est devenue de plus en plus évidente, avec l'accroissement de la pression foncière et de la valeur économique du sol, du fait, en particulier, de la pression démographique, en partie induite par l'arrivée de migrants, de l'urbanisation et de l'expression d'une demande de terres rurales provenant des élites locales.

Les formes lignagères de contrôle par les aînés de l'accès à la terre et aux produits qu'elle porte sont donc remises en question. Autrefois très structurantes, elles sont minorées, voire disqualifiées, par l'ouverture des marchés, les migrations internes et par les modes de communication (pistes rurales, radio, téléphone, voire internet) ouverts sur l'extérieur. Même là où les normes traditionnelles liées au foncier restent prégnantes, ces divers facteurs ont enclenché une rupture dans les modes de reproduction sociale originels.

Diverses enquêtes montrent comment s'organisent les transactions foncières à l'échelle des villages. Au Rwanda, déjà en 1993, près de 40 % des superficies travaillées dans la commune de Kanami avaient été achetées. En 1994, au Kenya, en moyenne 18 % des superficies possédées par les producteurs avaient été acquises sur le marché. Plus récemment, en 2015, à Madagascar, environ la moitié des parcelles possédées dans une

commune enquêtée avait été achetée. Ce type d'opérations portent en général sur des surfaces inférieures à 10 ha. Les statistiques sur les acquisitions les plus récentes de terre par les acteurs urbains donnent des indications souvent plus importantes, d'une dizaine à plusieurs centaines d'hectares.

Force est de constater que les filières d'accès à la terre et à ses ressources entrent de plus en plus dans l'économie marchande, échappant par ce biais aux relations lignagères qui furent jadis le substrat d'identités, d'équilibres, de croyances... La terre est en quelque sorte désocialisée.

La marchandisation du foncier rural est identifiable dans plusieurs tendances observables dans de nombreuses régions africaines :

- Un lent mais irréversible morcellement de la tenure coutumière ;
- Une mainmise en diminution de l'État dans son rôle d'affectataire ou de régulateur qui doit composer avec d'autres acteurs (collectivités locales, sociétés civiles, entreprises, groupements paysans) ;
- Une concentration accrue par l'accélération des acquisitions de terres par des exploitations d'agrobusiness bénéficiant d'investissements conséquents ;
- Une confiscation parallèle de la rente foncière hors de la sphère lignagère, de la communauté ou de la chefferie ;
- Enfin, une hausse tendancielle du prix du sol tant en zone rurale que dans les villes.

Les limites du juridisme foncier

La tendance à la marchandisation foncière et ses effets a mis au-devant de la scène le débat sur les modalités de « fixation » des droits fonciers.

La bonne politique ne serait-elle pas d'accentuer l'évolution des systèmes collectifs et hybrides de gestion du sol vers des formes totalement privatisées et uniformes, autorisant de la sorte la cession individuelle des terres et l'essor des marchés du foncier ? Telle était la position de la Banque mondiale, parfaitement illustrée dans un rapport de 2013 intitulé *Securing Africa's Land for Shared Prosperity*. Il a fait date en énonçant que l'évolution des régimes fonciers africains devait se faire en direction de droits « individuels, absolus et exclusifs ». En clair, l'individualisation du foncier, consacrée par l'enregistrement et le titrement, et la transférabilité des droits ainsi rendue possible doivent pouvoir se renforcer avec la mise en place de cadastres, autant d'éléments susceptibles de réduire l'incertitude et ce faisant d'encourager l'investissement. Le crédit pourrait ainsi mieux se mettre en place grâce à la garantie offerte par les droits enregistrés et l'existence d'un acte notarié.

La formalisation des droits par le « titre » (titre de propriété privé, certificat, attestation, etc.) est aujourd'hui présentée par de nombreuses institutions comme la meilleure solution pour sécuriser les droits, promouvoir le développement et garantir la paix sociale. Le Rwanda a été le plus loin dans cette direction, avec une politique interventionniste reposant sur l'enregistrement obligatoire de 10 millions de parcelles (mais, prégnance de la coutume, on estime que 10 % des parcelles concernées retombent chaque année dans l'informalité).

Ces politiques de formalisation standardisée soulèvent en pratique de nombreux problèmes parce qu'elles ne prennent pas en considération la réalité du foncier africain.

