



**Briefings sur le développement rural à Bruxelles**  
**Série de rencontres sur le thème du développement ACP-UE**

**Briefing n° 9:**

**Accès à la terre et développement rural :**  
**Nouveaux enjeux, nouvelles opportunités**

*Bruxelles, 25 février 2009*

## **Un Reader**<sup>1</sup>

**Ressources sur les questions liées à**  
**l'accès à la terre et le développement rural**

*compilé par Isolina Boto et Camilla La Peccerella*  
*Centre Technique de Coopération agricole et rurale ACP-UE (CTA)*

---

<sup>1</sup> La plus grande partie de ce Reader a été reprise directement des documents et des sites web officiels et toutes traductions sont non officiels. Il ne se veut pas exhaustif mais il vise à donner un aperçu général de la problématique de l'accès à la terre et du développement rural dans les Pays ACP, ainsi que des sources d'information utiles. Pour toutes contributions additionnelles, veuillez contacter Isolina Boto ([boto@cta.int](mailto:boto@cta.int)) ou Camilla La Peccerella ([lapeccerella@cta.int](mailto:lapeccerella@cta.int)) Le Reader et une grande partie des ressources sont disponibles en ligne à : <http://bruxellesbriefings.net>.



partageons les connaissances au profit des communautés rurales  
sharing knowledge, improving rural livelihoods

## Index

Introduction	5
1. Quelques concepts de base	6
1.1 Régime foncier	6
1.2 Accès à la terre	8
1.3 Administration foncière	9
1.4 Politique foncière	10
1.5 Sécurité des droits fonciers	11
2. Accès à la terre, sécurité foncière et pauvreté rurale: quels impacts?	12
2.1 Régime foncier et réduction de la pauvreté	13
2.2 Régime foncier et sécurité alimentaire	14
2.3 Accès à la terre et développement agricole	15
2.4 Régime foncier, croissance de la productivité et innovation	15
3. Innovation et évolution de la gestion des droits fonciers	16
3.1 Programmes de titres de propriété individuels et d'enregistrement des terres	17
3.2 Les programmes de redistribution des terres	18
3.3 Sécuriser les ressources communes	19
3.4 Les droits des femmes sont particulièrement vulnérables	19
4. Nouveaux défis et nouvelles opportunités pour les terres agricoles	20
4.1 Impact du changement climatique sur les terres	20
Afrique	21
Caraïbes et Îles du Pacifique	21
4.2 L'obstacle des biocarburants à l'accès des pauvres à la terre	21
Quelle surface foncière est-elle nécessaire afin de répondre aux prévisions de demande en matières premières destinées aux biocarburants ?	22
Quelle surface cultivable est-elle réellement disponible ?	23
Augmentation de la demande foncière : impacts sur l'accès aux petites parcelles foncières	24
4.3 Crise des prix alimentaires et concurrence foncière	24
4.4 Investissements directs étrangers dans la terre	28
Glossaire	31
Ressources disponibles en ligne (anglaises et françaises)	37
Études de cas dans les pays ACP	41
Nouvelles sur les media	43
Sites web	44



# Accès à la terre et développement rural: nouveaux enjeux, nouvelles opportunités

## Introduction

La terre est un bien d'une importance primordiale pour des milliards de personnes qui vivent dans les zones rurales des pays en développement. La nature des droits sur la terre et la manière dont ces habitants peuvent en disposer varie grandement selon la compétition pour cette terre, le degré de pénétration du marché et le contexte institutionnel et politique global. La situation est très diverse dans et entre les pays et les régions. Même s'il existe des différences significatives entre et dans les pays, les pressions sur la terre ne feront qu'augmenter ces prochaines décennies vu l'impact de la croissance continue des populations, l'urbanisation, la globalisation des marchés et le changement climatique<sup>2</sup>.

Il convient de noter que la terre n'est pas qu'un bien économique et un produit de marché. Elle revêt une dimension politique, sociale, culturelle et spirituelle importante. La terre étant un bien clé pour la plupart des populations rurales et urbaines, il existe des liens étroits entre la démocratie et un accès équitable à la terre. Les régimes fonciers embrassent les questions de richesse, de pouvoir et de signification. Le contrôle de la terre fait partie intégrante de l'identité et du maintien de la société rurale. Les facteurs sociaux, institutionnels et politiques interconnectés et liés à la terre distinguent cette dernière de tous les autres biens. Jamais la terre ne sera qu'une marchandise. Elle est à la fois facteur de production, avec son rôle de propriété familiale et communautaire, un bien essentiel et une source d'identité. Cet ensemble de qualités n'est pas nécessairement une contrainte, comme peut le suggérer le marché actif de droits fonciers existant dans de nombreux systèmes agricoles de petite taille en vertu de la réglementation foncière coutumière<sup>3</sup>.

En Afrique, il fut un temps où la terre semblait presque inépuisable, mais la croissance de la population et le développement du marché créent une concurrence de plus en plus forte pour les ressources foncières, en particulier à proximité des villages et des villes et dans les zones productives à valeur élevée. La gestion foncière coutumière est sous pression et la couverture par les institutions foncières formelles est généralement très limitée. Cela engendre une insécurité du régime foncier et du logement pour de nombreux Africains moyens des zones urbaines et rurales. La faiblesse et le manque de clarté des droits de propriété constituent un obstacle majeur à la promotion de l'investissement. Dans la majorité des régions d'Afrique occidentale, la plupart des biens fonciers ne sont pas enregistrés. La concurrence foncière peut déclencher et exacerber des conflits plus graves. Bien qu'essentielle à un développement pacifique, à la croissance économique et à l'utilisation durable des ressources, les questions foncières sont souvent ignorées. Les gouvernements contributeurs ont été peu enclins à s'impliquer dans des programmes fonciers, en partie à cause des risques politiques perçus. Parallèlement, en dépit de leur contribution centrale à la croissance économique, le développement foncier et agricole n'a pas bénéficié de l'attention qu'il méritait dans les procédures de stratégie de réduction de la pauvreté<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> FAO, Conférence Internationale sur la Réforme Agricole et le Développement Rural, Porto Alegre 7-10 mars 2006, Document thématique 1 - Politiques et pratiques pour garantir et améliorer l'accès à la terre. Résumé

[http://www.icarrd.org/fr/icard\\_doc\\_down/Issue\\_Paper1.pdf](http://www.icarrd.org/fr/icard_doc_down/Issue_Paper1.pdf)

<sup>3</sup> Commission européenne, Orientations de l'UE visant à soutenir l'élaboration de la politique foncière et les processus de réforme de cette politique dans les pays en développement, COM(2004) 686 final, 2004 (uniquement en anglais), <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2004:0686:FIN:FR:PDF>

<sup>4</sup> IIED, Land in Africa. Market asset or secure livelihood? Compte rendu et résumé des conclusions de la conférence « Land in Africa », organisée à Londres les 8-9 novembre 2004 (uniquement en anglais), <http://www.iied.org/pubs/pdfs/12516IIED.pdf>

## 1. Quelques concepts de base

### 1.1 Régime foncier

Le régime foncier peut être généralement défini comme un « système d'accès et de contrôle des terres et des ressources liées à la terre ». Il définit les règles et les droits qui régissent l'appropriation, la culture et l'utilisation des ressources naturelles dans un espace ou une parcelle de terre donnés. Plus précisément, ce n'est pas la terre elle-même qui est détenue, mais les droits et les devoirs qui y sont grevés<sup>5</sup>.

Autrement dit, le régime foncier sont les liens, défini par la loi ou la coutume, qui existent entre des individus ou des groupes par rapport à la terre. (Par souci de simplicité, le terme « terre », tel qu'utilisé ici, inclut aussi les autres ressources naturelles comme l'eau et les arbres.) C'est une institution, c'est-à-dire un ensemble de règles élaborées par une société pour régir le comportement de ses membres. Ces règles définissent la répartition des droits de propriété sur les terres, les modalités d'attribution des droits d'utilisation, de contrôle et de transfert des terres ainsi que les responsabilités et limitations correspondantes. Plus simplement, le régime foncier détermine qui peut utiliser quelles ressources pendant combien de temps et dans quelles conditions<sup>6</sup>.

Par conséquent, le régime foncier désigne les modalités (règles, institutions et procédures) à travers lesquelles les individus peuvent obtenir un accès légitime à la terre, l'utiliser et participer aux bénéfices qu'elle génère. Ils la détiennent, la gèrent et la transmettent. Ces modalités comprennent divers types de droits fonciers, de la propriété pure et simple à une série d'autres droits de possession et d'utilisation de la terre (location, usufruit, servitude, droit de pâturage), lesquels peuvent coexister sur une même parcelle. Les droits fonciers peuvent être détenus par des individus ou par des groupes (par ex. à travers la propriété privée), ou encore par l'État (propriété, tutelle, etc.) Ils peuvent être régis par la législation nationale, le droit coutumier ou une combinaison des deux<sup>7</sup>.

---

<sup>5</sup> Commission européenne, Orientations de l'UE, cit.,

<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2004:0359:FIN:FR:PDF>

<sup>6</sup> FAO, Le régime foncier et le développement rural. Études sur les régimes fonciers n. 3, 2002

<ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/005/Y4307F/Y4307F00.pdf>

<sup>7</sup> IIED et FAO, Fuelling exclusion? The biofuels boom and poor people's access to land, 2008 (uniquement en anglais), <http://www.iied.org/pubs/pdfs/12551IIED.pdf>

De façon générale, on établit souvent une distinction entre les droits fonciers « formels » et « informels », ce qui peut toutefois donner lieu à certains problèmes étant donné que, par exemple, certains droits dits informels peuvent être tout à fait formels dans la pratique et dûment reconnus dans leur propre contexte. Une telle classification peut néanmoins être parfois utile. On peut considérer comme droits de propriété formels ceux qui sont explicitement reconnus par l'État et qui peuvent être protégés en invoquant des recours légaux. Les droits fonciers informels sont ceux qui ne sont ni reconnus ni protégés officiellement. Il arrive même qu'ils soient illégaux, c'est-à-dire détenus en contravention directe de la loi. Un cas extrême est celui de squatters occupant un terrain en contravention d'un arrêté d'expulsion. Dans de nombreux pays, la possession de certains biens peut être illégale parce que les lois sont inadéquates. Par exemple, la loi impose parfois une superficie minimale pour les exploitations agricoles alors que, dans la pratique, celles-ci sont parfois beaucoup plus petites suite à des subdivisions intervenues de façon informelle entre des héritiers. Les droits fonciers peuvent aussi être illégaux en vertu de la façon dont ils sont utilisés, par exemple dans le cas d'une conversion illégale de terres agricoles en vue de leur urbanisation. Dans d'autres cas, un droit peut être « extralégal », c'est-à-dire n'être pas reconnu par la loi sans pour autant être en contravention de celle-ci. Dans certains pays, les droits coutumiers détenus par les collectivités autochtones rurales relèvent de cette catégorie. On fait souvent une distinction entre les droits statutaires ou « droits formellement reconnus » et les droits coutumiers ou « droits traditionnels ». Cette distinction s'estompe toutefois dans certains pays, en particulier en Afrique, où la loi reconnaît formellement les droits coutumiers. Des droits formels et informels peuvent exister relativement à une même propriété. Ainsi, dans un pays interdisant le métayage ou l'affermage, il peut arriver que le détenteur des droits de propriété officiellement reconnus sur une parcelle afferme illégalement celle-ci à un sans-terre. Ces différents modes de régime foncier peuvent créer un système complexe de droits et autres intérêts. La situation se complique tout particulièrement lorsque des droits statutaires sont accordés sans tenir compte des droits coutumiers existants (p. ex. pour l'agriculture et le pâturage). Une confrontation entre des droits de jure (existant en vertu des lois formelles) et des droits de facto (existant dans les faits) se produit souvent relativement à des terres de

Le régime foncier est un élément important des structures sociales, politiques et économiques. Il est multidimensionnel puisqu'il fait entrer en jeu des facteurs sociaux, techniques, économiques, institutionnels, juridiques et politiques qui sont souvent négligés mais doivent être pris en considération. Les rapports régis par le régime foncier sont parfois clairement définis, et leur respect peut être assuré par un tribunal officiel ou les structures coutumières d'une société, mais il arrive aussi qu'ils soient relativement mal définis et entachés d'ambiguïtés que certains peuvent chercher à exploiter. Le régime foncier est donc constitué d'un ensemble d'intérêts qui se recoupent<sup>8</sup>.

---

parcours ou d'agriculture pluviale marginales et déjà surexploitées. De même, dans les zones en proie à un conflit ou sortant d'un conflit, l'arrivée de personnes déplacées est parfois source de grandes incertitudes quant au fait de savoir quels droits sont détenus ou devraient l'être par les nouveaux arrivants ou les résidents déjà installés sur place. La complexité de la situation et les risques de litige peuvent prendre encore plus d'ampleur quand, par exemple, des terres sont déclarées de propriété publique et bénéficient de subventions ou sont affermées sans consultation préalable auprès des propriétaires coutumiers (dont les droits ne sont pas considérés comme illégaux), ou encore quand des squatters se sont installés illégalement sur un terrain. FAO, Le régime foncier et le développement rural, cit., <ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/005/Y4307F/Y4307F00.pdf>

<sup>8</sup> On peut souvent caractériser les régimes fonciers comme suit:

- Régime privé : l'attribution de droits à une partie privée pouvant être un particulier, un couple marié, un groupe d'individus ou une entité constituée, comme une société commerciale ou une organisation à but non lucratif. Par exemple, au sein d'une collectivité, différentes familles peuvent jouir de droits exclusifs sur des parcelles résidentielles, des parcelles agricoles et certains arbres. D'autres membres de cette même collectivité peuvent être privés du droit d'utiliser ces ressources sans le consentement des détenteurs des droits.
- Régime communautaire : un droit communautaire peut exister au sein d'un groupe lorsque chaque membre de celui-ci a le droit d'utiliser de façon indépendante les biens détenus par la communauté, par exemple pour faire paître son bétail dans un pâturage collectif.
- Régime d'accès libre: aucun droit spécifique n'est attribué à personne, et personne ne peut être exclu. Un exemple typique est celui des étendues marines, l'accès à la haute mer étant généralement libre à tous; cela peut s'appliquer également aux pâturages, aux forêts, etc., quand les ressources sont à la libre disposition de tous. (Une différence importante entre la liberté d'accès et un régime communautaire est que, dans ce dernier cas, les personnes n'appartenant pas à la communauté concernée ne sont pas autorisées à utiliser les terres mises en commun.)
- Régime public: les droits de propriété sont attribués à une entité du secteur public. Par exemple, dans certains pays, les terres forestières peuvent être régies par l'État, qu'il s'agisse du gouvernement central ou d'un niveau décentralisé de celui-ci.

Dans la pratique, on peut trouver la plupart des formes de propriété au sein d'une société donnée, par exemple des droits communautaires de pâturage, la propriété privée de terrains résidentiels et agricoles et la propriété publique des forêts. Les droits coutumiers incluent souvent des droits collectifs concernant les pâturages et des droits privés exclusifs concernant les parcelles agricoles et résidentielles. Dans certains pays, de tels droits coutumiers sont officiellement reconnus et sont détenus par l'État ou le Président au nom de l'ensemble des citoyens. Toute chose sur laquelle quelqu'un possède un droit peut être considérée comme sa propriété ou son bien. Cette notion a un champ d'application très vaste et inclut, par exemple, la propriété intellectuelle. Pour ce qui est du régime foncier, on parle parfois plus précisément des droits de propriété sur des terres. On établit souvent une distinction entre les «biens immobiliers/ immeubles» et les «biens mobiliers/meubles». Au nombre des premiers figurent le sol et les biens accessoires (bâtiments, arbres, etc.) que l'on considère comme ne pouvant être déplacés; et au nombre des seconds, les biens considérés comme non fixés au sol (bétail, etc.). Dans la pratique, diverses personnes ou divers groupes peuvent détenir des droits multiples, situation dans laquelle on parle parfois de «faisceau de droits». Des droits différents portant sur une même parcelle de terre, tels que le droit de la vendre, de l'utiliser en vertu d'un bail ou de la traverser, peuvent être représentés comme les branches regroupées dans ce faisceau. Chaque droit peut être détenu par une partie différente. L'ensemble du faisceau pourrait, par exemple, être partagé entre le propriétaire et un fermier dans le cas d'un contrat d'affermage ou de métayage établissant les conditions dans lesquelles le fermier ou le métayer peut utiliser la terre. Un tel contrat peut constituer un bail officiel portant sur une période pouvant atteindre 999 ans ou se limiter à une entente à l'amiable portant sur une campagne agricole. Si l'exploitation est hypothéquée, le créancier peut avoir le droit de vendre le bien hypothéqué en cas de défaut de remboursement du prêt, et un agriculteur voisin peut avoir le droit de traverser le terrain avec son bétail pour qu'il s'abreuve dans la rivière. Il peut être parfois utile de présenter une définition simplifiée des droits de propriété de la façon suivante:

- Droit d'utilisation: le droit d'utiliser le terrain pour la pâture, la production de cultures de subsistance, le ramassage de produits forestiers d'importance mineure, etc.
- Droit de disposition: le droit de décider comment un terrain doit être utilisé, notamment quant aux plantes pouvant y être cultivées, et de tirer un avantage financier de la vente de ces cultures, etc.

## 1.2 Accès à la terre

L'accès à la terre peut être défini comme l'ensemble des procédés par lesquels les citoyens, individuellement ou collectivement, acquièrent les droits et les opportunités leur permettant d'occuper et d'utiliser des terres (dans un but de production et à des fins économiques et sociales), que ce soit sur une base temporaire ou permanente. Ces procédés incluent la participation à des marchés formels et informels, l'accès au foncier via des réseaux familiaux ou sociaux, y compris la transmission de droits fonciers par héritage et au sein des familles, et l'allocation des terres par l'État et d'autres autorités, avec un contrôle sur celles-ci<sup>9</sup>.