Dès que l'on quitte l'optique du seul droit formel, la grande diversité des régimes fonciers en Afrique apparaît clairement : ils se caractérisent, dans leur majorité, par une hybridation des normes et des institutions héritées de la colonisation et des droits coutumiers, produisant ainsi un enchâssement des régimes de propriété. Le concept classique de droit de propriété doit être réinterprété à partir du concept de « faisceau de droits » (*bundle of rights*), assis sur des relations sociales, établi et rendu exécutoire non seulement par le système légal, mais aussi par les conventions sociales et les normes comportementales qui régissent le fonctionnement réel de la société.

Plus précisément, le droit sur la terre est constitué par l'association de trois caractéristiques principales : 1. *le droit d'accès et de prélèvement de ses ressources* (sol, végétaux, animaux, eaux, sous-sol), 2. *le droit de gestion de l'espace concerné* (modalité d'exploitation et de mise en valeur), 3. enfin *le droit d'en céder ou d'en transférer toute ou partie*, sous différentes formes (vente, héritage, métayage, fermage). Ces droits, proches de l'interprétation du droit romain (*usus, fructus, abusus*) sont indépendants les uns des autres. Ils sont répartis entre deux niveaux hiérarchiques :

- un niveau inférieur qualifié d'opérationnel où se situent les droits d'accès et de prélèvement de la ressource en question. Il s'agit de droit d'usage.

- un niveau supérieur dit de « choix collectif » où se définissent les règles qui seront appliquées au niveau opérationnel. Là se situent les trois autres droits : gestion, exclusion et aliénation.

Sur la base de cette décomposition de la propriété, quatre types de détenteurs sont caractérisés : les utilisateurs autorisés qui se situent au niveau opérationnel et qui ne détiennent que les droits d'usage, les détenteurs de droits d'usage et de gestion, les propriétaires sans droit d'aliéner mais possédant le droit d'exclure. Enfin les propriétaires disposant de tous les droits.

	<i>Propriétaire</i>	<i>Propriétaire sans droit d'aliénation</i>	<i>Détenteur de droits d'usage et de gestion</i>	<i>Utilisateur autorisé</i>
<i>Accès et prélèvement</i>	X	X	X	X
<i>Gestion</i>	X	X	X	
<i>Exclusion</i>	X	X		
<i>Aliénation</i>	X			

(Source, Schlager & Orstrom, 1992)

Cette typologie a le mérite de rendre compte de la complexité des situations réelles rencontrées en Afrique.

Le foncier a une forte dimension politique. Un accès équitable à la terre, géré selon des normes et procédures légitimes et efficaces, est une condition au développement économique et social, mais aussi au maintien de la paix sociale. D'abord parce qu'il met en jeu les rapports sociaux entre groupes d'acteurs ayant parfois des intérêts divergents. Ensuite parce que les droits fonciers locaux sont « enchâssés » dans les normes sociales entre appartenances sociales et modes d'accès à la terre. Le foncier est un « objet politique » avant d'être une marchandise, un espace social avant d'être une topographie. Des droits fonciers sécurisés sont source de produits agricoles, de poissons, de bois et d'autres ressources économiques, mais aussi de bien-être, de culture, d'identité, de cohésion sociale et de spiritualité des centaines de millions d'Africains.



Source, *Grain de sel*, n° 36

L'approche « topographique » et « notariale » en faveur du titrement individualisé repose sur l'ignorance de la complexité des modes de gestion du foncier en Afrique laquelle se retrouve dans l'enchevêtrement de plusieurs systèmes, du régime coutumier au régime de droit moderne occidental, en passant par différentes règles foncières inspirées par exemple dans les zones islamisées du droit musulman. Plus qu'une opposition, ce pluralisme juridique est une superposition de droits non exclusifs qui coexistent sans nécessairement avoir un lien hiérarchique entre eux, qui génère une forme de syncrétisme et qui favorise un jeu d'acteurs où chacun cherche à tirer le parti qui lui est le plus favorable.