L'accès à la terre excède donc les droits fonciers au sens juridique du terme. Les droits fonciers déterminent bien l'accès, en vertu non seulement des droits de propriété totale, mais également d'une série de titres beaucoup plus larges (notamment en matière de jouissance). Mais l'accès à la terre est également déterminé par des relations sociales, notamment le contrôle sur les marchés, le capital et la technologie; par les relations de pouvoir, d'autorité et d'identité sociale; et par les relations de réciprocité, de liens de parenté et d'amitié. Ces facteurs peuvent creuser un fossé entre le droit légal de jouissance foncière et la possibilité de se prévaloir de ce droit en pratique<sup>10</sup>.

L'accès des ruraux pauvres à la terre est souvent fondé sur la coutume. Dans les sociétés autochtones, par exemple, les droits fonciers coutumiers sont souvent déterminés selon les traditions et en fonction de la façon dont les chefs locaux attribuent les droits d'utilisation des terres aux membres du groupe. Ces droits d'accès peuvent faire suite à l'utilisation d'une terre pendant une longue période. Ils découlent souvent d'une occupation ancestrale et de l'utilisation ancienne d'une terre. Dans ces cas, la revendication des droits est fondée sur le fait que les ancêtres ont défriché le terrain et s'y sont installés<sup>11</sup>.

Lorsqu'une ressource se raréfie et acquiert de la valeur, ceux qui disposent de droits peu fiables sur cette ressource auront tendance à être perdants, en particulier les pauvres, les habitants périurbains, les femmes et ceux vivant dans des zones de conflit. Il est essentiel de régler la question de la sécurité foncière pour garantir la justice sociale, la stabilité politique, la paix et promouvoir le développement rural, tout en encourageant l'investissement local et étranger. Les droits des femmes sont particulièrement vulnérables, notamment face à l'impact grandissant du VIH/SIDA<sup>12</sup>.

Toute une gamme de stratégies peut être utilisée pour obtenir l'accès à des terres, notamment :

- L'acquisition, souvent réalisée par des travailleurs migrants utilisant un capital constitué grâce à un emploi dans une zone urbaine.
- La possession de fait ou prescription acquisitive (l'acquisition des droits en vertu de l'occupation pendant une période déterminée). Dans certains pays, c'est parfois la seule méthode permettant à

---

• Droit de transfert: le droit de vendre ou d'hypothéquer un terrain, de s'en défaire au profit de tiers dans le cadre d'une redistribution intracommunautaire, de le transmettre à des héritiers par voie de legs, et de modifier l'attribution des droits d'utilisation et de disposition.

Au sein d'une collectivité, les pauvres ne possèdent souvent que des droits d'utilisation. Une femme peut, par exemple, avoir le droit de cultiver une parcelle pour produire de quoi nourrir sa famille tandis que son mari peut collecter le bénéfice résultant de la vente d'une partie de sa production sur le marché local. De telles simplifications peuvent être utiles, mais il convient de noter que les modalités exactes d'attribution et de jouissance des droits fonciers peuvent être très complexes. De façon générale, on établit souvent une distinction entre les droits fonciers «formels» et «informels», ce qui peut toutefois donner lieu à certains problèmes étant donné que, par exemple, certains droits dit informels peuvent être tout à fait formels dans la pratique et dûment reconnus dans leur propre contexte. Une telle classification peut néanmoins être parfois utile. FAO, Le régime foncier et le développement rural, cit., <ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/005/Y4307F/Y4307F00.pdf>

<sup>9</sup> IIED and FAO, Better land access for the rural poor. Lessons from experience and challenges ahead, 2006 (uniquement en anglais), <http://www.iied.org/pubs/pdfs/12532IIED.pdf>

<sup>10</sup> IIED et FAO, Fuelling exclusion?, cit., <http://www.iied.org/pubs/pdfs/12551IIED.pdf>

<sup>11</sup> FAO, Le régime foncier et le développement rural, cit., <ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/005/Y4307F/Y4307F00.pdf>

<sup>12</sup> IIED et FAO, Better land access for the rural poor. cit., <http://www.iied.org/pubs/pdfs/12532IIED.pdf>

un petit cultivateur d'obtenir officiellement un droit d'accès à des terres vacantes ou abandonnées et de les mettre en valeur.

- Le fermage, c'est-à-dire l'obtention de l'accès à un terrain en versant un loyer à son propriétaire.
- Le métayage, c'est-à-dire l'obtention de l'accès à un terrain en remettant en contrepartie au propriétaire un pourcentage de la production.
- Un legs, c'est-à-dire l'obtention de l'accès à un terrain par voie d'héritage.
- L'occupation illégale d'un terrain par des squatters.

Outre de telles stratégies individuelles, l'accès à la terre peut résulter de mesures de réforme foncière prises par un gouvernement national, souvent dans le cadre d'une politique visant à corriger systématiquement des injustices historiques et à répartir la terre plus équitablement. De telles réformes se produisent habituellement lorsqu'un nombre relativement faible de propriétaires possède une grande partie des terres et que celles-ci sont laissées en jachère ou sous-utilisées (encore convient-il de noter que la détermination d'une éventuelle sous-utilisation dépend des critères choisis pour l'évaluation)<sup>13</sup>.

Bien qu'il existe un large consensus sur le rôle central de la réforme agraire dans le développement rural là où la densité des terres est haute, une controverse importante entoure le choix des mécanismes de transfert des terres des grands propriétaires terriens vers les populations sans terres et pauvres<sup>14</sup>.

### 1.3 Administration foncière

L'administration foncière est la façon dont les règles correspondant au régime foncier sont appliquées et rendues opérationnelles. Qu'elle soit formelle ou informelle, l'administration foncière couvre une vaste gamme de systèmes et de procédures:

- Droits fonciers: la concession de droits sur des terres; la délimitation des limites des parcelles pour lesquelles ces droits sont concédés; le transfert des droits par la vente, l'octroi d'un bail ou d'un prêt, une donation ou un héritage; et le règlement des contestations et des différends concernant les droits ou la délimitation d'une parcelle.
- Réglementation de l'utilisation des sols: planification de l'utilisation des sols et application des directives; règlement des conflits correspondants.
- Évaluation et taxation foncières: collecte de revenus en vertu de différentes formes de taxation foncière, et règlement des différends correspondants.

La diffusion d'information sur les terres, les parties concernées et leurs droits est fondamentale pour une administration foncière efficace, étant donné que les droits fonciers n'ont pas d'existence matérielle concrète et doivent être représentés d'une façon ou d'une autre. Dans un contexte

---

<sup>13</sup> Dans certains pays, un mode important de réforme foncière est la restitution des terres. Parmi les autres interventions de ce type, on peut citer les programmes de redistribution des terres qui ont pour objet d'offrir un accès à la terre aux ruraux pauvres et de promouvoir l'efficacité et l'investissement dans l'agriculture. Ces programmes vont souvent, mais pas toujours, de pair avec l'offre de services agricoles subventionnés comme la vulgarisation et le crédit. L'État offre parfois l'accès à des terres publiques laissées à l'abandon ou sous-utilisées, mais les terres utilisées pour la réinstallation se trouvent le plus souvent dans des domaines fonciers privés. Dans le cas des réformes foncières redistributives imposées par l'État, celui-ci confisque des terres aux grands propriétaires fonciers et les transfère à des cultivateurs sans terre ou qui ne possèdent que de faibles superficies, et les anciens propriétaires ne sont pas toujours indemnisés. Dans certains cas, les réformes sont pratiquées au bénéfice des fermiers qui travaillaient la terre sur place. Ces réformes changent la structure de la propriété foncière en transformant les fermiers en propriétaires sans modifier la possession opérationnelle. Dans d'autres cas, les réformes prévoient la réinstallation des bénéficiaires sur les terres expropriées et la création de nouvelles exploitations agricoles. Certaines réformes agraires récentes ont été conçues de façon à permettre aux bénéficiaires de négocier avec les propriétaires terriens pour acheter des terres en utilisant des fonds fournis par l'État sous forme de dons ou de prêts. Les bénéficiaires doivent habituellement former un groupe qui identifie des terres appropriées, en négocie l'acquisition avec le vendeur, formule un projet pouvant bénéficier de dons ou de crédits de l'État et détermine comment les terres seront réparties entre les membres du groupe et quelles seront leurs obligations financières correspondantes. FAO, Le régime foncier et le développement rural, cit., <ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/005/Y4307F/Y4307F00.pdf>

<sup>14</sup> FAO, Le régime foncier et le développement rural, cit., <ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/005/Y4307F/Y4307F00.pdf>

juridique formel, l'information sur les droits, qu'ils soient détenus par des particuliers, des familles, des collectivités, l'État ou encore des organisations commerciales ou autres, est souvent consignée au moyen d'un système d'enregistrement des terres et de cadastre. Lorsque les droits concernés sont coutumiers, l'information peut exister au sein de la mémoire collective d'un groupe déterminé sans être consignée par écrit et peut être avalisée par des témoins. À certains endroits, les détenteurs de droits informels peuvent détenir des «preuves informelles» de ces droits, c'est-à-dire des documents acceptés par leur entourage mais pas par l'administration publique formelle.

L'administration foncière ne peut être efficace que si elle inclut des dispositifs d'application et de protection des droits fonciers, étant donné que ces derniers n'ont de valeur que si on peut en faire respecter la jouissance. De tels dispositifs permettent de protéger les droits reconnus à une personne contre les actes de tiers. Cette protection peut être assumée par l'État ou par la collectivité par le biais d'un consensus social comme discuté plus loin dans la section «Sécurité des droits fonciers». Un régime foncier est stable si les résultats des mesures de protection sont relativement faciles à prévoir. Dans un contexte juridique formel, le respect des droits peut être assuré par les autorités judiciaires, et le respect des droits coutumiers peut être assuré par les chefs coutumiers. Dans les deux cas, la reconnaissance des droits détenus par des tiers peut être encouragée par des mécanismes informels tels que la pression exercée par les pairs. Quiconque connaît ses droits et sait quoi faire s'ils ne sont pas respectés est mieux en mesure de les protéger qu'une personne moins bien informée.

L'administration foncière utilise diverses procédures pour gérer l'information sur les droits et leur protection, notamment:

- Les procédures relatives aux droits fonciers incluent la définition des modalités régissant leur transfert par la vente, l'octroi d'un bail ou d'un prêt, la donation et le legs.
- Les procédures relatives à la réglementation de l'utilisation des sols incluent la définition de la façon dont les mesures de contrôle pertinentes doivent être planifiées et dont leur respect doit être assuré.
- Les procédures relatives à l'évaluation et à l'imposition foncières incluent la définition des méthodes utilisées pour réaliser l'évaluation et fixer le montant des impôts fonciers.

Si les procédures sont efficaces, les transactions peuvent se réaliser rapidement, à peu de frais et de façon transparente. Toutefois, dans de nombreuses parties du monde, les procédures administratives formelles sont lentes, coûteuses et nécessitent des démarches bureaucratiques complexes; de plus, elles manquent souvent de transparence, sont inaccessibles à une grande partie de la population rurale et sont traitées dans un langage et selon des modalités difficiles à comprendre. Dans un tel cas, le coût élevé des transactions peut avoir pour conséquence que les transferts et autres transactions sont effectués de façon clandestine ou informelle.

Enfin, les procédures administratives foncières doivent être exécutées par des acteurs. Dans les régimes coutumiers, un rôle prépondérant revient aux chefs coutumiers, par exemple pour ce qui est d'attribuer les droits et de régler les différends. Dans un système plus officiel, les institutions de l'administration foncière peuvent inclure les registres fonciers, le bornage, la planification urbaine et rurale, l'évaluation et l'imposition foncières, ainsi que les instances judiciaires. Lorsque les droits coutumiers sont reconnus par l'État, des liens fonctionnels s'établissent entre les pouvoirs publics et les instances régissant l'administration foncière coutumière<sup>15</sup>.

#### **1.4 Politique foncière**

Une politique foncière vise à atteindre certains objectifs liés à la sécurité et à la répartition des droits fonciers, de l'utilisation des terres et de la gestion foncière, et à l'accès à la terre, y compris les régimes fonciers qui le régissent. Elle définit les principes et les règles qui fixent les droits de propriété sur la terre et les ressources naturelles qu'elle contient, ainsi que les moyens légaux d'accès et de jouissance, et la validation et la transmission de ces droits. Elle décrit en détail les conditions de jouissance et de développement des terres, leur administration, à savoir la définition et

---

<sup>15</sup> FAO, Le régime foncier et le développement rural, cit., <ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/005/Y4307F/Y4307F00.pdf>

la mise en œuvre des règles et des procédures, les modalités de ratification et d'administration de ces droits, et la gestion de l'information concernant la détention foncière. La politique foncière spécifie également les structures de mise en œuvre de la législation, de la gestion foncière et de l'arbitrage des conflits.

Cette politique foncière est contenue dans des textes promulgués par les gouvernements et est développée plus avant par l'intermédiaire de la législation, des décrets, des règles et des réglementations régissant le fonctionnement des institutions mises en place à des fins d'administration foncière, de gestion des droits fonciers et de planification foncière. Afin d'être efficace, la politique foncière doit proposer une série de règles, d'institutions et d'outils pratiques et cohérents, considérés à la fois comme légitimes et légaux et appropriés aux divers contextes et groupes d'intérêts. Il existe des contradictions fréquentes entre les règles et les institutions foncières formelles et informelles, qui peuvent entraîner des conflits et une inefficacité. Un objectif de la réforme des politiques foncières devrait dès lors être de trouver des moyens de combiner ces divers systèmes afin de garantir une légitimité, une équité et une efficacité économique<sup>16</sup>.

### 1.5 Sécurité des droits fonciers

La sécurité des droits fonciers est la certitude que les droits d'une personne seront reconnus par les tiers et protégés en cas de contestation spécifique. Si cette sécurité n'est pas garantie, les droits correspondants risquent d'être menacés par des revendications concurrentes et même d'être perdus par suite d'une expulsion. Sans sécurité des droits fonciers, la capacité des ménages à produire de quoi s'alimenter et à bénéficier de moyens de subsistance durables est fortement compromise.

La sécurité des droits fonciers n'est pas directement mesurable et, à bien des égards, tout dépend de la façon dont elle est perçue. Ses caractéristiques peuvent changer selon le contexte.<sup>17</sup>

La sécurité des droits fonciers renvoie à l'étendue de la certitude des utilisateurs fonciers qu'ils ne seront pas dépourvus de leurs droits fonciers et/ou des bénéfices qui en découlent. Cette certitude comprend à la fois des éléments objectifs (nature, contenu, clarté, durée et force exécutoire des droits). D'un autre côté, la jouissance des terres se caractérise par des modalités, des activités et des intrants sur un certain type d'occupation du sol afin d'en tirer une production, de le modifier ou de l'entretenir. La jouissance foncière concerne les produits et/ou bénéfices obtenus de l'utilisation de la terre, ainsi que les actions de gestion financière (activités) d'origine humaine afin de générer ces produits et ces bénéfices<sup>18</sup>.

Les droits fonciers ne se limitent pas à la propriété privée au sens strict, mais peuvent être un équilibre varié de droits et d'obligations individuels, ainsi que de réglementations collectives à divers niveaux (au niveau de l'organisation familiale, de la communauté, de gouvernements locaux ou de l'État), la propriété privée ou familiale n'étant qu'un cas de figure. Les droits et les obligations des individus ou d'une famille sont eux-mêmes inscrits dans un ensemble de règles et de normes définies et mises en œuvre par des autorités et des institutions pouvant être communautaires et/ou étatiques. Aucun système foncier ne peut fonctionner sans un organe investi du pouvoir et de l'autorité de définir et d'appliquer les règles, et d'arbitrer les conflits. Un système foncier est dès lors

---

<sup>16</sup> Commission européenne, Orientations de l'UE, cit., <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2004:0359:FIN:FR:PDF>

<sup>17</sup> Par exemple, si une personne a le droit d'utiliser une parcelle pendant les six mois de la période de végétation et ne risque pas d'être expulsée pendant ce temps-là, elle bénéficie de la sécurité des droits fonciers. Par extension, la sécurité des droits fonciers peut dépendre de la durée de ceux-ci, compte tenu du temps nécessaire pour recouvrer les coûts d'investissement. Ainsi, quelqu'un qui a des droits d'utilisation pour une période de six mois ne plantera pas d'arbres, n'investira pas dans des travaux d'irrigation ou ne prendra aucune mesure préventive contre l'érosion du sol, puisque ce laps de temps est trop court pour assurer la rentabilité de tels investissements; on peut alors parler de sécurité des droits fonciers pour les investissements à court terme, alors que ces mêmes droits sont précaires relativement aux investissements à long terme. FAO, Le régime foncier et le développement rural, cit., <ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/005/Y4307F/Y4307F00.pdf>

<sup>18</sup> Voir FAO, Terminology for integrated resources planning and management, 1999 (uniquement en anglais), <ftp://ftp.fao.org/agl/agll/docs/landglos.pdf>

composé de règles, d'autorités, d'institutions et de droits. L'administration foncière (plans, actes, registres, etc.) n'est elle-même qu'une partie du système foncier<sup>19</sup>.

La sécurité des droits fonciers est la certitude que les droits d'une personne seront reconnus par les tiers et protégés en cas de contestation spécifique. Si cette sécurité n'est pas garantie, les droits correspondants risquent d'être menacés par des revendications concurrentes et même d'être perdus par suite d'une expulsion. Sans sécurité des droits fonciers, la capacité des ménages à produire de quoi s'alimenter et à bénéficier de moyens de subsistance durables est fortement compromise.

La sécurité des droits fonciers n'est pas directement mesurable et, à bien des égards, tout dépend de la façon dont elle est perçue. Ses caractéristiques peuvent changer selon le contexte<sup>20</sup>.

La sécurité des droits fonciers renvoie à l'étendue de la certitude des utilisateurs fonciers qu'ils ne seront pas dépourvus de leurs droits fonciers et/ou des bénéfices qui en découlent. Cette certitude comprend à la fois des éléments objectifs (nature, contenu, clarté, durée et force exécutoire des droits). D'un autre côté, la jouissance des terres se caractérise par des modalités, des activités et des intrants sur un certain type d'occupation du sol afin d'en tirer une production, de le modifier ou de l'entretenir. La jouissance foncière concerne les produits et/ou bénéfices obtenus de l'utilisation de la terre, ainsi que les actions de gestion financière (activités) d'origine humaine afin de générer ces produits et ces bénéfices<sup>21</sup>.

Les droits fonciers ne se limitent pas à la propriété privée au sens strict, mais peuvent être un équilibre varié de droits et d'obligations individuels, ainsi que de réglementations collectives à divers niveaux (au niveau de l'organisation familiale, de la communauté, de gouvernements locaux ou de l'État), la propriété privée ou familiale n'étant qu'un cas de figure. Les droits et les obligations des individus ou d'une famille sont eux-mêmes inscrits dans un ensemble de règles et de normes définies et mises en œuvre par des autorités et des institutions pouvant être communautaires et/ou étatiques. Aucun système foncier ne peut fonctionner sans un organe investi du pouvoir et de l'autorité de définir et d'appliquer les règles, et d'arbitrer les conflits. Un système foncier est dès lors composé de règles, d'autorités, d'institutions et de droits. L'administration foncière (plans, actes, registres, etc.) n'est elle-même qu'une partie du système foncier<sup>22</sup>.

## **2. Accès à la terre, sécurité foncière et pauvreté rurale: quels impacts?**

La pauvreté rurale est fortement associée aux accès limités à la terre, même dans le cas des sans-terres ou du fait que les droits fonciers ne sont pas garantis ou sont contestés. Les analyses économiques reconnaissent depuis longtemps l'importance de garantir les droits de propriété pour favoriser la croissance qui, à son tour, réduit la pauvreté. Augmenter l'accès à la terre pour les pauvres peut aussi avoir pour bénéfices directs la réduction de la pauvreté et pas seulement en contribuant directement à augmenter la sécurité alimentaire des ménages. Dans les pays où l'agriculture est une des activités économiques principales, l'accès à la terre est un moyen

---

<sup>19</sup> IIED et FAO, Fuelling exclusion?, cit., <http://www.iied.org/pubs/pdfs/12551IIED.pdf>

<sup>20</sup> Par exemple, si une personne a le droit d'utiliser une parcelle pendant les six mois de la période de végétation et ne risque pas d'être expulsée pendant ce temps-là, elle bénéficie de la sécurité des droits fonciers. Par extension, la sécurité des droits fonciers peut dépendre de la durée de ceux-ci, compte tenu du temps nécessaire pour recouvrer les coûts d'investissement. Ainsi, quelqu'un qui a des droits d'utilisation pour une période de six mois ne plantera pas d'arbres, n'investira pas dans des travaux d'irrigation ou ne prendra aucune mesure préventive contre l'érosion du sol, puisque ce laps de temps est trop court pour assurer la rentabilité de tels investissements; on peut alors parler de sécurité des droits fonciers pour les investissements à court terme, alors que ces mêmes droits sont précaires relativement aux investissements à long terme. FAO, Le régime foncier et le développement rural, cit., <ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/005/Y4307F/Y4307F00.pdf>

<sup>21</sup> Voir FAO, Terminology for integrated resources planning and management, 1999 (uniquement en anglais), <ftp://ftp.fao.org/agl/agll/docs/landglos.pdf>

<sup>22</sup> IIED et FAO, Fuelling exclusion?, cit., <http://www.iied.org/pubs/pdfs/12551IIED.pdf>

fondamental par lequel les pauvres peuvent assurer l'approvisionnement alimentaire de leur famille et générer des revenus<sup>23</sup>.

## 2.1 Régime foncier et réduction de la pauvreté

Plusieurs études montrent qu'un meilleur accès des pauvres à la terre peut directement participer à la réduction de la pauvreté, notamment en contribuant directement à une plus grande sécurité alimentaire au sein des ménages. Dans les sociétés demeurant majoritairement rurales, où l'agriculture est l'une des activités économiques principales, l'accès à la terre est un moyen essentiel pour les pauvres de garantir un approvisionnement alimentaire et de générer des revenus.

De plus, la terre constitue un facteur capital d'émancipation sociale et économique et donc un tremplin permettant d'échapper à la pauvreté. La sécurité des droits fonciers est à la base du logement, de l'accès aux services et de la participation civile et politique. Les droits peuvent également être sources de sécurité financière, en tant que garanties pour un crédit et biens pouvant être vendus, loués, hypothéqués, prêtés ou légués. En outre, un accès sûr aux terres incite l'utilisateur à y investir de la main-d'œuvre et d'autres ressources afin d'en maintenir la valeur et la productivité et lui ouvre des opportunités de développement social et économique. Selon certains auteurs, les effets de l'accès aux terres sur la réduction de la pauvreté sont les suivants : une addition de revenus pour le ménage ; une plus grande sécurité alimentaire du fait de l'accès plus aisé et moins cher à la nourriture ; les effets de filet de sécurité et d'investissement, l'accès aux terres amortissant les chocs externes et libérant des ressources pour l'investissement, dans l'éducation des enfants par exemple ; et la distribution dynamique des revenus résultant d'une répartition des terres plus équitable à travers la société.

De plus, les études ont montré qu'il existe une véritable relation entre la distribution équitable des terres et la croissance économique<sup>24</sup>. Alors que l'histoire fournit des exemples de pays qui se sont développés à partir d'un mode de distribution des terres particulièrement inégal (voir par exemple la révolution industrielle qui a eu lieu en Grande Bretagne au 18ème et 19ème siècles), la recherche montre que, sur la période 1960–2000, les pays possédant des systèmes de distribution des terres plus égalitaires tendaient à se caractériser par des niveaux élevés de croissance économique<sup>25</sup>. Des distributions de terre effectuées sur un mode plus égalitaire apportent plus de paix et de cohésion sociale. Lorsque les droits fonciers sont fortement concentrés, les inégalités peuvent engendrer un sentiment d'injustice, faisant courir le risque d'occupation des terres et même de heurts violents pour la terre. L'expérience de plusieurs pays d'Asie de l'Est (Corée du Sud, Taïwan) montre comment une réforme bâtie à partir d'une distribution équitable de la terre est fondamentale pour créer la base d'un développement économique durable<sup>26</sup>.

### ***Régime foncier et pauvreté : l'exemple de l'Afrique sub-saharienne***

Les preuves empiriques de l'évolution de la pauvreté en fonction de l'insécurité foncière sont frappantes en Afrique. Certains auteurs ont estimé que plus de 45% de la population d'Afrique sub-saharienne vit à présent dans la pauvreté. Un examen des statistiques de la pauvreté en Afrique orientale et australe montre que la majorité des populations rurales de ces régions vivent en-dessous du seuil de pauvreté national. Les auteurs notent également que, bien qu'au moins quinze pays africains se soient efforcés à développer des plans stratégiques de réduction de la pauvreté, la plupart d'entre eux n'attachent qu'une attention partielle au rôle de l'accès aux terres et à leur

---

<sup>23</sup> FAO, Conférence Internationale sur la Réforme Agraire et le Développement Rural, Porto Alegre 7-10 mars 2006, Document thématique 1 - Politiques et pratiques pour garantir et améliorer l'accès à la terre. Résumé [http://www.icarrd.org/fr/icard\\_doc\\_down/Issue\\_Paper1.pdf](http://www.icarrd.org/fr/icard_doc_down/Issue_Paper1.pdf)

<sup>24</sup> Voir Deininger et Squire, New ways of looking at old issues: inequality and growth, dans Journal of Development Economics 57 (2), 1998, pp. 259-287 (uniquement en anglais)

<sup>25</sup> Banque mondiale, Land policies for growth and poverty reduction, World Bank Policy Research Report, 2003 (uniquement en anglais), <http://go.worldbank.org/ZRL7FOCU30>

<sup>26</sup> FAO, Conférence Internationale sur la Réforme Agraire et le Développement Rural, Document thématique 1 – Résumé, cit. [http://www.icarrd.org/fr/icard\\_doc\\_down/Issue\\_Paper1.pdf](http://www.icarrd.org/fr/icard_doc_down/Issue_Paper1.pdf)

répartition dans la pauvreté rurale. Les profondes inégalités foncières dans de nombreux pays africains entre les petits exploitants et les grandes exploitations constituent un élément important d'une stratégie de réduction de la pauvreté rurale.

Les terres d'Afrique représentent une contrainte cruciale dans la réduction de la pauvreté, car la plupart des ménages ruraux en dépendent pour la reproduction des générations futures, le secteur industriel et tertiaire ne fournissant actuellement aucune alternative de subsistance. En plus de leur valeur agricole en termes de subsistance et de revenus, les terres répondent également à la demande domestique de base, telle que l'énergie via le bois de chauffage, les médicaments, les instruments ménagers et l'alimentation. L'inégalité de contrôle sur les terres est donc un facteur essentiel d'une politique de réduction de la pauvreté et du processus politique de transition démocratique en Afrique. Il existe un manque général d'attention dans les documents et les politiques pour la quantification des modèles de répartition des terres et de leur effet sur la réduction de la pauvreté chez les petits exploitants africains. En utilisant des données domestiques de cinq pays, l'Éthiopie, le Kenya, le Rwanda, le Mozambique et la Zambie, certains auteurs en déduisent que, dans les pays où 70-80% de la population rurale tire l'essentiel de ses revenus de l'agriculture, la réduction de la pauvreté dépend généralement de la croissance de la productivité agricole. Ils notent également que la croissance seule ne suffit pas à réduire la pauvreté, la distribution initiale des biens affectant les effets de réduction de la pauvreté de la croissance<sup>27</sup>.

## 2.2 Régime foncier et sécurité alimentaire

Certains auteurs ont souligné que les documents portant sur la sécurité alimentaire et la famine présentaient des preuves solides de liens qualitatifs et quantitatifs entre le régime foncier et la sécurité alimentaire. À leurs yeux, une réduction ou une perte pure et simple d'accès à la terre dans une société agraire débouche directement sur une réduction de revenus et d'accès à la nourriture. Le lien qualitatif le plus apparent suggère qu'un renforcement de la sécurité foncière de ressources productives améliore l'efficacité et la rentabilité de la production agricole et donne donc un meilleur accès à l'alimentation via la production et le commerce. Les liens accessoires mentionnés comprennent l'accès aux ressources de propriété commune de production de bétail et les ménages non agricoles, le bois de chauffage et autres produits forestiers, ainsi que les produits sauvages<sup>28</sup>.

En vertu de ce cadre, les décisions actuelles concernant la consommation et l'investissement sont essentielles dans la répartition des ressources des ménages du cycle qui en découlera, plutôt que de simples étapes dans une relation linéaire. L'investissement foncier ou en capital met clairement l'accent sur la capacité de générer des revenus durant la période suivante. La consommation est une forme d'investissement (parfois omise) dans une répartition de la main-d'œuvre saine des ménages. C'est là que les notions de suffisance et de durabilité entrent en ligne de compte. Un ménage dont les membres jouissent d'un accès alimentaire sûr et suffisant peut se permettre de consommer assez de nourriture pour mener ses activités de manière saine sans devoir puiser de manière non durable dans ses réserves de richesses, maintenant dès lors sa répartition de ressources, de main-d'œuvre ou autres, sur le long terme.

Les institutions foncières affectent directement l'accès des ménages à la nourriture dans une société primaire agraire, car elles gouvernent l'accès aux ressources et, indirectement, à la sécurité alimentaire au niveau régional ou national, à travers la disponibilité alimentaire et donc les prix. Mais les liens entre le régime foncier et la sécurité alimentaire vont bien au-delà de la seule production directe. Il a été avancé que l'accès aux ressources est un élément essentiel de l'accès à la

---

<sup>27</sup> Commission économique pour l'Afrique (CEA) de l'ONU, Land tenure systems and their impacts on food security and sustainable development in Africa, 2004 (uniquement en anglais),

[http://www.uneca.org/eca\\_resources/Publications/sdd/Land\\_Tenure\\_systems.pdf](http://www.uneca.org/eca_resources/Publications/sdd/Land_Tenure_systems.pdf)

<sup>28</sup> Ce modèle analytique est basé sur une relation de cause à effet entre les ressources (dont la terre), la production, les revenus, la consommation et le statut nutritionnel. Certaines des questions clés de ce modèle sont les suivantes: «Comment les individus et les ménages accèdent-ils à des ressources telles que la terre?» «Comment les diverses formes d'accès aux ressources, ou les changements de régime foncier ou de droits de propriété, affectent-ils les opportunités de revenus ou d'accès à la nourriture?»

nourriture ; que la sécurité alimentaire est fonction de la disponibilité, de l'accès et de l'utilisation de la nourriture ; et que l'accès à la nourriture englobe les trois dimensions importantes que sont la suffisance, la durabilité et la vulnérabilité. Sur la base de ces arguments, les auteurs suggèrent des liens entre régime foncier et sécurité alimentaire, afin d'englober un système dynamique dans lequel les décisions de production de commercialisation, de consommation et d'investissement génèrent avec le temps des changements structurels, et sont à leur tour régies par ces changements, dans la distribution des ressources au sein des ménages et entre ceux-ci<sup>29</sup>.

### **2.3 Accès à la terre et développement agricole**

Les relations entre l'accès à la terre et la réduction de la pauvreté ne peuvent pas être pensées en dehors des politiques agricoles et économiques. De même, ces questions sont intimement liées aux politiques de développement rural et aux préoccupations environnementales. La récupération des droits fonciers et les possibilités d'accéder à la terre auront des implications sur la distribution de la richesse, des taux de croissance économique et une incidence sur la pauvreté ; la forme et la direction du développement agricole affecteront les revenus et les profits provenant des différents types d'activités agricoles, la valeur de la terre et des demandes pour accéder aux ressources en terre. Les mesures incitatives et les formes de propriété qui déterminent largement le mode d'utilisation des terres affecteront profondément les impacts environnementaux et la durabilité. Les débats sur l'accès à la terre doivent être placés dans le contexte du débat sur la modernisation de l'agriculture qui a eu lieu dans de nombreuses parties du monde. Globalement, deux modèles de développement agricole sont en concurrence sur le marché des idées politiques.

D'une part, une vue assez communément partagée, attire l'attention sur la promotion de l'agroindustrie comme moyen d'attirer le capital privé et d'augmenter la productivité agricole. D'un autre côté, les exploitations familiales restent la base des moyens d'existence ruraux dans de nombreuses parties du monde en développement et ont montré qu'elles étaient dynamiques, réceptives aux changements et qu'elles constituaient une source importante d'investissement dans l'agriculture comme en Afrique de l'Ouest. Sur d'autres continents comme l'Amérique latine, les modèles à fort capital et les modèles agricoles centrés sur la famille coexistent, cependant, l'appui à la recherche, au développement et à la vulgarisation tendent à se concentrer en majorité dans le secteur commercial.

Quand les préoccupations de justice sociale et d'équité réclament que les stratégies agraires soutiennent les efforts des populations pauvres à accéder à la terre pour leur fournir des moyens de subsistance et des moyens d'existence, certaines critiques dénoncent la non rentabilité des petites exploitations agricoles et le fait que les populations rurales pauvres auraient plus intérêt à abandonner leur terre et à trouver un emploi dans l'économie "moderne" – soient dans des exploitations commerciales ou dans le secteur non agricole. En pratique, les exploitations familiales entrent en concurrence avec les demandes commerciales pour la terre et, vu le contexte de globalisation progressive des marchés, les moyens d'existence durables des petits exploitants agricoles dépendent de leur continuelle modernisation et d'un appui des politiques et des ressources pour renforcer leurs capacités et accès au marché<sup>30</sup>.

### **2.4 Régime foncier, croissance de la productivité et innovation**

De plus en plus, la sécurité foncière des pauvres, sur le marché de la location via les réformes des baux ou via la possession coutumière, peut, à certaines conditions, augmenter la productivité et rendre les terres plus accessibles aux plus pauvres que les titres fonciers et la privatisation des terres. Dans la plupart des pays, il existe un besoin d'implication directe des institutions étatiques, en plus des acteurs non étatiques et privés, afin de promouvoir les intérêts des pauvres dans tous ces

<sup>29</sup> CEA de l'ONU, Land tenure systems and their impacts on food security and sustainable development in Africa, cit., [http://www.uneca.org/eca\\_resources/Publications/sdd/Land\\_Tenure\\_systems.pdf](http://www.uneca.org/eca_resources/Publications/sdd/Land_Tenure_systems.pdf)

<sup>30</sup> FAO, Conférence Internationale sur la Réforme Agraire et le Développement Rural, Document thématique 1 – Résumé, cit. [http://www.icarrd.org/fr/icard\\_doc\\_down/Issue\\_Paper1.pdf](http://www.icarrd.org/fr/icard_doc_down/Issue_Paper1.pdf)

domaines<sup>31</sup>. Dans de nombreux cas, l'accès foncier sûr est considéré comme permettant une meilleure gestion des décisions sur les ressources, empêchant ou minimisant les conflits fonciers et, surtout, contribuant à une plus grande productivité<sup>32</sup>.

Mais les ménages ruraux dépendent de diverses sources de revenus. L'absence de propriété de terres agricoles ne représente pas automatiquement un inconvénient pour les ménages ruraux et, dans certains cas, le manque de crédit, de connaissances et de main-d'œuvre peut davantage affecter la productivité que la propriété foncière. Cependant, pour les ménages ruraux extrêmement pauvres et dénués de sécurité alimentaire, l'accès aux terres et la sécurité foncière font partie des principaux facteurs influençant leurs options et leurs perspectives, car ils forment une base stable de sécurité alimentaire dans un contexte de marchés de main-d'œuvre limités, saisonniers et non rémunérateurs. La fréquence plus grande des sécheresses, des mauvaises récoltes et des morts de bétail, des pénuries d'eau, de la déforestation et de la dégradation des terres causent la perte de millions d'hectares de terres agricoles à cause de cette grave dégradation. L'accès aux terres et la sécurité foncière influencent les décisions sur la nature des cultures, de subsistance ou commerciales, et l'étendue de l'investissement auquel les agriculteurs sont disposés à consentir pour améliorer la production, la gestion durable et l'adoption de nouvelles technologies et d'innovations prometteuses<sup>33</sup>.