De nouvelles approches et des réformes

En se focalisant sur les droits de propriété (exclusifs) et en ignorant les différents droits d'usage et les droits délégués (zones pastorales, pâturage des troupeaux sur des terres agricoles à certaines périodes de l'année, cueillette et chasse dans les zones boisées, etc.), les démarches de privatisation/marchandisation des usagers de la terre ont toutes les chances d'évincer nombre d'agriculteurs qui pourtant se croient légitimement « propriétaires » de leurs terres.

Il est prévu que le portefeuille de prêts à l'investissement de la Banque mondiale consacré à l'administration et la sécurisation foncière augmentent de 39 % sur la période 2017-2019. Sous la pression des réalités, l'institution de Washington s'est amendée dans ses nouveaux projets, au Mozambique et en Tanzanie notamment, en reconnaissant l'importance d'étendre la portée des droits légalement reconnus et enregistrés et en prêtant une attention particulière aux femmes et aux communautés autochtones, tout en définissant les limites des forêts domaniales au moyen d'un processus participatif de délimitation et de cartographie foncières.

Les approches alternatives qui tentent de reconnaître la diversité des droits existants et la pluralité des normes d'accès à la terre et à ses ressources, promeuvent de nouvelles règles juridiques, plus proches des formes locales d'appropriation de la terre et des ressources. Plusieurs États ont engagé depuis une vingtaine d'années d'importantes réformes foncières. L'enjeu est de sortir de la dualité pratiques locales/cadre légal, de

mettre fin au principe de domanialité (la terre appartient par défaut à l'État), et de construire des approches hybrides de gestion foncière, qui intègrent la diversité des situations et des conceptions des droits fonciers, et créent de nouvelles catégories juridiques alternatives à la propriété privée titrée (certificats fonciers, « petits papiers », etc.) avec une gouvernance foncière au sein de laquelle l'administration, les collectivités locales et les autorités coutumières sont amenées à coopérer.

Des opérations de titrement « simplifié et sécurisé », consistant à enregistrer les droits d'occuper, ont été lancées dans certains pays. Le Bénin a été un précurseur. Dès la fin des années 1980 des Plans fonciers ruraux furent lancés. Il s'agissait d'une démarche de cartographie des droits fonciers coutumiers, individuels ou collectifs, conçue comme devant permettre d'alimenter une réforme à venir - qui fut finalement adoptée en 2007 - octroyant des droits juridiquement reconnus aux paysans. Avec son Code Rural de 1993, le Niger a quant à lui mis en place une réforme foncière novatrice reconnaissant la propriété foncière coutumière au même titre que la propriété résultant de l'immatriculation. On peut aussi citer le *Land Village Act* de Tanzanie (1999), la *loi de Terras* de l'Angola (2004) ou la loi sur le domaine foncier rural de Côte d'Ivoire (1998).

Le cadre d'analyse de la gouvernance foncière en Côte d'Ivoire

En Côte d'Ivoire, la loi du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural est restée largement inappliquée, plus d'une décennie après sa promulgation. De nombreuses localités du pays ne sont pas encore dotées en organes de gestion foncière et moins d'un millier de certificats foncier ont été délivrés depuis l'application de cette loi ; ce qui représente environ 0,10% des terres rurales à immatriculer. Par ailleurs, certaines de ses dispositions présentent des contradictions. la valeur juridique des certificats établis et non transformés en titres à ce jour.

Le cadre d'analyse de la gouvernance foncière (CAG), élaboré par la Banque mondiale, est un outil de diagnostic et d'analyse qui permet d'évaluer, en s'appuyant sur les connaissances locales et sur des données existantes, la gouvernance foncière du pays. Le Cadre se concentre sur l'analyse de neuf grands thèmes : 1/la reconnaissance de la tenure foncière; 2/droits sur les terres forestières et communautaires et réglementation de l'utilisation des terres rurales; 3/ utilisation du sol, planification et développement urbain, 4/ gestion des terres publiques; 5/ transparence des procédures et avantages économiques du transfert des terres publiques à un usage privé; 6/ accès public aux informations foncières : registre et cadastre; 7/ estimation de la valeur de la valeur de la terre et fiscalité foncière ; 8/ résolution des litiges ; 9/ cadre juridique et institutionnel. Le processus LGAF a permis de parvenir à un consensus sur les principales contraintes dans le domaine de la gouvernance foncière et de proposer une soixantaine de recommandations. Il a été finalisé en Côte d'Ivoire en mars 2016.



Le PNSFR en Côte d'Ivoire

Comme on l'a dit plus haut, la loi de sécurisation foncière de 2009 du Burkina Faso est issue d'un large processus participatif qui a vu l'implication de la Confédération Paysanne du Faso (CPF). Alors qu'auparavant toutes les terres étaient comprises dans le domaine de l'État, le domaine foncier est aujourd'hui divisé en domaine de l'État, domaine des collectivités locales et domaine des particuliers. La politique de sécurisation foncière rurale institue des mécanismes de reconnaissance des droits fonciers paysans à travers les « attestations de possession foncière rurale », met en place des services fonciers au niveau des communes.

À Madagascar, la formalisation des droits fonciers introduite par la loi de 2005 a eu pour but de faciliter le règlement des conflits fonciers mais aussi d'inciter les agriculteurs à investir dans une relative sécurité. Elle marque un tournant dans la gestion des terres dans la Grande île en supprimant le principe de la domanialité, héritage de la colonisation, et en cherchant à valider, par la prescription acquisitive, les droits des agriculteurs. Un certificat foncier, dont la valeur juridique est pratiquement identique à celle du titre foncier, entérine désormais un droit de propriété selon une procédure menée avec les anciens du village et les autorités locales, sans avoir recours à un géomètre ou un inspecteur des domaines, mais simplement grâce à une photo des terrains de la commune qui va permettre à chacun de délimiter ses parcelles. Quatre axes ont guidé la réforme : la création d'un nouveau statut juridique : la propriété privée non titrée (PPNT), la décentralisation de la gestion des terres au niveau des communautés de reconnaissance locale, la rénovation de la législation foncière et la modernisation des

services fonciers avec la numérisation des données et la mise en place de guichets uniques à l'échelle communale chargés de la délivrance des certificats fonciers sur les terrains occupés individuellement ou collectivement, mais pas encore titrés. À l'expérience le dispositif malgache est à trois enjeux : la confiance accordée aux certificats, la viabilité financière des guichets, l'actualisation des données. Il n'en demeure pas moins qu'il peut constituer la base d'une gouvernance foncière locale, servir dans l'arbitrage des conflits et d'interface entre la population les investisseurs et les services de l'État.

Prenons un dernier exemple. L'Ouganda travaille avec les autorités locales et la société civile afin de reconnaître les droits coutumiers et afin que le régime foncier forestier intègre les Directives volontaires de la FAO. Les autorités locales du district de Kasese, en collaboration avec les gouvernements centraux et de district et avec une université, délivrent des certificats de propriété coutumière en ciblant plus particulièrement les femmes et les groupes vulnérables. Elles signalent que la sécurité foncière s'est améliorée et que les conflits fonciers ont diminué. Un logiciel libre d'accès, *Open tenure*, permet d'utiliser l'imagerie satellitaire pour la délivrance de ces certificats, améliorant la transparence et la qualité des données.

Toutes les démarches alternatives ont permis des avancées indéniables. Pourtant, des difficultés de plusieurs ordres demeurent : elles supposent l'existence, au niveau local, de nouvelles compétences, qui ne sont pas toujours disponibles. La demande pour des documents juridiques, même plus adaptés, n'est pas toujours forte et leurs coûts demeurent parfois encore trop élevés. Les actions à mener sont d'une ampleur considérable : délimiter les terroirs, confirmer les droits historiques, valider les acquisitions justifiées par les usages et reconnaître la diversité des formules, renforcer les compétences des collectivités locales, mettre en place des procédures d'arbitrage et de résolution des conflits fonciers. Des innovations technologiques sont possibles. Ainsi au Ghana, une entreprise *LandMapp*, utilise des smartphones compatibles GPS pour fournir des services de cartographie et d'arpentage fiables sur les contours des parcelles des agriculteurs. Elle vérifie les délimitations obtenues avec les agriculteurs et leurs voisins, puis ils fournissent aux agriculteurs des documents permettant d'identifier leurs propriétés, à un coût relativement faible.