### **3. Innovation et évolution de la gestion des droits fonciers**

De grands progrès ont été faits dans l'évaluation de nouvelles approches de sécurisation des droits fonciers. Il y a vingt ans, l'accent était surtout mis sur les programmes de titres fonciers formels, qui se sont avérés lents, chers, laborieux à mettre à jour et difficiles d'accès pour les agriculteurs pauvres. Les preuves montrent que les titres ne sont ni nécessaires ni suffisants pour assurer une sécurité foncière. En effet, les programmes de titres et d'enregistrement foncier peuvent engendrer des conflits plutôt que les résoudre. Des expériences pilotes en Éthiopie, au Mozambique et au Bénin montrent que les droits peuvent être enregistrés à moindre coût et de manière beaucoup plus simple. Dans de nombreux endroits, l'émission de titres et l'enregistrement des terres peuvent revêtir une importance bien moindre que le renforcement des institutions locales, via l'octroi de responsabilités de gestion des droits et des litiges fonciers. La décentralisation récente des gouvernements a contribué à rapprocher la gestion des droits fonciers du terrain. Cette meilleure compréhension des diverses options disponibles au gouvernement permet des approches adaptées aux différents contextes et rend possible sur la durée l'amélioration des droits et des systèmes fonciers. La sécurisation des droits fonctionne mieux lorsque ceux-ci sont basés sur des systèmes fonciers déjà connus des communautés concernées. Les coûts et les techniques d'administration foncière doivent également correspondre à la valeur des terres. Les nouvelles technologies, telles que les systèmes de GPS, l'informatisation des données et le GIS peuvent y contribuer. Mais la technologie ne se substitue pas à des procédures localement légitimées de règlement des conflits. La connaissance locale des voisins est essentielle à la clarification de droits et des délimitations. De nouvelles approches foncières appellent de nouvelles compétences telles que des études simples à moindre coût et l'innovation avec des méthodes d'enregistrement. Les leçons clés pour une gestion équitable et accessible des droits sont de rester simple, d'utiliser les connaissances locales et d'affiner avec le temps. Les leçons tirées à d'autres endroits apportent des idées et des expériences sur lesquelles s'appuyer. Ces mécanismes de partage de l'apprentissage doivent être renforcés. Les

---

<sup>31</sup> ODI, Making agriculture work for the poor, Natural resources perspectives, 2007 (uniquement en anglais), <http://www.odi.org.uk/resources/specialist/natural-resource-perspectives/111-making-agriculture-work-poor.pdf>

<sup>32</sup> Une analyse de la Banque mondiale du 2005 sur les politiques foncières effectuée dans 73 pays entre 1960 et 2000 montre que les pays avec la répartition des terres initiale la plus équitable atteignent des taux de croissance deux à trois fois supérieurs à ceux où la distribution des terres est moins équitable.

<sup>33</sup> FIDA, L'amélioration de l'accès à la terre et de la sécurité foncière, 2008, <http://www.ifad.org/pub/policy/land/f.pdf>

capacités techniques dans diverses compétences devraient être développées au sein du pays, via la formation et les réseaux<sup>34</sup>.

### 3.1 Programmes de titres de propriété individuels et d'enregistrement des terres

En Afrique la législation foncière se base sur le concept juridique européen qui accorde peu de poids aux relations foncières avec le sol, la terre étant habituellement possédée par des clans ou des familles et utilisée selon des systèmes complexes de droits multiples. D'autre part, les systèmes fonciers locaux – coutumiers, mais en évolution constante – sont communément appliqués même lorsqu'ils n'entrent pas dans le cadre des lois, parce qu'ils sont plus à la portée des populations rurales. De ce fait, plusieurs systèmes juridiques – statutaires, coutumiers et une combinaison des deux – coexistent sur le même territoire multipliant les contradictions entre les droits, les règlements et les autorités compétentes ('pluralisme juridique'). Cette situation crée une confusion et ne permet pas de garantir la propriété des terres, ce qui décourage les investissements agricoles et permet aux élites de se saisir des terres collectives.

Les efforts pour améliorer la sécurité foncière des droits fonciers sont traditionnellement centrés sur les programmes de titres de propriété individuels et d'enregistrement des terres à grande échelle. Les titres de propriété individuels, vieil argument qui perdure, augmentent la volonté et l'habileté des propriétaires terriens à investir, retirant certaines démotivations (les propriétaires terriens n'investiraient pas dans la terre s'ils ne pouvaient être raisonnablement confiants sur le fait que personne ne peut la leur reprendre) et en améliorant l'accès au crédit (les titres de propriété peuvent être utilisés comme nantissement). Sur la base de ces arguments, des programmes de titres de propriété et d'enregistrement des terres ont été développés ces dernières décennies dans de nombreux pays d'Afrique, d'Asie et d'Amérique latine.

En Afrique, les programmes d'enregistrement des terres se sont avérés lents, coûteux, difficiles à tenir à jour et malaisés d'accès pour les populations pauvres. Par conséquent, très peu de terres rurales ont été enregistrées et les propriétés formelles couvrent seulement entre 2 et 10 pour cent des terres. Une fois que des titres existent et que l'enregistrement des terres est réalisé, des investissements plus importants au niveau agricole ne sont pas nécessairement réalisés. Des coûts monétaires, de transaction et autres coûts élevés dissuadent la déclaration des transferts de terre, de sorte que l'enregistrement des terres est suranné, minant ainsi leur fonction de garantie des droits fonciers. L'enregistrement peut ne pas suffire à améliorer l'accès au crédit des agriculteurs lorsque la transaction est élevée et que les autres coûts freinent les possibilités de crédit dans les zones rurales et où un environnement imprévisible et fluctuant fait que les agriculteurs ne veulent pas se risquer et sont même réticents à faire la demande d'un prêt alors qu'un des objectifs poursuivis par les programmes d'enregistrement est de réduire les conflits pour la terre, les programmes mal conçus ne font en fait qu'exacerber les différends, au moins sur le court terme. En effet, les études montrent que les différends latents sur les droits fonciers peuvent s'intensifier lorsque les acteurs locaux réalisent que l'enregistrement des terres entraînera l'adjudication finale des droits fonciers et que les élites locales peuvent manipuler le processus et saisissent une terre avant son enregistrement (afin d'être bien placés lorsque la mise en oeuvre débute) ou d'enregistrer les terres communes en leur propre nom. Aussi de nombreux programmes d'enregistrement des terres ont des effets négatifs au niveau de la distribution des terres. Les personnes qui possèdent le plus de contacts, d'information et de ressources peuvent déclarer leur terre à leur nom au détriment de ceux qui le demandent mais qui sont plus pauvres (par exemple, le programme d'enregistrement du Kenya élaboré depuis longtemps). Lorsque l'enregistrement comporte des coûts assez élevés, à la fois en argent liquide et en temps, les petits exploitants sont particulièrement vulnérables à la perte de leurs droits sur la terre. En outre, l'enregistrement tend à pénaliser les propriétaires de droits fonciers secondaires comme les femmes et les bergers du fait que souvent, leurs droits n'apparaissent pas dans les registres des terres et ils sont donc en réalité expropriés. Cela souligne

---

<sup>34</sup> IIED, Land in Africa. Market asset or secure livelihood?, cit., <http://www.iied.org/pubs/pdfs/12516IIED.pdf>

le besoin de processus plus intégrateurs de régularisation des propriétés centrés sur les droits fonciers existants malgré l'adjudication de la propriété individuelle.

Plusieurs pays ont fait des efforts explicites pour reprendre tous les droits fonciers enregistrés – par exemple, en protégeant les droits fonciers coutumiers et en permettant leur enregistrement (Ouganda, Mozambique, Tanzanie, Niger et Namibie par exemple). Les droits d'usage ou de location des terres de l'Etat peuvent aussi être enregistrés ou protégés d'une manière ou l'autre (en Ethiopie, au Mozambique et Vietnam). Au Mozambique, les droits d'usage coutumiers sont protégés sans qu'ils aient besoin d'être enregistrés. Et pour le véritable propriétaire, plusieurs programmes de titres de propriété récents ont délivré des titres non seulement à des individus mais aussi aux familles (par le biais de titres communs pour les couples au Nicaragua et au Brésil par exemple) et aux groupes ou communautés (Afrique du Sud, Mozambique et aux Philippines par exemple)<sup>35</sup>.

### 3.2 Les programmes de redistribution des terres

Les programmes de redistribution des terres ont pour objectif de faire progresser la distribution des terres au sein d'une société, réduisant ainsi la concentration des terres, favorisant ainsi un accès plus équitable et réel à la terre.

En général, les réformes agraires qui redistribuent les terres ont trois objectifs distincts qui sont liés entre eux:

- permettre un accès plus équitable à la terre pour réduire la pauvreté et réduire le nombre des ruraux sans terre;
- améliorer la justice sociale en modifiant l'équilibre entre les différents groupes de propriétaires et personnes qui contrôlent la terre et restaurer les droits fonciers aliénés;
- promouvoir le développement rural en augmentant la productivité agricole et en créant une classe de petits exploitants agricoles productifs.

Dans presque toute l'Afrique, la concentration des terres est limitée comparée à d'autres régions comme l'Amérique latine. Des exceptions importantes existent, en particulier en Afrique du Sud où l'économie avec les implantations coloniales et l'apartheid ont engendré une distribution des terres extrêmement inéquitable liée à la politique raciale. En Afrique du Sud et en Namibie, les programmes de redistribution des terres ont été mis en œuvre depuis les années 90, et la politique foncière a dû composer avec les objectifs de réconciliation, de justice sociale et de développement économique. L'Afrique du Sud a aussi mis en œuvre un programme de restitution des terres dont le but était de trouver une solution aux expropriations de terres effectuées durant l'apartheid. En Afrique du Sud, l'objectif de lutter pour un accès plus équitable à la terre est inscrit dans la Constitution, mais en même temps, la politique agricole fournit un soutien énorme au secteur commercial prédominant des blancs et l'attention s'est déplacée de la réforme agraire en faveur des pauvres à une redistribution ayant pour objectif de promouvoir les nouveaux exploitants agricoles noirs.

Différents mécanismes peuvent être utilisés pour redistribuer les terres allant des négociations réalisées en fonction du marché aux acquisitions par voie d'appropriation. Dans les programmes de redistribution à caractère commercial, l'Etat ou les bénéficiaires de la réforme qui profitent d'une aide financière de l'Etat, achètent la terre aux vrais propriétaires à un prix négocié ("vendeur volontaire, acheteur volontaire"). Les modèles commerciaux varient grandement, par exemple, par rapport à l'identité de l'acheteur (l'Etat, comme en Namibie; ou les bénéficiaires, comme en Afrique du Sud) et selon les institutions et les mécanismes suivis. Les modèles d'acquisition par voie d'appropriation divergent aussi fortement selon la quantité et les délais de compensation et la nature des processus d'expropriation. De nombreux éléments sont nécessaires pour mettre en œuvre efficacement des programmes d'acquisition des terres. Si la terre est acquise en premier par l'Etat et est ensuite transférée aux bénéficiaires, comme dans le modèle namibien, ou qu'elle est acquise directement par les bénéficiaires, il faut évaluer les terres et les autres savoir-faire pour négocier un

---

<sup>35</sup> FAO, Conférence Internationale sur la Réforme Agraire et le Développement Rural, Document thématique 1 – Résumé, cit. [http://www.icarrd.org/fr/icard\\_doc\\_down/Issue\\_Paper1.pdf](http://www.icarrd.org/fr/icard_doc_down/Issue_Paper1.pdf)

bon prix avec un “vendeur volontaire”. La redistribution des terres ne doit pas être envisagée sans le large appui du secteur agricole. Les agriculteurs nouvellement installés auront besoin d’un appui technique ainsi que d’une aide pour bénéficier d’un crédit, accéder aux marchés et aux intrants<sup>36</sup>.

### **3.3 Sécuriser les ressources communes**

La conservation des ressources de propriété commune africaines est essentielle pour une multitude d’utilisateurs de ressources naturelles. Le maintien de l’accès aux ressources communes est particulièrement important pour la subsistance des populations pauvres. Le renforcement de la gestion des ressources communes, la reconnaissance juridique d’une propriété conjointe et le développement d’accords de gestion entre les divers utilisateurs sont les ingrédients essentiels d’une sécurisation des ressources communes. Les ressources de propriété commune, telles que les pâturages, les terres boisées, les étangs et les pêcheries, demeurent vitales pour les peuples du continent. Pourtant, ces ressources subissent des pressions de plus en plus fortes et des tendances à la privatisation et à la l’enclos. Dans de nombreux cas, la violation ou l’absence de règles d’accès a engendré une liberté pour tous, menant à des niveaux d’utilisation non durables et à une dégradation. Les ressources de propriété commune sont particulièrement importantes pour les bergers qui ont besoin que leurs droits d’accès aux pâturages et aux points d’eau soient garantis lorsqu’ils sont loin de chez eux. La mobilité et la flexibilité sont essentielles à la survie de ces gardiens de troupeaux, qui continuent à fournir une grande partie de la viande et du lait produits dans la plupart des régions d’Afrique. Il faut trouver des moyens d’entretenir et de renforcer cette mobilité non seulement au niveau national, mais aussi sous-régional, étant donné les mouvements importants en Afrique occidentale et orientale. Parfois, on appelle les bergers à la « modernisation » et à l’établissement, mais cela signifierait la mort des systèmes de subsistance avérés productifs et durables en dépit d’environnements rudes et risqués. Il conviendrait plutôt de trouver des moyens de réduire les risques de conflits entre les bergers, les agriculteurs voisins et les autres utilisateurs de terres. Cela pourrait passer par des règles établies localement pour les droits de passage des animaux le long de chemins autorisés, l’accès à l’eau et une compensation en cas d’endommagement des récoltes, etc.<sup>37</sup>.

La gestion de groupe et la propriété de droits communs sont des options possibles, bien que pas toujours fructueuses dans le cas des élevages de groupe au Kenya. Des exemples plus concluants existent, notamment les conventions locales de gestion des ressources au Sahel d’Afrique occidentale, l’enclos des collines en Éthiopie et l’enregistrement de terres communautaires au Mozambique. Certains prédisent la disparition des ressources communes comme une conséquence inévitable du progrès économique. Mais leur accès est particulièrement important pour les communautés plus pauvres, qui en dépendent pour leur subsistance quotidienne, ainsi que pour faire face au stress. La gestion des ressources communes fonctionne bien lorsque deux facteurs sont réunis : l’établissement de droits juridiques sûrs pour les communautés locales sur les ressources communes dont elles dépendent et un soutien afin de permettre à ces communautés de gérer ces ressources de manière équitable et durable<sup>38</sup>.

### **3.4 Les droits des femmes sont particulièrement vulnérables**

Dans le monde entier, les femmes constituent une grande partie de la population économiquement active engagée dans l’agriculture, à la fois en tant qu’agricultrice et qu’ouvrière agricole, et jouent un rôle crucial pour assurer la sécurité alimentaire des ménages, bien qu’elles disposent de droits très limités sur la terre. Dans de nombreux pays, le rôle des femmes dans la production agricole a

<sup>36</sup> FAO, Conférence Internationale sur la Réforme Agraire et le Développement Rural, Document thématique 1 – Résumé, cit. [http://www.icarrd.org/fr/icard\\_doc\\_down/Issue\\_Paper1.pdf](http://www.icarrd.org/fr/icard_doc_down/Issue_Paper1.pdf)

<sup>37</sup> IIED, Land in Africa. Market asset or secure livelihood?, cit., <http://www.iied.org/pubs/pdfs/12516IIED.pdf>

<sup>38</sup> Toulmin C., Securing land rights for the poor in Africa — Key to growth, peace and sustainable development, document préparé pour la Commission de haut niveau sur l’émancipation juridique des pauvres, 2006 (uniquement en anglais), [http://www.undp.org/Legalempowerment/pdf/Africa\\_land\\_2.pdf](http://www.undp.org/Legalempowerment/pdf/Africa_land_2.pdf)

augmenté ces dernières années suite à la migration des hommes vers les zones urbaines et leur absorption dans les secteurs non agricoles. Toutefois, dans de nombreuses parties du monde, les femmes n'ont peu ou pas accès aux ressources comme la terre, les services de crédit et de vulgarisation. En outre, les femmes tendent à rester concentrées dans le secteur informel de l'économie. Dans les plantations, elles trouvent souvent du travail sans bénéficier de contrats d'emploi sur une base temporaire ou saisonnière ou en tant que femme ou fille d'un ouvrier agricole. Toutefois, dans de nombreuses régions, les femmes sont de plus en plus motivées pour affirmer leurs revendications sur la terre. Dans toute l'Afrique, on peut trouver des exemples de femmes qui négocient les droits à la terre et les ressources qu'elles détiennent. Par exemple, les femmes peuvent réaliser des accords de métayage, comme au Ghana et en Côte d'Ivoire. En outre, on parle de plus en plus de cas où les femmes achètent des terres, soit individuellement ou collectivement. Dans de nombreuses parties du monde, des ONG soutiennent les groupes de femmes en les aidant à obtenir une terre de façon collective<sup>39</sup>.

Les pratiques coutumières de gestion foncière sont démodées et ne fonctionnent pas dans de nombreux domaines. Les pratiques coutumières foncières sont particulièrement néfastes pour les femmes, qui jouissent rarement de droits complets sur les terres mais doivent négocier leur prétention secondaire via des parents de sexe masculin – leur père, leur frère, leur époux ou leur fils. Les droits de succession et d'héritage restent problématiques, les femmes ne pouvant souvent pas hériter du foyer conjugal à la mort de leur époux. Si les droits des femmes sont souvent consacrés sans équivoque par la constitution, dans la plupart des cas le droit coutumier a tendance à prendre le dessus. Toute nouvelle législation doit renforcer les droits fonciers formels des femmes, via une copropriété conjugale et une interdiction de vendre les terres familiales sans l'accord des deux époux, donc aussi de la femme. Mais le droit ne suffit pas. Des déclarations politiques de haut niveau en soutien aux droits des femmes doivent s'accompagner d'une série de mesures de soutien, comme garantir la représentation des femmes aux comités fonciers, informer le personnel gouvernemental des nouvelles législations concernant les droits des femmes, des dispensaires légaux et encourager les dirigeants des communautés à prendre les droits des femmes au sérieux. Il est particulièrement urgent d'apporter une protection juridique aux femmes, l'incidence grandissante du VIH/SIDA ayant mis les veuves et les orphelins encore plus à la merci de la dépossession de leur maison et de leurs terres par les parents du conjoint décédé<sup>40</sup>.

#### **4. Nouveaux défis et nouvelles opportunités pour les terres agricoles**

##### **4.1 Impact du changement climatique sur les terres**

Les liens entre le changement et la variabilité climatiques et les questions foncières sont multiples, complexes et indirects. Les impacts directs du changement climatique sur les systèmes d'utilisation humaine des terres et leur occupation pourraient potentiellement avoir une série d'impacts sur l'accès à la terre et sur le régime foncier, avec des répercussions négatives directes et indirectes sur la subsistance, le bien-être et la prospérité des habitants. Cependant, les effets du changement et de la variabilité climatiques sont ressentis à travers les changements des écosystèmes naturels, la capacité foncière et les systèmes d'utilisation des terres. De plus en plus, ces changements mettront une pression plus grande sur des terres de moins en moins disponibles, qu'elles soient utilisées de manière productive ou pour l'installation. Toutefois, en dépit de la grande visibilité du changement climatique, la compréhension des relations entre les impacts du changement climatique, les réponses sociales et politiques et les régimes fonciers sont mal comprises.

Par conséquent, les questions et les politiques foncières constituent des considérations essentielles pour la planification de l'adaptation, laquelle devra renforcer les régimes fonciers et les modalités de

---

<sup>39</sup> IIED, Better land access for the rural poor, cit., <http://www.iied.org/pubs/pdfs/12532IIED.pdf>

<sup>40</sup> IIED, Land in Africa. Market asset or secure livelihood?, cit., <http://www.iied.org/pubs/pdfs/12516IIED.pdf>

gestion dans des environnements à risques et garantir les modalités d'approvisionnement et d'accès aux terres pour répondre à la demande de réinstallation et d'évolution des moyens de subsistance<sup>41</sup>.

### **Afrique**

Les plupart des études s'accordent sur le fait que l'Afrique sera la plus touchée par les effets sur la production agricole des hausses de température, de la diminution du degré d'humidité et des changements de modèles de précipitations, à cause de la dépendance importante (environ 70% de la population africaine) de l'agriculture. 95% des cultures sont consacrées à l'agriculture pluviale. Bien que certaines zones puissent bénéficier d'augmentation des précipitations, des régions beaucoup plus importantes seront confrontées à une limitation de l'humidification (80 000 km<sup>2</sup> et 600 000 km<sup>2</sup> respectivement, selon l'UNFCCC). Les prévisions de températures et de précipitations indiquent un risque d'effondrement agricole en Afrique du Nord, là où les mauvaises récoltes, la désertification et la pression sur les ressources en eau pourraient causer une migration climatique d'habitants de la région, ainsi qu'une généralisation des sécheresses et d'une diminution de la sécurité alimentaire en Afrique australe. En Afrique occidentale et australe, les récoltes de maïs devraient diminuer du fait de la combinaison d'une augmentation des températures et d'une baisse et d'une plus grande variation des précipitations, entraînant probablement une augmentation de la famine et de la malnutrition en l'absence de cultures résistant à la sécheresse. Les projections existantes varient pour le Sahel, où un système de précipitations plus humides pourrait émerger, ou une plus grande variabilité avec des inondations localisées plus fréquentes et saisonnières<sup>42</sup>.

### **Caraïbes et Îles du Pacifique**

Les petites sous-régions insulaires de l'océan Pacifique et Indien sont grandement menacées par les inondations et la submersion due à l'augmentation du niveau de la mer. L'économie des Caraïbes sera affectée par une augmentation du niveau de la mer, alliée à un endommagement des récifs coralliens et des réserves halieutiques liées, du fait de l'augmentation de l'acidification résultant de l'absorption de CO<sub>2</sub> marin<sup>43</sup>.

## **4.2 L'obstacle des biocarburants à l'accès des pauvres à la terre**

Ces dernières années, nous avons assisté à une expansion rapide et accélérée de la production de bioéthanol et de biodiesel. Cette expansion a pour origine les objectifs gouvernementaux de substitution de biocarburants dans les budgets énergétiques de transport, et est motivée par les inquiétudes concernant les prix élevés du pétrole, les perspectives de développement rural, les opportunités d'exportation et les moyens d'atténuer le changement climatique. Les projections suggèrent que la production de biocarburants est susceptible de continuer à s'étendre ces prochaines années. La propagation des plantations commerciales de cultures destinées aux biocarburants, que ce soit pour l'exportation ou pour les marchés intérieurs, a des implications considérables sur l'utilisation des terres et sur l'accès dans les pays producteurs. L'augmentation de la demande en biocarburants peut en partie être rencontrée via des améliorations techniques de la production, une transformation plus efficace et des rendements plus élevés des matières premières par zone unitaire. Lorsque la deuxième et la troisième génération de biocarburants seront commercialisées, elles accéléreront probablement l'efficacité de l'utilisation des terres, à travers une meilleure utilisation des déchets, des terres marginales et des technologies permettant de gagner de la place. Même pour la première génération de biocarburants, une utilisation des terres plus intensive et de meilleurs rendements pourraient répondre en partie à la demande plus importante de matières premières.

---

<sup>41</sup> FAO, Climate change and land tenure. The implications of climate change for land tenure and land policy, document de travail n°2 de la FAO sur le régime foncier, 2008 (uniquement en anglais), <ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/011/aj332e/aj332e00.pdf>

<sup>42</sup> FAO, Le régime foncier et le développement rural, cit., <ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/005/Y4307F/Y4307F00.pdf>

<sup>43</sup> FAO, Climate change and land tenure, cit., <ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/011/aj332e/aj332e00.pdf>

Clairement, nous ne pouvons nous fier aux seules augmentations de rendement pour répondre à l'augmentation rapide de la demande de matières premières destinées à la production de biocarburants, un lien direct entre cette demande et la demande foncière étant envisageable<sup>44</sup>.

**Quelle surface foncière est-elle nécessaire afin de répondre aux prévisions de demande en matières premières destinées aux biocarburants ?**

En 2006, on estimait à 14 millions d'hectares (ha) l'utilisation des terres à destination des biocarburants et de produits dérivés, soit environ 1% des terres arables mondialement disponibles. Un certain nombre d'analystes ont depuis avancé des projections de besoins fonciers futurs pour la production de biocarburants. Une étude récente estime que la demande en éthanol produit à partir du maïs pour les États-Unis seulement mobilisera 18,8 millions d'hectares (ha) américains d'ici 2016, ajoutant 10,8 millions d'hectares de terres à la production, principalement au Brésil, en Chine, en Inde et aux États-Unis. Au niveau mondial, selon le « World Energy Outlook 2006 » de l'Agence internationale de l'énergie, la croissance de la production de biocarburants d'ici 2030 nécessitera 35 millions ha de terres (2,5% des terres arables disponibles, surface équivalant plus ou moins à la France et l'Espagne) selon le scénario de référence, et 53 millions ha (3,8% des terres arables disponibles) selon le scénario alternatif<sup>45</sup>.

	2004 (1)		2030 Scénario de référence (2)		2030 Scénario alternatif (3)		2030 Cas des biocarburants de 2 <sup>nd</sup> e génération (4)	
	Millions d'hectares	% arable	Millions d'hectares	% arable	Millions d'hectares	% arable	Millions d'hectares	% arable
États-Unis et Canada	8,4	1,9	12	5,4	20,4	9,2	22,6	10,2
Union européenne	2,6	1,2	12,6	11,6	15,7	14,5	17,1	15,7
OCDE Pacifique	nég.	nég.	0,3	0,7	1,0	2,1	1,0	2,0
Economies en transition	nég.	nég.	0,1	0,1	0,2	0,1	0,2	0,1
Asie en développement	nég.	nég.	5,0	1,2	10,2	2,5	11,5	2,8
Amérique latine	2,7	0,9	3,5	2,4	4,3	2,9	5,0	3,4
Afrique & Moyen- Orient	nég.	nég.	0,8	0,3	0,9	0,3	1,1	0,4
Monde	13,8	1,0	34,5	2,5	52,8	3,8	58,5	4,2

**Tableau – Besoins en terres pour la production de biocarburants<sup>46</sup>**

Legenda:

- (1) Terres utilisées pour la production de biocarburants en 2004 et en % des terres arables totales;
  - (2) situation en 2030 si les tendances actuelles demeurent inchangées;
  - (3) situation si les pays adoptent l'ensemble des politiques en cours d'examen sur la sécurité énergétique et les émissions de CO<sub>2</sub>;
  - (4) situation où une partie de la biomasse pour la production de biocarburants vient de terres non arables et de résidus, réduisant d'autant les besoins en terres arables
- Nég. = négligeable

<sup>44</sup> IIED, Fuelling exclusion ?, cit., <http://www.iied.org/pubs/pdfs/12551IIED.pdf>

<sup>45</sup> Voir Agence internationale de l'énergie (AIE), World Energy Outlook 2006, (uniquement en anglais), <http://www.iea.org/textbase/nppdf/free/2006/weo2006.pdf>

<sup>46</sup> Source: FAO, Le changement climatique, les biocarburants et la terre, Factsheet, 2008, <ftp://ftp.fao.org/nr/HLCinfo/Land-Infosheet-Fr.pdf>.

### **Quelle surface est-elle réellement disponible?**

L'évaluation agro-écologique mondiale, basée sur l'imagerie satellite, fournit l'étude la plus complète du potentiel agricole mondial. Au niveau mondial, 2.541 millions ha de terres ont le potentiel pour être cultivées, et appartiennent aux catégories de « très adéquate pour la culture agricole » à « adéquate ». 784 millions supplémentaires appartient à la catégorie « relativement adéquate ». Une large proportion de la surface foncière mondiale n'est pas cultivable car trop sèche, trop froide, trop inclinée, trop pauvre en nutriments ou alliant plusieurs de ces facteurs.

La proportion de terres cultivables réellement cultivées ou utilisées d'une autre manière diffère grandement selon les régions du monde. En Asie, en Europe et en Amérique du Nord, presque la totalité des zones cultivables sont cultivées ou sont des régions forestières dont la culture aurait des conséquences environnementales graves. Dans ces régions, l'expansion des cultures destinées aux biocarburants ne pourrait se substituer à d'autres cultures, à moins d'opérer une expansion écologiquement risquée dans les zones forestières.

En fait, 80% des réserves agricoles mondiales se trouvent en Afrique et en Amérique du Sud. À partir des images satellites de 1995-1996, on estime à 807 et 552 millions ha les terres cultivables en Afrique et en Amérique du Sud (les trois catégories de cultures confondues, à l'exception des zones forestières), dont 197 et 159 millions ha sont cultivés. La sous-estimation de l'utilisation réelle, selon les auteurs, varie de 10 à 20%, ce qui amènerait les « terres cultivées » à environ 227 millions ha (Afrique) et 183 millions ha (Amérique du Sud).

Dans ce contexte, l'augmentation de la demande en biocarburants provoquera des changements d'accès aux terres pour les populations pauvres à deux niveaux principaux : des liens directs impliquant directement un changement d'utilisation de la terre pour la production de cultures destinées aux biocarburants, et des liens indirects impliquant des changements d'utilisation des terres causés par l'expansion des biocarburants à d'autres endroits.

#### - *Liens directs*

Ils sont liés aux effets de l'accès aux terres pouvant être directement attribués à la propagation de cultures destinées aux biocarburants. L'exemple le plus évident est probablement lorsque le gouvernement prend (« exproprie », « reprend », « retire », en fonction du contexte du pays) des terres des utilisateurs locaux pour les distribuer aux producteurs de biocarburants, selon le principe que la production de cultures destinées aux biocarburants est plus viable économiquement que les formes existantes d'utilisation foncière. Un type de liens plus complexe est le fonctionnement des forces du marché. La propagation des biocarburants afin de répondre à l'augmentation de la demande intérieure et internationale a tendance à faire augmenter la valeur des terres, que ce soit en termes de prix du marché ou, là où ce marché est limité ou informel, en termes de coûts d'opportunités et d'attribution préférentielle à des utilisations particulières. Cela peut entraîner l'élimination des utilisateurs fonciers plus pauvres des marchés fonciers (de vente ou de location). Cela peut également donner lieu à des modifications d'accès aux terres, comme le contrôle sur des terres à valeur de plus en plus élevée passant des mains des femmes à celles des hommes.

#### - *Liens indirects*

Les liens indirects entre les biocarburants et l'accès aux terres renvoient aux effets de l'accès à la terre, non pas directement du fait de la propagation de la production de cultures destinées aux biocarburants, mais plutôt à d'autres facteurs eux-mêmes causés par la production de ces cultures. L'augmentation des prix alimentaires due à l'expansion des biocarburants peut modifier les conditions économiques de commerce entre l'agriculture et d'autres secteurs de l'économie, et entre les zones rurales et urbaines. Des rendements plus élevés dans l'agriculture renforceront la tendance vers des valeurs foncières plus élevées, en particulier en ce qui concerne les terres plus fertiles<sup>47</sup>.

---

<sup>47</sup> IIED, Fuelling exclusion ?, cit., <http://www.iied.org/pubs/pdfs/12551IIED.pdf>

### **Augmentation de la demande foncière : impacts sur l'accès aux petites parcelles foncières**

L'utilisation de la terre, alliée à la culture de biocarburants, peut générer les conséquences directes et indirectes décrites plus haut. La modification de l'utilisation des terres peut impliquer le passage d'une culture à une autre, de pâturages à des terres cultivées, de terres agricoles au repos à des terres agricoles utilisées, ou d'une gestion à intensité faible (telle que la culture itinérante) à forte. Alors que les opportunités économiques liées à la production de biocarburants s'améliorent, les producteurs agricoles peuvent passer de cultures alimentaires ou de rente à des matières premières.

Une autre forme importante d'utilisation de la terre due aux biocarburants est la conversion des forêts. On prédit de telles conversions de forêts et de zones de conservation à des cultures de biocarburants à grande échelle. L'expansion des biocarburants peut engendrer des changements d'utilisation des terres n'ayant aucun impact sur l'accès aux terres (un simple changement d'une culture à une autre dans le même système de gestion commune ou individuelle). La production alternative de cultures de biocarburants, centre d'intérêt de cette étude, peut avoir un impact sur l'accès aux terres. Dans certains cas, des changements de régime foncier (accès formel ou socialement reconnu aux terres), alors que d'autres changements seront plus subtils, sans aucune modification très visible des modalités foncières, mais avec des implications moins visibles sur l'accès aux ressources dépendant de la terre.

Cependant, cela ne signifie pas que tous les impacts de la culture de biocarburants sur l'accès aux terres seront négatifs. Les biocarburants peuvent renforcer l'accès aux terres de certains utilisateurs plus pauvres. L'expérience montre qu'une augmentation de la valeur des cultures et des terres peut entraîner un regain d'intérêt et d'investissement dans la terre et encourager les petits exploitants à sécuriser leurs droits individuels ou communs sur leurs ressources foncières. L'augmentation de la valeur des cultures de biocarburants avec des prix exacts pour d'autres cultures, exacerbée par la modification des régimes alimentaires sur des marchés importants (Inde et Chine) et par le changement climatique, fera à son tour augmenter les valeurs foncières.

À plus long terme, la croissance de la production de biocarburants est susceptible de provoquer des changements de régimes fonciers. La recherche a montré que, par le passé, l'expansion des cultures de rente et la hausse des valeurs foncières qui en découle ont donné lieu à une plus grande individualisation de droits fonciers auparavant communs et une plus grande commercialisation de droits fonciers opérant autrefois en-dehors d'une logique de marché. Ceux qui jouissent d'un meilleur accès aux ressources financières sont susceptibles d'accéder ou de sécuriser leur accès aux terres, alors que les groupes plus pauvres et marginalisés peuvent voir leur accès aux terres s'éroder.

Des groupes sociaux spécifiques, tels que les gardiens de troupeaux, les agriculteurs itinérants et les femmes, sont particulièrement susceptibles d'être exclus des terres du fait de l'augmentation de leur valeur, alors que ceux qui sont déjà sans terres devraient voir les obstacles à l'accès aux terres se renforcer davantage<sup>48</sup>.

### **4.3 Crise des prix alimentaires et concurrence foncière**

La crise des prix alimentaires a augmenté la concurrence pour l'accès aux terres et aux ressources aquifères pour l'agriculture, et la chute du capital pour l'investissement à long terme due à la pénurie de crédit a causé une réévaluation des ressources naturelles. Les prix des terres agricoles ont ainsi connu une montée en flèche partout dans le monde. Rien qu'en 2007, les prix des terres agricoles ont fait un bond de 16% au Brésil, de 31% en Pologne, et de 15% dans le Midwest américain, si l'on en croit les médias.

Les contraintes de capital ont également engendré une surexploitation et une dégradation des ressources naturelles. Dans de nombreux pays, les sources aquifères développées sont presque entièrement utilisées, alors même que l'on s'attend à l'avenir à une augmentation drastique de la demande agricole en eau.

---

<sup>48</sup> IIED, Fuelling exclusion ?, cit., <http://www.iied.org/pubs/pdfs/12551IIED.pdf>

Selon l'*International Water Management Institute*, au moins 2 000 à 3 000 kilomètres cubes d'eau supplémentaires, l'équivalent de 33% de l'utilisation agricole actuelle de l'eau, devront être trouvés pour les cultures irriguées ou pluviales d'ici 2030.