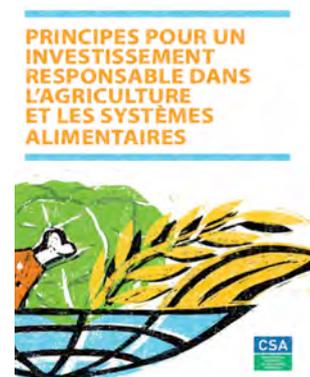
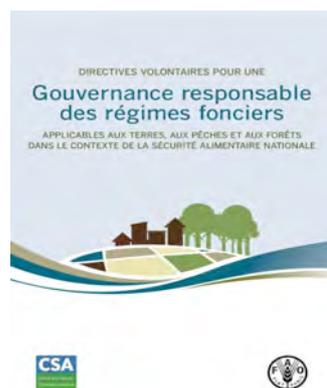
Le titrement et l'immatriculation ne sont qu'une modalité parmi d'autres. Dans certaines situations, pour les petites exploitations, il faut probablement concevoir des options alternatives reposant sur la pluralité des droits fonciers locaux, méritant une égale considération et une protection par la loi. Dans ces conditions, il n'est pas étonnant que les dispositifs proposés par les démarches alternatives restent relativement complexes et coûteux pour les populations. Pas moins de 14 étapes sont encore nécessaires pour obtenir une attestation de possession foncière au Burkina Faso, et la délivrance d'un certificat foncier coûte environ 1 000 euros en Côte d'Ivoire. Face à l'absence d'offre de sécurisation adaptée, les agricultures familiales continuent à avoir massivement recours aux modes locaux de gestion du foncier, qui insistent autant sur la formalisation des arrangements agraires (les « petits papiers ») que sur leur reconnaissance sociale.

Vers un consensus africain et des initiatives internationales

Les États africains s'adaptent, d'autres instances aussi. Au cours des dernières années, de nombreuses initiatives ont abouti à la multiplication d'instruments juridiques de gouvernance du foncier.

Une initiative commune (Union africaine, BAD, Commission économique pour l'Afrique) a été lancée en 2006 : la *Land Policy Initiative* (LPI) afin de contribuer à la sécurisation et au renforcement des droits fonciers et à la mise en œuvre participative de politiques foncières. D'autres actions complémentaires ont été engagées à un niveau régional comme autour de la CEDEAO et de l'UEMOA. En 2011, les gouvernements, les parlementaires, la société civile et les chefs traditionnels africains se sont réunis lors d'un forum de haut niveau sur les politiques foncières qui s'est tenu en octobre 2011 à Nairobi, pour discuter de l'accroissement des opportunités d'investissement dans l'agriculture ainsi que des difficultés que les États africains rencontrent pour faciliter les investissements fonciers. Ce forum a débouché sur le *Plan d'action de Nairobi* sur les investissements fonciers à grande échelle.

Sur le plan international, le Comité de la sécurité alimentaire mondiale (CSA) a joué un rôle clé. En 2012, il a approuvé les Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers en tant que normes mondiales. Cent vingt-six pays les ont adoptées. D'autres textes ont été par la suite adoptés comme les Directives volontaires pour une gestion durable des sols de l'Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO). Depuis, elles ont infusé les espaces de gouvernance mondiale en prise avec les enjeux fonciers. Tous ces textes sont non contraignants. Ils relèvent du droit souple et leur application est volontaire. Néanmoins, c'est la première fois que les États, le secteur privé, les organisations de la société civile, les organismes des Nations unies, les banques de développement et les centres de recherche s'entendent sur ce qui doit être considéré comme un investissement responsable dans l'agriculture.



De leur côté, les agences de développement élaborent des nouveaux outils dont les investisseurs en terres agricoles peuvent se servir pour démontrer qu'ils se conforment aux critères de bonne conduite. En tout état de cause, les bailleurs de fonds sont désormais sous la surveillance des grandes ONG, et devaient s'abstenir de financer ou de garantir des investissements impliquant la prise de contrôle de grandes superficies de ressources foncières en contravention des principes de plus en plus reconnus sur le respect des droits fonciers ou sur la durabilité sociale et environnementale.

La France a souhaité mener un exercice de suivi de la mise en œuvre des Directives du CSA avec les acteurs nationaux et s'est donc engagée dans une démarche qui a mobilisé ses deux plateformes multi-acteurs sur la gouvernance foncière et la sécurité alimentaire, le Comité technique « Foncier et développement » (CTFD) et le Groupe interministériel français sur la sécurité alimentaire (GISA), ainsi que des représentants du secteur privé. La France s'est aussi engagée à publier en 2019, à la suite d'une consultation publique, « une stratégie nationale pour mettre fin à l'importation de produits forestiers ou agricoles contribuant à la déforestation ». Pour autant le combat en faveur de l'investissement agricole responsable n'est pas gagné.

Les travaux du CTFD sont d'un intérêt exceptionnel. Il propose des études pays, des guides méthodologiques, des notes de politique, qui se singularisent par la clairvoyance des analyses et le réalisme dans les propositions. Ils montrent que de plus en plus d'initiatives en matière d'investissements mettent en avant leur approche « inclusive » et « participative » vis-à-vis des populations rurales concernées.



Les 6 recommandations du Comité technique « Foncier et développement » (2015)

S'il n'y a pas de « recette » miracle ou de modèle reproductible partout, on peut distinguer six éléments clés à réunir pour réussir une politique de formalisation inclusive et durable :

1. La réconciliation entre légalité et légitimité par une reconnaissance, claire et inscrite dans la loi, des droits existants et constatés, quelle que soit leur origine (coutumière ou étatique) ou leur nature (individuel vs collectif, temporaire vs définitif).
2. L'organisation de débats élargis sur les projets de société que les politiques foncières serviront, sur l'opportunité ou non de formaliser, sur ses modalités de mise en œuvre et les alternatives possibles.
3. La construction d'un consensus entre tous les acteurs concernés (gouvernement, administration foncière, collectivités locales, sociétés civiles, professionnels du secteur, autorités coutumières) et l'existence d'une volonté politique de le mettre en œuvre.
4. La définition d'une stratégie réaliste de mise en œuvre, prenant acte que l'enjeu principal est la construction d'une gouvernance et/ou d'une administration foncière efficace(s) et transparente(s) des droits, et qu'il s'agit de processus de moyen/long terme.
5. Une mise en œuvre progressive dans la durée qui laisse la place aux apprentissages, aux expérimentations et aux réajustements.
6. Un travail, dès le départ, sur la viabilité financière et les modalités de financement des services fonciers.

Les études du CTFD signalent que les initiatives de réforme ignorent encore souvent les incidences qu'elles ont sur les droits des populations locales à décider de la manière dont leurs terres peuvent effectivement être utilisées. Cette non prise en considération peut générer des conflits ultérieurs ou amplifier la diffusion de conflits existants. Une autre analyse proposée par le *Transnational Institute* souligne de nombreuses difficultés associées à la mise en application des principes du CSA : le respect des droits coutumiers est presque toujours subordonné aux règles commerciales ; le « consentement libre, préalable et éclairé » des peuples autochtones est formellement inclus, mais de fait son application est sujette à des réserves ; les principes accordent à l'État un rôle de régulateur trop limité et excluent souvent les pouvoirs locaux. Et nonobstant tous les efforts de la société civile pour y faire inclure l'agroécologie comme mode d'exploitation privilégié, celle-ci n'apparaît qu'exceptionnellement dans les programmes d'intensification des entreprises concernées par les transactions.

Conclusion

On peut affirmer sans crainte de se tromper que la question foncière restera critique dans les prochaines décennies. Jusqu'en 2040, la population africaine restera majoritairement rurale et continuera à croître de manière inédite. L'agriculture familiale assurera encore l'essentiel de la production agricole et alimentaire ; elle constituera encore le cadre de vie d'environ 60 % de la population. La viabilité économique des petites exploitations restera donc un enjeu crucial.

Dans ce contexte, l'enjeu politique de la question foncière est à la fois de trouver les voies d'un développement inclusif qui offre des opportunités de revenus à une population croissante et de réduire les sources de tensions. En confirmant les droits fonciers, les politiques nationales ont un rôle crucial à jouer sur ces deux plans.