La pression sur les ressources naturelles pour la production agricole, combinée à la méfiance dans le fonctionnement des marchés mondiaux et régionaux en raison de la crise des prix agricoles, ont renouvelé l'attention portée aux investissements directs étrangers dans l'agriculture. Certains pays, confrontés à des contraintes en ressources naturelles mais riches en capitaux, tentent d'acheter ou louer des terres dans les pays en développement, afin de s'assurer un approvisionnement alimentaire.

Selon les médias, l'Égypte et les Émirats Arabes Unis ont par exemple fait de tels investissements au Soudan, de même que l'Ukraine en Libye, l'Arabie saoudite en Thaïlande et la Corée du Sud à Madagascar. La Chine a quant à elle investi dans l'agriculture dans plusieurs pays arabes, ainsi qu'aux Philippines et en Russie<sup>49</sup>.

Alors que la terre devient de plus en plus un bien économique sur un marché de plus en plus mondialisé, les utilisateurs fonciers les plus pauvres sont devenus de plus en plus vulnérables à la perte de leurs terres face à des capacités économiques, politique ou sociales supérieures revendiquant ou se portant acquéreurs des mêmes parcelles de terres. Ces facteurs ont contribué à une concentration de plus en plus importante d'occupations dans de nombreux pays d'Asie, d'Afrique et d'Amérique latine en particulier. La mondialisation des marchés fonciers, ainsi que les opportunités grandissantes de profit de la production agricole, entraînent une spéculation intensifiée par des entreprises agricoles et multinationales, notamment les banques d'investissement.

Dans le contexte plus large d'attrition progressive de terres utilisées par les pauvres, des nouvelles tendances mondiales sont en train d'émerger et engendrent une intensification massive de la demande foncière.

La flambée des prix alimentaires a causé des émeutes alimentaires dans 33 pays durant les premiers mois de l'année 2008 et 45 conflits violents font actuellement rage dans le monde du fait de revendications territoriales contestées. Les prix des matières premières continuent à augmenter, engendrant l'ouverture de nouveaux horizons de prospection et d'activités minières. L'accélération de la production d'agro-carburants nécessite de larges parcelles de terres agricoles et vierges pour la production à échelle industrielle. Les mécanismes du marché du carbone devraient donner une valeur commerciale aux forêts et aux zones de parcours auparavant écartées de la production commerciale.

La confluence de ces nouvelles demandes de production dérivée de la terre et des ressources naturelles génère une demande mondiale commerciale pour de nouvelles terres. Le rapport de l'Initiative sur les droits et les ressources (Resources and Rights Initiative, RRI) publié en juillet 2008, estime que des 515 millions d'hectares de terres nécessaires à la production de biens agricoles, énergétiques et forestiers d'ici 2030, seuls 250 à 300 millions d'hectares sont disponibles dans le monde, les 200 millions restants devant être soustraits des zones forestières.

---

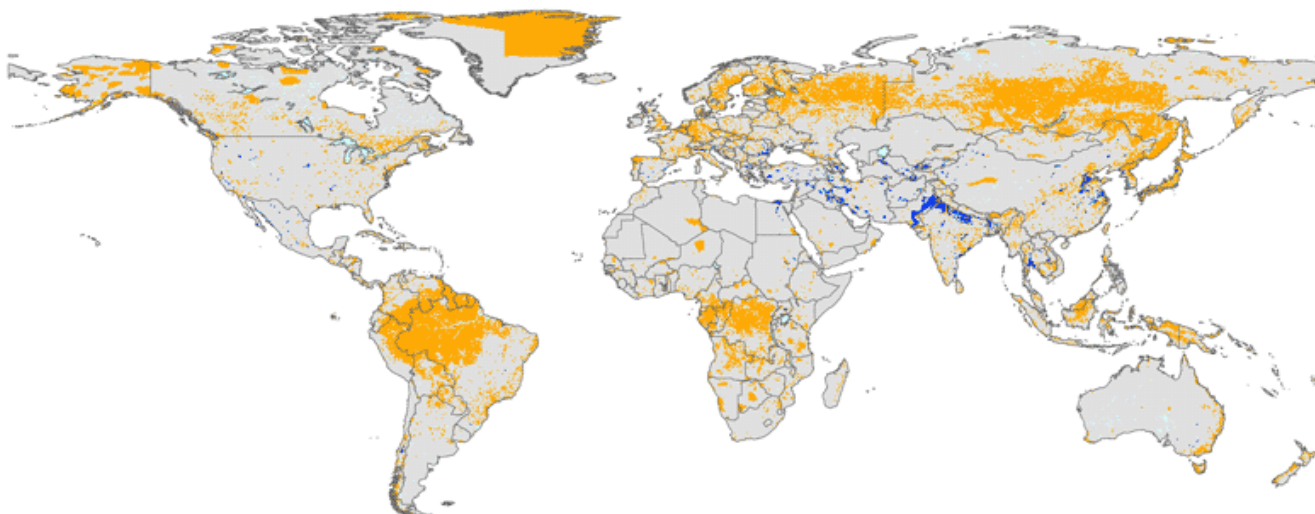
<sup>49</sup> Joaquim Von Braun, Food and Financial Crises – Implications for Agriculture and the Poor, rapport IFPRI sur la politique alimentaire n°20, décembre 2008 (uniquement en anglais), <http://www.ifpri.org/pubs/fpr/pr20.pdf>

Région	Unité des données	A Terres pas adéquates pour l'agriculture pluviale	B Terres agricoles marginales	C Terres agricoles de bonne qualité	D Terres agricoles d'excellente qualité	Total
<i>Afrique</i>						
Afrique de l'est	Surface Km <sup>2</sup> (1000)	12	2.082	3.139	362	5.595
	Pourcentage du total %	0,21	37,21	56,11	6,47	100
Afrique centrale	Surface Km <sup>2</sup> (1000)	351	757	2.672	280	4.060
	Pourcentage du total %	8,64	18,65	65,81	6,90	100
Afrique du sud	Surface Km <sup>2</sup> (1000)	10	1.877	466	7	2.360
	Pourcentage du total %	0,42	79,53	19,75	0,30	100
Afrique de l'ouest	Surface Km <sup>2</sup> (1000)	1.473	1.717	2.325	170	5.685
	Pourcentage du total %	25,91	30,20	40,90	2,99	100
<i>Amérique</i>						
Caraïbes	Surface Km <sup>2</sup> (1000)	1	35	113	7	156
	Pourcentage du total %	0,64	22,44	72,43	4,49	100
<i>Régions agrégées</i>						
Développées	Surface Km <sup>2</sup> (1000)	1.773	22.430	10.644	2.604	37.451
	Pourcentage du total %	4,73%	59,90%	28,42%	9,95%	100
En développement	Surface Km <sup>2</sup> (1000)	7.894	30.997	22.181	2.507	63.579
	Pourcentage du total %	12,42%	48,75%	34,89%	3,94%	100%
Monde	Surface Km <sup>2</sup> (1000)	9.667	53.427	32.825	5.111	101.030
	Pourcentage du total %	9,57%	52,88%	32,49%	5,06%	100%

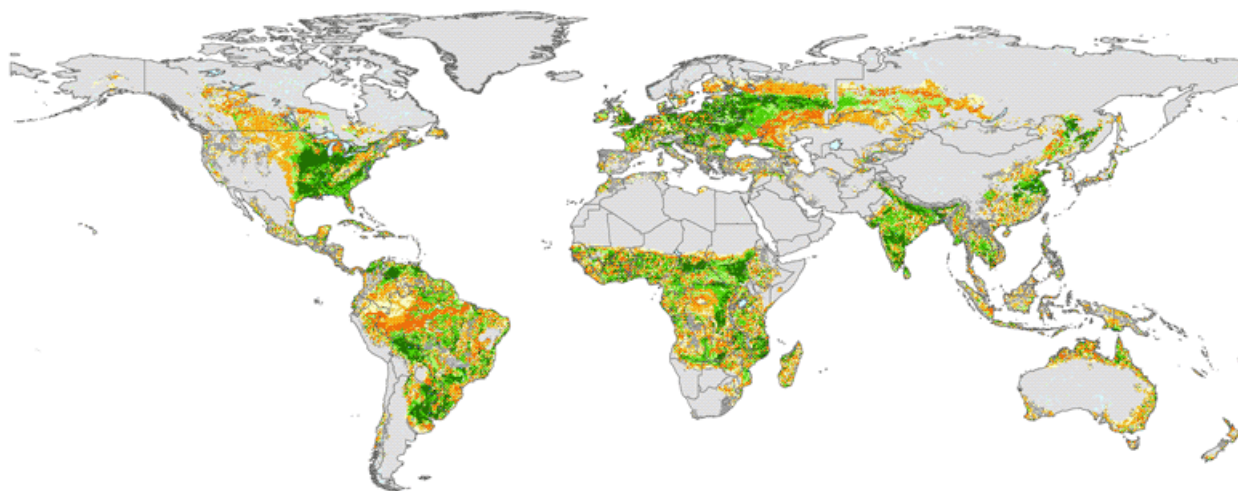
**Tableau - Surface de terres actuellement disponible, par région, combinée avec les catégories propres à la production agricole<sup>50</sup>**

<sup>50</sup> Elaboré sur la base de FAO – IIASA, Biophysical factors that influence agricultural production and rural vulnerability, Environment and natural resources series n. 11, 2007, <ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/010/a1075e/a1075e03.pdf>

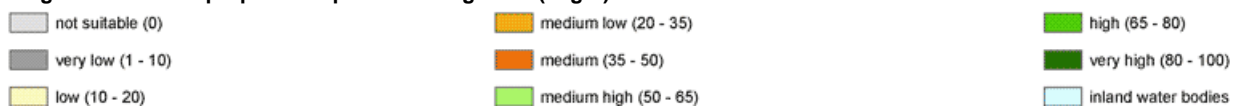
## Surfaces irriguées et terres actuellement non disponibles pour l'agriculture pluviale, total<sup>51</sup>



## Surface de terre qui convient à la production agricole pluviale de céréales<sup>52</sup>



### Catégories de terres propres à la production agricole (degré)



<sup>51</sup> Source: FAO – IIASA, Biophysical factors that influence agricultural production and rural vulnerability, Environment and natural resources series n. 11, 2007, <ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/010/a1075e/a1075e03.pdf>  
Pour une meilleure résolution d'image, voir le plan sur le site web GeoNetwork, [http://www.fao.org/geonetwork/srv/en/graphover\\_show?id=14073&fname=Map\\_5\\_09.png&access=public](http://www.fao.org/geonetwork/srv/en/graphover_show?id=14073&fname=Map_5_09.png&access=public)

<sup>52</sup> Source: FAO – IIASA, Biophysical factors that influence agricultural production and rural vulnerability, Environment and natural resources series n. 11, 2007, <ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/010/a1075e/a1075e03.pdf>  
Pour une meilleure résolution d'image, voir le plan sur le site web GeoNetwork, [http://www.fao.org/geonetwork/srv/en/graphover\\_show?id=14084&fname=Map\\_6\\_03.png&access=public](http://www.fao.org/geonetwork/srv/en/graphover_show?id=14084&fname=Map_6_03.png&access=public)

Les nouvelles tendances mondiales créent des pressions sans précédent sur les ressources foncières et de nouvelles tensions sur les systèmes fonciers, ce qui entraînerait ce que l'Initiative appelle « la dernière grande appropriation foncière ». On dispose de peu de données sur la magnitude des impacts existants et anticipés des tendances émergentes sur la sécurité foncière des femmes et des hommes pauvres. Néanmoins, il est clair que dans un contexte de concurrence foncière mondiale renforcée, les plus pauvres, qui jouissent généralement de la sécurité foncière la moins sûre, sont les moins capables de rivaliser pour la terre et donc les plus susceptibles d'en perdre l'accès. Les tendances de libéralisation commerciale rendent les terres des régions et pays à faible valeur commerciale selon les références mondiales intéressantes pour les investisseurs. Cependant, c'est également dans ces régions que les utilisateurs fonciers locaux ne jouissent pas de droits fonciers clairs, comme c'est le cas dans de nombreux systèmes de propriété commune, ce qui les rend particulièrement vulnérables à la dépossession<sup>53</sup>.

#### 4.4 Investissements directs étrangers dans la terre

La terre et les ressources naturelles constituent un secteur important pour les investissements étrangers dans les domaines de l'agro-industrie, la foresterie, le tourisme, le secteur minier et le pétrole. Les pays possédant ce genre de ressources peuvent manquer de capital et de technologies pour les exploiter. Les investisseurs détenant le capital et la technologie nécessaires peuvent représenter une solution. En Afrique, les flux de l'investissement étranger direct (IED) sont avant tout concentrés dans des pays qui détiennent d'importantes ressources minérales et du pétrole<sup>54</sup>. Toutefois, si les conditions appropriées n'existent pas, les projets d'investissement dans les ressources naturelles peuvent réduire la capacité des communautés locales à accéder aux ressources dont dépend leur survie. Cela peut prendre la forme de l'expropriation des terres communautaires sans compensation adéquate. Les investisseurs peuvent aussi subventionner les droits d'exploitation qui affectent sévèrement la capacité des communautés locales d'utiliser leurs ressources, et dans de nombreux cas, les projets d'investissement – que ce soit des activités minières ou de grands complexes touristiques – ont conduit au détournement et à la pollution du peu de réserves en eau. Si ces problèmes peuvent exister avec les investissements nationaux et les investissements étrangers, la participation du capital étranger dans des pays disposant de peu de capitaux peut affecter plus profondément l'équilibre du pouvoir de négociation entre les utilisateurs des ressources locales et les investisseurs externes.

Ces problèmes sont complexes du fait que les utilisateurs locaux ont normalement accès à la terre par le biais des normes coutumières, et par conséquent manquent de titres de propriété enregistrés. De nombreux systèmes juridiques accordent une plus grande protection aux droits de propriété des investisseurs étrangers qu'à ceux des nationaux, persuadés qu'il est important d'attirer des investissements étrangers. De nombreux pays en développement ont fourni des garanties spéciales aux investissements étrangers en signant des accords pour les investissements, adoptant une législation nationale et établissant des organismes gouvernementaux spécialisés. Toutefois, il est facile d'exagérer l'importance des garanties des droits de propriété par des IED attractifs. Une étude récente réalisée par la CNUCED<sup>55</sup> a montré que la nature déterminante de l'IED est complexe, et comprend des facteurs comme les économies d'échelle, les infrastructures, la croissance du PIB, et les niveaux de salaires capables de soutenir la demande nationale de production. Néanmoins, les réformes en faveur des investisseurs ont dans certains cas été gérées pour attirer les investissements étrangers, par exemple, dans le secteur minier. Le Mali et la Tanzanie, qui n'avaient pas un secteur minier très développé avant 1990, ont accueilli des flux considérables dans ce

---

<sup>53</sup> Growing insecurity: land and vulnerable people towards an action agenda to strengthen poor people's access to land. Document de la Coalition foncière internationale pour la 16<sup>e</sup> session de la Commission sur le développement durable, New -York, 5-16 mai 2008 (uniquement en anglais), [http://www.landcoalition.org/pdf/08\\_08\\_Land\\_and\\_vulnerable\\_people\\_final.pdf](http://www.landcoalition.org/pdf/08_08_Land_and_vulnerable_people_final.pdf)

<sup>54</sup> Voir CNUCED, Economic development in Africa: rethinking the role of foreign direct investment, 2005 [http://www.unctad.org/en/docs/gdsafrica20051\\_en.pdf](http://www.unctad.org/en/docs/gdsafrica20051_en.pdf)

<sup>55</sup> Voir CNUCED, Economic development in Africa, cit. [http://www.unctad.org/en/docs/gdsafrica20051\\_en.pdf](http://www.unctad.org/en/docs/gdsafrica20051_en.pdf)

secteur suite à l'IED, suivant la reformulation de leur code minier et d'investissement. Aujourd'hui, le Mali est le troisième plus grand exportateur d'or d'Afrique. Toutefois, les faibles liens entre le secteur minier et l'économie locale font que le pays tire peu de profits économiques alors que des conditions fiscales généreuses et les autres conditions en faveur des compagnies minières étrangères ont limité les recettes perçues par l'Etat hôte. De plus, des impacts environnementaux et sociaux négatifs ont été enregistrés dont la pollution de l'eau et les pertes d'accès à la terre. Dans ce contexte, les questions de compensation ne sont d'habitude pas résolues efficacement ou équitablement.

Ces dernières années, plusieurs pays en Asie, Afrique, Amérique latine et dans le Pacifique ont adopté des politiques et lois pour accorder aux utilisateurs des ressources locales davantage de sécurité foncière y compris dans leurs relations avec les investisseurs étrangers. Plusieurs pays ont opté pour une reconnaissance juridique des droits fonciers collectifs plutôt que pour des titres individuels. Dans un Rapport de recherche sur les politiques du 2004, la Banque mondiale défend que "si l'individualisation des droits fonciers est l'accord le plus efficace dans de nombreuses circonstances, dans un certain nombre de cas [...] la définition des droits de propriété au niveau du groupe [...] peut contribuer à réduire significativement le danger d'invasion par les étrangers tout en assurant une sécurité foncière satisfaisante aux personnes"<sup>56</sup>. En fait, "lorsque la source première d'insécurité foncière est l'invasion par les étrangers, la meilleure réponse légale est de reconnaître et de faire appliquer les droits des groupes locaux, et (là où cela n'entraîne pas de conflit excessif) de délimiter et d'enregistrer certaines terres au nom de ce groupe"<sup>57</sup>.