Il existe aujourd'hui un large ensemble d'expériences, de démarches, d'outils permettant de concevoir et de mettre en œuvre des politiques de formalisation des droits. Celles qui visent à sécuriser les mutations méritent le plus d'intérêt. En effet, si la sécurisation foncière est garantie de manière satisfaisante dans la mise en œuvre des réformes en cours et de celles à venir, elle sera aussi le meilleur moyen d'impliquer la paysannerie dans le processus de développement. Pour autant, la question foncière ne résume pas une politique de développement rural. Se posera dans l'avenir divers autres problèmes tous aussi cruciaux comme celui de la productivité du travail et de la terre, celui de l'accès au crédit et celui de la conquête des marchés urbains.

Notes bibliographiques

Plusieurs sites constituent une base d'informations précieuse sur le sujet des appropriations de terres :

AGTER : www.agter.asso.fr

Comité technique « Foncier & développement » : www.foncier-developpement.fr

Grain : ww.farmlandgrab.org

Gret : WWW.gret.org

Inter-réseaux du développement rural : www.inter-reseaux.fr

Land matrix : www.landmatrix.org

Landmark The Global Platform of Indigenous and Community Lands : www.landmarkmap.org

Oakland Institute : www.oaklandinstitute.org

Autres sources principales

- Benkahla A. (2015) *Analyse des projets d'investissements agricoles à emprise foncière : des principes internationaux aux outils opérationnels*, Paris, AFD, MAEDI, mai.
- Colin J.-Ph. (2017a) « Sécuriser les transactions foncières marchandes en Afrique de l'Ouest rurale », *Fiches pédagogiques*, Comité technique « Foncier et Développement ».
- Colin J.Ph. (2017b) « Émergence et dynamique des marchés ruraux en Afrique subsaharienne, un état des lieux sélectifs », *Les Cahiers du Pôle Foncier*, n° 18/2017, Montpellier, IRD-IPAR.
- Comité technique Foncier & Développement (2015), *La formalisation des droits sur la terre dans les pays du Sud, dépasser les controverses et alimenter les stratégies*, mars. Paris, Ministère des Affaires étrangères et du Développement international, Agence française de développement.
- Comité technique Foncier & Développement (2017), « Gouvernance foncière : quel bilan quatre ans après l'adoption des Directives volontaires ? », *Les Notes de synthèse*, n° 22, janvier.
- Comité technique Foncier & développement (2017), « La formalisation des droits sur la terre : bilan des expériences et des réflexions », *Regards sur le foncier* n° 2, AFD, MAEDI, Paris.
- Comité de la sécurité alimentaire (2014), *Principes pour un investissement responsable dans l'agriculture et les systèmes alimentaires*, CSA (www.fao.org/cfs).
- Commission économique pour l'Afrique (2017) *Les investissements fonciers à grande échelle en Afrique: Rapport analytique*, Addis-Abeba, Éthiopie.
- Grain (2018) « L'échec des transactions foncières agricoles, laisse des séquelles de plus en plus désastreuses et pénibles », *A Contre-Courant*, juin 2018.
- Holden S.T. and Otsuka K. (2014), « The roles of land tenure reforms and land markets in the context of population growth and land use intensification », *Food Policy*, vol. 48, p. 88 – 97.
- Lavigne Delville Ph. (2017) « Qu'est-ce que la sécurité foncière et comment la renforcer ? », *Fiches pédagogiques*, Comité technique « Foncier et Développement ».
- Lavigne Delville Ph. (2018) , « Les réformes de politiques publiques en Afrique de l'Ouest, entre *polity*, *politics* et extraversion. Eau potable et foncier en milieu rural (Bénin, Burkina Faso) », *Gouvernement et action publique* 2018/2 (n° 2), p. 53-73.
- Machat J-Y. (2015), *Les entreprises françaises impliquées dans l'acquisition et la gestion de grands domaines agricoles et plantations à l'international*, Agronomes et vétérinaires sans frontières, 2015.
- Oxfam, Coalition internationale pour l'accès à la terre, Initiative des droits et ressources (2016), *Terres communes : Sécuriser les droits fonciers et protéger la planète*, Oxford, Oxfam.
- Pouch Th. (2018) « L'appropriation des terres agricoles, une nouvelle étape de la mondialisation », *L'Économie politique*, n° 78.
- Schlager E. & Ostrom E. (1992), « « Property-Rights Regimes and Natural Resources » : A Conceptual Analysis », *Land Economics*, vol. 68, n° 3, p.249-262.