Un autre problème concernant les relations entre les investisseurs et les communautés est relatif aux compensations pour l'accaparement des terres et les dommages causés à l'environnement (pollution de l'eau par exemple) subies par les communautés locales suite à un projet d'investissement. Lorsque les droits fonciers coutumiers ne sont pas reconnus juridiquement, les utilisateurs locaux peuvent avoir du mal à obtenir des compensations. Ces dernières années, plusieurs pays ont pris des mesures pour réclamer que la perte des droits coutumiers soit dédommée par une réforme de la loi (Loi foncière du Mali de 2000, amendée en 2002 par exemple) ou des décisions judiciaires (en Tanzanie, le procès d'Attorney General v. Akonaay et Lohay, 1994, par exemple). Toutefois, même lorsque les lois requièrent un dédommagement, certains problèmes substantiels subsistent. La preuve en est qu'au Ghana et en Tanzanie, suite aux opérations minières, les valeurs des terres fixées par le conseil d'évaluation sont souvent inférieures à la valeur du marché; les droits d'utilisation sur la même terre soulevant des interrogations sur la personne à dédommager – le locataire ou le propriétaire, un des propriétaires ou l'ensemble des

---

<sup>56</sup> Voir Banque mondiale, Land policies for growth and poverty reduction, World Bank Policy Research Report 2004, chapitre 2 <http://go.worldbank.org/ZRL7FOCU30>

<sup>57</sup> Au Mozambique, par exemple, une législation progressiste sur la terre et les forêts protège les droits des communautés locales à utiliser et tirer profit de la terre (bien que l'Etat en reste propriétaire) et permet de délimiter et enregistrer les terres communautaires (bien que les droits fonciers soient protégés même lorsqu'ils ne sont pas enregistrés). Elle oblige aussi les investisseurs à consulter les communautés locales afin d'obtenir des terres ou des concessions d'exploitation au sein des limites des terres communautaires. En d'autres termes, les utilisateurs locaux et les étrangers doivent négocier les termes et les conditions afin que les utilisateurs locaux puissent tirer un bénéfice des investissements extérieurs. De plus, les communautés locales doivent pouvoir tirer profit de 20 pour cent des recettes des taxes forestières provenant de l'exploitation des forêts se trouvant sur leurs terres. C'est une des tentatives les plus audacieuses pour garantir les droits de propriété des utilisateurs des ressources locales en relation aux investisseurs étrangers. Toutefois, des points faibles dans la conception et la mise en œuvre de ce système ont été reportés. Par exemple, le système est centré sur une consultation exceptionnelle entre l'investisseur et la communauté. C'est en contradiction avec la durée sur le long terme d'allocation des terres et des concessions forestières. Aussi, la mise en œuvre de ces provisions s'est avérée difficile et a seulement eu lieu dans un petit nombre de cas. Dans de nombreux cas, les processus de consultation impliquent seulement les chefs coutumiers et les élites locales et parfois, aucune consultation n'a lieu. Même lorsque la consultation a lieu comme cela est requis, les communautés manquent de pouvoir de négociation et de compétences techniques pour négocier avec les investisseurs étrangers sur un pied d'égalité. Au bout du compte, les communautés locales ne possèdent pas un droit de veto – et le gouvernement peut encore attribuer des droits de concession sur les terres communautaires sans payer de compensation. FAO, Conférence Internationale sur la Réforme Agraire et le Développement Rural, Document thématique 1 – Résumé, cit. [http://www.icarrd.org/fr/icard\\_doc\\_down/Issue\\_Paper1.pdf](http://www.icarrd.org/fr/icard_doc_down/Issue_Paper1.pdf)

propriétaires. Les chefs coutumiers et les autres élites peuvent s'allier aux investisseurs étrangers et aux organisations gouvernementales, et conserver les bénéfices des compensations au détriment des membres de la communauté; et même lorsqu'un dédommagement est prévu, son paiement peut être repoussé ou ne pas être effectué<sup>58</sup>.

---

<sup>58</sup> FAO, Conférence Internationale sur la Réforme Agraire et le Développement Rural, Document thématique 1 – Résumé, cit. [http://www.icarrd.org/fr/icard\\_doc\\_down/Issue\\_Paper1.pdf](http://www.icarrd.org/fr/icard_doc_down/Issue_Paper1.pdf)

## Glossaire<sup>59</sup>

**Accès** : Capacité d'utiliser les terres et autres ressources naturelles (telles que les droits de pâturage, la culture de subsistance, la collecte de produits forestiers mineurs, etc.), de contrôler ces ressources (notamment les droits de contrôle sur la prise de décision sur l'utilisation de ces ressources et le bénéfice financier de la vente des cultures, etc.) et de transmettre des droits fonciers afin de profiter d'autres opportunités (transmission de droits de vente des terres ou d'utilisation comme garanties de prêts, transmission par redistribution intracommunale, transmission à des héritiers par succession, etc.)

**Accès ouvert** : Régime sans contrôle d'accès aux ressources: Des droits spécifiques ne sont pas octroyés à quiconque et personne ne peut être exclu. Cela peut comprendre les parcours, les forêts, etc., où l'accès aux ressources est ouvert à tous.

**Administration foncière** : Ensemble de systèmes et de procédures de fonctionnement des règles foncières. Elle comprend l'administration des droits fonciers, des réglementations foncières et la valorisation et la taxation foncières. L'administration foncière peut être dans les mains d'agences de l'État formel ou, informellement, dans celles de dirigeants coutumiers.

**Adjudication** : Processus de détermination par les autorités des droits et revendications fonciers existants des individus. L'adjudication ne devrait pas altérer les droits existants ou en créer de nouveaux mais plutôt établir quels droits existent, par qui ils sont exercés et quelles en sont les limites.

**Agriculture itinérante sur brûlis** : Exemple d'un système séquentiel de culture itinérante où une portion de forêt est défrichée par brûlis afin de permettre aux cendres d'enrichir les sols pauvres en nutriments. La culture peut se prolonger sur la terre défrichée durant deux ou trois cycles, laissant la forêt en jachère durant 15 à 30 ans jusqu'au redémarrage du cycle. Les sociétés qui utilisent cette technique ont un accès traditionnel à de grandes portions de terres forestières leur permettant de subvenir à leurs besoins de manière durable.

**Appropriation par occupation** : Obtention de l'accès à la terre via l'acquisition de droits juridiques du fait de la possession durant une période de temps donnée.

**Aliéner** : Aliéner des terres consiste à en transférer les droits à autrui. L'aliénation peut être complète (vente de la propriété de ladite terre par exemple) ou partielle (transfert de la jouissance des droits par bail).

**Allocation** : Procédure d'assignation des droits fonciers à une personne (physique ou morale) dans le cadre des règles définies par les systèmes fonciers. Les droits peuvent être assignés par le pouvoir souverain (État-Nation ou indigène) via des allocations originales ou des réallocations à la suite d'expropriations, d'achats ou de réversions. Les droits peuvent également être transmis par des personnes privées par vente, location, succession, etc.

---

<sup>59</sup> Sources: <http://www.capri.cgiar.org/glossary.asp>; FAO, <ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/005/y4307E/y4307E00.pdf>; IIED, Better land access for the rural poor, 2006 <http://www.iied.org/pubs/pdfs/12532IIED.pdf>; IIED, Fuelling exclusion? The biofuels boom and poor people's access to land, 2008, <http://www.iied.org/pubs/pdfs/12551IIED.pdf>; European Commission, Staff Working Document Annex to the Communication "EU Guidelines to support land policy design and reform processes in developing countries", <http://register.consilium.europa.eu/pdf/en/04/st13/st13857-ad01.en04.pdf>; EU Task Force on Land Tenure, EU Land Policy Guidelines. Guidelines for support to land policy design and land policy reform processes in developing countries, 2004, <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2004:0686:FIN:EN:PDF>

**Allocation légales** : Forme particulière de terres étatiques où celles-ci, en vertu d'une disposition légale quelconque, sont allouées pour l'utilisation d'un organe légalement constitué.

**Bail** : Accord contractuel (formel ou informel) pour l'utilisation temporaire de la terre.

**Biocarburants** : Carburants liquides issus de la biomasse. Ils sont principalement utilisés pour le transport et le chauffage. Ils peuvent être produits à partir de produits agricoles et forestiers ou d'une proportion de déchets industriels et municipaux biodégradables. Le bioéthanol et le biodiesel représentent plus de 90% de l'utilisation mondiale de biocarburants. Les biocarburants sont constitués de matières premières végétales ou animales pouvant être produites spécialement à cet effet, dérivées ou encore issues de déchets d'autres industries.

**Bioéthanol** : Liquide distillé produit par des sucres en fermentation de plantes sucrières et céréalières (sucre de canne, maïs, betterave sucrière, manioc, blé, sorgho). Une deuxième génération de bioéthanol lignocellulosique utilise une série de matériaux de lignine et de cellulose tels que les taillis à rotation courte et les graminées énergétiques. Le bioéthanol peut être utilisé pur dans des véhicules spécialement adaptés ou mélangé à de l'essence.

**Biodiesel** : Produit à partir d'huiles organiques, généralement des fruits oléagineux tels que le colza, le tournesol, le soja, le ricin, l'huile de palme, la noix-de-coco ou le jatropha, mais également de graisses animales, de suif et d'huile de cuisson. Une deuxième génération de technologies biodiesel synthétise les carburants diesel à partir du bois et de la paille. Comme le bioéthanol, le biodiesel peut être utilisé pur dans des véhicules spécialement adaptés ou mélangé à de l'essence. Une troisième génération de technologie biodiesel utilisera les huiles d'algues.

**Cadastre** : Système d'information foncier organisé en parcelles comprenant une description géométrique des parcelles foncières, généralement sur un plan cadastral. Dans certaines juridictions, il est considéré indépendamment du registre foncier et des détenteurs de ces droits, bien qu'il y soit lié, alors que dans d'autres juridictions le cadastre et le registre foncier sont pleinement intégrés.

**Conflit foncier** : Désaccord sur des droits, des limites ou des utilisations en matière foncière. Un conflit foncier survient lorsque des individus donnés ou des intérêts collectifs liés à la terre entrent en conflit.

**Domaine éminent** : Expression qualifiant la position étatique en tant que pouvoir souverain ultime sur les terres. Le terme est utilisé dans certaines juridictions afin de décrire le pouvoir étatique d'acquisition de terres par expropriation ou acquisition obligatoire.

**Droits de contrôle** : Droit de contrôler la gestion de la propriété. Il peut inclure des droits de prendre des décisions sur l'utilisation des terres, notamment des cultures plantées, de bénéficier financièrement de la vente des cultures, etc.

**Droits de facto** : Droits existant dans les faits ou « sur le terrain ». Ils peuvent différer des droits de jure.

**Droits de jure** : Droits existant en vertu du droit formel, pouvant différer des droits de facto.

**Droits de possession** : Droits qui découlent, dans le langage usuel, de l'occupation physique d'une parcelle foncière. Un propriétaire légal ne doit pas avoir accès à la terre pour en être propriétaire ; la personne qui en a possession peut y prétendre ou non juridiquement. La reconnaissance juridique des droits de possession peut varier dans le monde ; dans certains cas, la possession peut donner lieu à une prétention de propriété via une occupation sans titre.

**Droit d'utilisation, usufruit** : droit d'utiliser la terre. Un détenteur d'un usufruit peut ne pas avoir le droit de vendre la propriété, etc.

**Droits fonciers** : Droits détenus sur un bien foncier et d'autres ressources naturelles. Plus d'une personne peut détenir des droits sur une parcelle de terres, ce qui a donné naissance au concept de « pelote de droits ».

**Empiètement** : Occupation ou utilisation illégale des parcelles foncières appartenant à autrui.

**Enregistrement foncier** : Enregistrement de droits fonciers dans un registre public quelconque. Il comprend des informations sur les droits, sur leur situation géographique et sur leurs détenteurs. L'enregistrement peut être axé sur les parcelles (parfois appelé enregistrement de titres) ou sur les détenteurs ou les documents de transfert (parfois appelé enregistrement d'actes). L'enregistrement de titres prévoit que la propriété soit transférée lors de l'enregistrement plutôt que de l'exécution du contrat ; l'État peut également fournir une garantie de validité du titre.

**Externalités** : Résultats non envisagés par une intervention. Dans le contexte de l'introduction d'un nouveau système d'enregistrement foncier par exemple, une externalité résultant d'une approche particulière adoptée peut être que certains types de droits informels ne puissent pas être enregistrés et sont dès lors menacés.

**Gestion communautaire des ressources naturelles** : Gestion des ressources dans laquelle le gouvernement joue un rôle relativement mineur.

**Métayage** : régime dans lequel un propriétaire foncier permet à une personne (« le métayer ») d'utiliser la terre en contrepartie d'une part des cultures produites.

**Parcelle** : Portion de terre pour laquelle des droits distincts existent.

**Pelote de droits** : Analogie selon laquelle l'ensemble de droits associés à une terre peut être comparé à une pelote : Souvent les extrémités sont détenues par diverses personnes, peuvent être obtenues de diverses manières et détenues durant diverses périodes de temps.

**Pleine propriété (freehold)** : Expression quotidienne de ce qui est généralement considéré comme « propriété », octroyant à son détenteur la jouissance, le contrôle et la transmission de ses droits et autre jouissance de la parcelle foncière dans les limites autorisées par la loi. Le terme anglais « *freehold* » découle d'un régime foncier particulier en common law anglaise, libérant son détenteur de l'obligation de fournir des services féodaux.

**Politique foncière** : Une politique foncière vise à atteindre certains objectifs liés à la sécurité et à la répartition des droits fonciers, de l'utilisation des terres et de la gestion foncière, et l'accès à la terre, y compris les régimes fonciers qui le régissent. Elle définit les principes et les règles gouvernant les droits de propriété sur les terres et les ressources naturelles qu'elle contient, ainsi que les moyens légaux d'accès et de jouissance, et la validation et la transmission de ces droits. Elle décrit en détail les conditions de jouissance et de développement des terres, leur administration, à savoir la définition et la mise en œuvre des règles et des procédures, les modalités de ratification et d'administration de ces droits, et la gestion de l'information concernant la détention foncière. La politique foncière spécifie également les structures de mise en œuvre de la législation, de la gestion foncière et de l'arbitrage des conflits. Cette politique foncière est contenue dans des textes promulgués par les gouvernements et est développée plus avant par l'intermédiaire de la législation, des décrets, des règles et des réglementations régissant le fonctionnement des institutions mises en place à des fins d'administration foncière, de gestion des droits fonciers et de planification foncière. Afin d'être efficace, la politique foncière doit proposer une série de règles, d'institutions et d'outils pratiques et cohérents, considérés à la fois comme légitimes et légaux et appropriés aux divers contextes et groupes d'intérêts.

**Propriété** : Droits sur des terres associés dans le langage usuel à la capacité d'utiliser, de contrôler, de transmettre ou de jouir d'une parcelle foncière dans les limites de la loi. Dans le régime légal, la propriété est souvent considérée comme pleine. Cependant, le droit foncier ne définit pas généralement explicitement le terme « propriété ».

**Propriété à bail** : La terre appartenant à une entité est contractuellement louée à une autre entité pour un laps de temps déterminé.

**Propriété commune** : Droits détenus par des membres d'une communauté, qu'ils soient fonciers ou attachés à d'autres ressources naturelles (pâturages par exemple), que les membres peuvent utiliser indépendamment l'un de l'autre. La communauté contrôle l'utilisation des ressources communes et peut exclure les non-membres.

**Propriété coutumière** : Propriété généralement associée à des communautés indigènes et administrée selon leurs coutumes, par rapport à la propriété légale, généralement introduite à l'époque coloniale. Cependant, certains pays africains octroient un statut juridique à la propriété coutumière. Elle inclut souvent des droits communaux de pâturage et des droits privés exclusifs sur des parcelles agricoles et résidentielles.

**Propriété étatique** : Droits détenus par l'État, souvent via une agence publique.

**Propriété formelle** : Droits explicitement reconnus par l'État pouvant être protégés par des voies légales.

**Propriété informelle** : Droits dénués de reconnaissance et de protection formelle officielle. Dans certains cas, il s'agit de droits de propriété informels, à savoir détenus en violation directe de la loi. Dans d'autres cas, la propriété informelle peut être « extra-légale », à savoir non contraire à la loi mais pas reconnue par elle.

**Propriété privée** : Droits détenus par une personne privée pouvant être une personne seule, un couple marié, un groupe de personnes ou une personne morale telle qu'une entreprise commerciale ou une organisation sans but lucratif.

**Réforme de la politique foncière** : Au sens large, elle implique des changements délibérés de distribution des ressources foncières ou des types de régimes qui les régissent (réforme des régimes fonciers), les règles régissant l'utilisation des terres et les institutions d'administration et de gestion foncière et de régulation de l'utilisation des terres. Elle peut comprendre une action sur la distribution des droits elle-même (réforme agraire, régularisation, etc.)

**Réforme foncière** : Redistribution des terres aux populations pauvres rurales pour des raisons d'équité et d'efficacité agricole.

**Réforme foncière négociée** : Réformes utilisant le marché foncier comme moyen de redistribution des terres, mais dans lesquelles l'État joue un rôle important de financement (via des bourses ou des prêts) pour les agriculteurs pauvres afin de leur permettre d'acquérir des terres.

**Réforme du régime foncier** : Modification des règles foncières. Elle peut comprendre la reconnaissance juridique de droits fonciers coutumiers, le renforcement des droits des locataires, etc.

**Régime foncier** : Relation, juridique ou coutumière, entre des individus ou des groupes, concernant la terre et les ressources naturelles y afférentes (eau, arbres, minéraux, faune et flore sauvage, etc.) Les droits de régime foncier définissent la façon dont les droits de propriété foncière sont répartis dans les sociétés. Les systèmes fonciers déterminent qui peut utiliser quelles ressources, pour combien de temps et à quelles conditions.

**Régularisation** : Processus d'intégration de droits de propriété informels dans un système juridique formel d'administration foncière. Elle inclut généralement l'adjudication, l'octroi d'un titre et l'enregistrement du bien foncier.

**Réversion** : Procédure utilisée par certains États afin de récupérer la propriété d'un détenteur pour des raisons telles que le non-paiement de l'impôt foncier ou afin d'utiliser des terres rurales à des fins

agricoles dans une période de temps donnée. Cette propriété peut être attribuée à de nouvelles parties par l'État. Elle est également utilisée pour décrire l'intérêt d'un bailleur sur les terres après expiration du bail.

**Sécurité alimentaire** : Capacité des ménages, des communautés et de l'État à mobiliser de la nourriture en suffisance via la production, l'acquisition et la distribution, de manière durable.

**Sécurité du régime foncier** : Renvoie au degré de certitude raisonnable de ne pas être arbitrairement privé de ses droits fonciers ou des avantages économiques qui en découlent. Cette certitude comprend à la fois des éléments objectifs (clarté, durée et force exécutoire des droits) et des éléments subjectifs (perception des propriétaires fonciers de la sécurité de leurs droits).

**Sécurité environnementale** : Capacité des individus et des groupes à vivre en harmonie avec la nature de manière durable, tout en satisfaisant leurs besoins de base.

**Sécurité foncière** : Certitude que les droits fonciers d'une personne seront protégés. Les personnes en insécurité foncière courent le risque que leurs droits fonciers soient menacés par d'autres prétendants, voire perdus après éviction. Les attributs de la sécurité foncière peuvent changer en fonction du contexte: les investissements nécessitant une longue période de temps avant de générer des bénéfices requièrent une sécurité foncière pour un temps relativement long.

**Stratégies d'ajustement**: mesures à court terme appliquées lorsqu'un ménage ou une communauté ne dispose pas des revenus suffisants afin de répondre à tous ses besoins essentiels.

**Stratégies de subsistance** : Moyens selon lesquels des biens ou des ressources sont utilisés afin de générer l'accès à la nourriture ou à d'autres besoins de base.

**Structure agraire** : Structure des unités agricoles d'une société, y compris des modèles de répartition foncière entre les propriétaires terriens ruraux. Des réformes sont souvent promues dans des pays disposant d'une structure agraire composée de grandes parcelles agricoles avec une main-d'œuvre d'ouvriers sans terres ou pauvres en terres et de petites exploitations familiales. On peut citer comme exemples les « latifundia » et les « minifundia » en Amérique latine.

**Subsistances durables** : Systèmes de subsistance humaine permettant de faire face et de se remettre des stress et des chocs, ainsi que d'entretenir et de renforcer les capacités et les biens détenus par les humains, sans porter atteinte aux ressources naturelles de base.

**Succession** : Droit de transmission de la propriété à des héritiers. Dans de nombreuses sociétés, la propriété est héritée par les hommes, les femmes n'ayant que peu ou prou de droits de succession. Dans certaines sociétés, les règles foncières peuvent permettre aux femmes d'hériter, mais en pratique les filles sont supposées abandonner ce droit au prétexte qu'elles accèderont, lors de leur mariage, aux terres de leurs maris. Dans les sociétés matrilineaires, à la mort de l'épouse, la propriété est transmise à l'oncle matrilineaire et à sa descendance, et l'époux survivant peut perdre ses droits. Dans les sociétés patrilinéaires, la veuve peut perdre ses droits et être expulsée.

**Systèmes coutumiers** : Systèmes de contrôle et d'allocation ostensible des droits fonciers selon les pratiques traditionnelles.

**Système d'information foncière** : Système d'acquisition, de gestion, de traitement, de conservation et de distribution de l'information foncière. Il est généralement axé sur les parcelles.

**Système foncier** : Un système foncier est composé de règles, d'autorités, d'institutions et de droits. L'administration foncière (plans, actes, registres, etc.) n'est elle-même qu'une partie du système foncier. Aucun système foncier ne peut fonctionner sans un organe investi du pouvoir et de l'autorité de définir et d'appliquer les règles, et d'arbitrer les conflits. Un système foncier est donc composé de règles,

d'autorités, d'institutions et de droits. L'administration foncière (plans, actes, registres, etc.) n'est elle-même qu'une partie du système foncier.

**Système foncier indigène** : Système foncier d'origine locale, voir propriété coutumière.

**Titre** : Preuve du droit d'un individu sur la terre, ou « habilitation ».

## Ressources disponibles en ligne (en anglais et en français)

### FAO

Le changement climatique, les biocarburants et la terre, FAO Factsheet, 2008

<ftp://ftp.fao.org/nr/HLInfo/Land-Infosheet-Fr.pdf>

Climate change and land tenure. The implications of climate change for land tenure and land policy, FAO Land Tenure Working Paper n. 2, 2008 (uniquement en anglais)

<ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/011/aj332e/aj332e00.pdf>

Bioenergy and land tenure. The implications of biofuels for land tenure and land policy, Land Tenure Working Paper Working Paper n. 1, 2008 (uniquement en anglais)

<ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/011/aj224e/aj224e00.pdf>

Mapping biophysical factors that influence agricultural production and rural vulnerability, Environment and Natural Resources Series 11, 2007 (uniquement en anglais)

<ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/010/a1075e/a1075e00.pdf>

Bonne gouvernance des régimes fonciers et de l'administration des terres, Etudes sur les régimes fonciers n. 9, 2007

<ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/010/a1179f/a1179f00.pdf>

Land access in the 21st century: Issues, trends, linkages and policy options, Livelihood Support Programme (LSP) Working Paper n. 24, 2006 (uniquement en anglais)

<http://www.icarrd.org/newpub/land%20access%20in%20the%2021st%20century.pdf>

Conférence Internationale sur la Réforme Agraire et le Développement Rural, Porto Alegre 7-10 mars 2006, Document thématique 1 - Politiques et pratiques pour garantir et améliorer l'accès à la terre. Résumé

[http://www.icarrd.org/fr/icard\\_doc\\_down/Issue\\_Paper1.pdf](http://www.icarrd.org/fr/icard_doc_down/Issue_Paper1.pdf)

Conférence Internationale sur la Réforme Agraire et le Développement Rural, Porto Alegre 7-10 mars 2006, Document thématique 5 - Réforme agraire dans le cadre de la souveraineté alimentaire, di droit a l'alimentation et de la diversité : terre, territoire et dignité. Résumé

[http://www.icarrd.org/fr/icard\\_doc\\_down/Issue\\_Paper5.doc](http://www.icarrd.org/fr/icard_doc_down/Issue_Paper5.doc)

Land and water rights in the Sahel. Tenure challenges of improving access to water for agriculture, FAO Livelihood Support Programme Working Paper 25, 2006 (uniquement en anglais)

<ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/009/ah246e/ah246e00.pdf>

Gender and Law - Women's Rights in Agriculture, 2002

<ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/005/y4311e/y4311e00.pdf>

La parité hommes-femmes et l'accès à la terre, Études sur les régimes fonciers n. 4, 2002

<ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/005/Y4308F/Y4308F00.pdf>

Le régime foncier et le développement rural. Études sur les régimes fonciers n. 3, 2002

<ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/005/Y4307F/Y4307F00.pdf>

Terminology for integrated resources planning and management, 1999 (uniquement en anglais)

<ftp://ftp.fao.org/agl/agll/docs/landglos.pdf>

## IIED

Fuelling exclusion? The biofuels boom and poor people's access to land, IIED and FAO, 2008 (uniquement en anglais)

<http://www.iied.org/pubs/pdfs/12551IIED.pdf>

Legal empowerment for local resource control Securing local resource rights within foreign investment projects in Africa, 2007 (uniquement en anglais)

<http://www.iied.org/pubs/pdfs/12542IIED.pdf>

Better land access for the rural poor. Lessons from experience and challenges ahead, 2006 (uniquement en anglais)

<http://www.iied.org/pubs/pdfs/12532IIED.pdf>

Modes d'accès à la terre, marchés fonciers, gouvernance et politiques foncières en Afrique de l'Ouest, 2006

<http://www.iied.org/pubs/pdfs/12528IIED.pdf>

Can Land Registration Serve Poor and Marginalised Groups?, 2005 (uniquement en anglais)

<http://www.iied.org/pubs/pdfs/12518IIED.pdf>

Land Tenure and Administration in Africa: Lessons of Experience and Emerging Issues, IIED and FAO, 2004 (uniquement en anglais)

<http://www.iied.org/pubs/pdfs/9305IIED.pdf>

Land in Africa. Market asset or secure livelihood? Proceedings and summary of conclusions from the Land in Africa Conference held in London November 8-9, 2004 (uniquement en anglais)

<http://www.iied.org/pubs/pdfs/12516IIED.pdf>

## International Land Coalition (ILC)

Access to land and the food crisis: Feedback and reflections by the ILC Secretariat on The FAO High Level Conference on World Food Security, June 2008 (uniquement en anglais)

[http://www.landcoalition.org/pdf/08\\_NPC\\_reflections\\_on\\_land\\_from\\_FAO\\_HLC.pdf](http://www.landcoalition.org/pdf/08_NPC_reflections_on_land_from_FAO_HLC.pdf)

Growing insecurity: land and vulnerable people towards an action agenda to strengthen poor people's access to land. International Land Coalition Issue paper for the Commission on Sustainable Development Session 16, New York 5-16 May 2008 (uniquement en anglais)

[http://www.landcoalition.org/pdf/08\\_08\\_Land\\_and\\_vulnerable\\_people\\_final.pdf](http://www.landcoalition.org/pdf/08_08_Land_and_vulnerable_people_final.pdf)

Securing common property regimes in a globalizing world. Synthesis of 41 case studies on common property regimes from Asia, Africa, Europe and Latin America, ILC Knowledge for Change Series, March 2008 (uniquement en anglais)

[http://www.landcoalition.org/pdf/ILC\\_Securing\\_Common\\_Property\\_Regimes\\_E.pdf](http://www.landcoalition.org/pdf/ILC_Securing_Common_Property_Regimes_E.pdf)

Putting a Pro-Poor Land Agenda into Practice in Africa. Report of a Workshop of 54 members and partners of the International Land Coalition in Africa – Nairobi, 30 October – 2 November 2007 (uniquement en anglais)

[http://www.landcoalition.org/cd\\_kenya/doc/08\\_03\\_ILC\\_Africa\\_Meeting\\_LR.pdf](http://www.landcoalition.org/cd_kenya/doc/08_03_ILC_Africa_Meeting_LR.pdf)

## Union européenne

EU Task Force on Land Tenure, EU Land Policy Guidelines. Guidelines for support to land policy design and land policy reform processes in developing countries, 2004 (uniquement en anglais)  
[http://ec.europa.eu/development/icenter/repository/EU\\_Land\\_Guidelines\\_Final\\_12\\_2004\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/development/icenter/repository/EU_Land_Guidelines_Final_12_2004_en.pdf)

European Commission Staff Working Paper - Annex to the Communication from the Commission to "EU Guidelines to support land policy design and reform processes in developing countries", doc. SEC(2004) 1289, 2004 (uniquement en anglais)  
<http://register.consilium.eu.int/pdf/en/04/st13/st13857-ad01.en04.pdf>

Union Européenne, (Commission de l') Orientations de l'UE visant à soutenir l'élaboration de la politique foncière et les processus de réforme de cette politique dans les pays en développement. Bruxelles, COM(2004) 686 final, 2004.  
<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2004:0686:FIN:FR:PDF>

Conseil de l'Union européenne, Communication de la Commission sur les orientations de l'UE visant à soutenir l'élaboration de la politique foncière et les processus de réforme de cette politique dans les pays en développement - Conclusions du Conseil, doc. 16134/04, 2004  
<http://register.consilium.europa.eu/pdf/fr/04/st16/st16134.fr04.pdf>

## Autres sources

Spore, Sécurité foncière. Pas d'équité sans transparence, Spore n. 138, décembre 2008  
[http://spore.cta.int/index.php?option=com\\_content&task=view&lang=fr&id=674&catid=10](http://spore.cta.int/index.php?option=com_content&task=view&lang=fr&id=674&catid=10)

Comité technique « Foncier et développement » - Coopération française au développement, Gouvernance foncière et sécurisation des droits dans les pays du Sud. Livre blanc des acteurs français de la Coopération. Synthèse, septembre 2008  
<http://www.foncier-developpement.org/actualites/le-projet-appui-a-lelaboration-des-politiques-foncieres/le-livre-blanc-sur-les-politiques-foncieres-des-acteurs-francais-de-la-cooperation/gouvernance-fonciere-et-securisation-des-droits-dans-les-pays-du-sud-livre-blanc-des-acteurs-francais-de-la-cooperation>

Grain, Main basse sur les terres agricoles en pleine crise alimentaire et financière, Rapport octobre 2008  
[http://www.grain.org/briefings\\_files/landgrab-2008-fr.pdf](http://www.grain.org/briefings_files/landgrab-2008-fr.pdf)

UN DESA (Department of Economic and Social Affairs), Trends in sustainable development. Agriculture, rural development, land, desertification and drought, 2008 (uniquement en anglais)  
<http://www.un.org/esa/sustdev/publications/trends2008/fullreport.pdf>

IFAD, Improving access to land and tenure security, 2008 (uniquement en anglais)  
<http://www.ifad.org/pub/policy/land/e.pdf>

Joaquim Von Braun, Food and Financial Crises - Implications for Agriculture and the Poor, IFPRI Food Policy Report No. 20, December 2008 (uniquement en anglais)  
<http://www.ifpri.org/pubs/fpr/pr20.pdf>

Rights and Resources Initiative, Seeing People Through the Trees: Scaling Up Efforts to Advance Rights and Address Poverty, Conflict and Climate Change, 2008 (uniquement en anglais)  
[http://www.rightsandresources.org/documents/files/doc\\_737.pdf](http://www.rightsandresources.org/documents/files/doc_737.pdf)

Global Land Tool Network (GLTN), Secure Land Rights for All, 2008 (uniquement en anglais)  
[http://www.landcoalition.org/pdf/08\\_GLTN\\_Secure\\_Land\\_Rights\\_BK.pdf](http://www.landcoalition.org/pdf/08_GLTN_Secure_Land_Rights_BK.pdf)

Enda-PRONAT, Rapport Table Ronde sur l'accès des femmes à la terre en Afrique de l'ouest. Problematiques et pistes de solutions au Sénégal et au Burkina Faso, Kabyr NDiaye, RADI et Fatou Sow NDiaye, Enda-PRONAT, 2008

[http://www.hubrural.org/IMG/pdf/Rapport\\_final\\_table\\_ronde\\_foncier\\_femmes.pdf](http://www.hubrural.org/IMG/pdf/Rapport_final_table_ronde_foncier_femmes.pdf)

ODI, Making agriculture work for the poor, Natural resources perspectives, 2007 (uniquement en anglais)

<http://www.odi.org.uk/resources/specialist/natural-resource-perspectives/111-making-agriculture-work-poor.pdf>

DFID, Land. Better access and secure rights for poor people, 2007 (uniquement en anglais)

<http://www.dfid.gov.uk/pubs/files/LandPaper2007.pdf>

Toulmin C., Securing land rights for the poor in Africa — Key to growth, peace and sustainable development, paper prepared for the High Level Commission on the Legal Empowerment of the Poor (HLC), 2006 (uniquement en anglais)

[http://www.undp.org/Legalempowerment/pdf/Africa\\_land\\_2.pdf](http://www.undp.org/Legalempowerment/pdf/Africa_land_2.pdf)

CAPRI-CGIAR, Land rights for African development: from knowledge to action, 2006 (uniquement en anglais)

[http://www.capri.cgiar.org/pdf/brief\\_land.pdf](http://www.capri.cgiar.org/pdf/brief_land.pdf)

African Union - African Development Bank - United Nations Commission for Africa, Land policy on Africa: a framework of action to secure land rights, enhance productivity and secure livelihoods. Consultative Workshop, 27-29 March 2006, Issues paper (uniquement en anglais)

<http://www.uneca.org/sdd/meetings/LandPolicy/IssuesPaper.pdf>

International Energy Agency (IEA), World Energy Outlook 2006 (uniquement en anglais)

<http://www.iea.org/textbase/nppdf/free/2006/weo2006.pdf>

UN Economic Commission for Africa (ECA), Land tenure systems and their impacts on food security and sustainable development in Africa, 2004 (uniquement en anglais)

[http://www.uneca.org/eca\\_resources/Publications/sdd/Land\\_Tenure\\_systems.pdf](http://www.uneca.org/eca_resources/Publications/sdd/Land_Tenure_systems.pdf)

World Bank, Land policies for growth and poverty reduction, WB Policy Research Report 2003 (uniquement en anglais)

<http://go.worldbank.org/ZRL7FOCU30>

DFID, Better livelihoods for poor people: The role of Land Policy, DFID Consultation document, 2002 (uniquement en anglais)

[http://ec.europa.eu/development/icenter/repository/landpolicyconsult\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/development/icenter/repository/landpolicyconsult_en.pdf)

GTZ, Guiding Principles: Land Tenure in Development Cooperation (uniquement en anglais)

<http://www.mekonginfo.org/mrc/html/homepage.htm>

## Études de cas dans les pays ACP

### Ethiopie

World Bank, Rural land certification in Ethiopia: Process, initial impact, and implications for other African countries, World Bank Policy Research Working Paper 4218, April 2007 (uniquement en anglais)

<http://go.worldbank.org/RXF9SY9QQ0>

FAO, Leaving two thirds out of development: Female headed households and common property resources in the highlands of Tigray, Ethiopia. 2006, LSP WP 40 (uniquement en anglais)

<ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/009/ah624e/ah624e00.pdf>

IIED, Land Registration in Tigray, Northern Ethiopia, 2005 (uniquement en anglais)

<http://www.iied.org/pubs/pdfs/12519IIED.pdf>

### Ghana

FAO, Improving tenure security for the poor: Ghana country case study, 2006, FAO, LEP WP 2 (uniquement en anglais)

<ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/010/k0783e/k0783e00.pdf>

### Kenya

African Studies Centre, Why De Soto's land-tenure ideas of formalized property rights are failing to benefit Africa's poor, Info sheet 6, February 2009 (uniquement en anglais)

<http://www.ascleiden.nl/Pdf/Infosheet6.pdf>

### Mali

FAO, Accès à l'information juridique, aux institutions et procédures légales: Quelle sécurisation foncière pour les ruraux pauvres au Mali ? Etude de cas dans le sud malien (with summary in English), 2007, FAO, LSP WP 44 (uniquement en anglais)

<ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/010/ai188f/ai188f00.pdf>

FAO, Improving tenure security for the poor: Mali country case study, 2006, FAO, LEP WP 4 (uniquement en anglais)

<ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/010/k0785e/k0785e00.pdf>

### Mozambique

FAO, Mozambique's legal framework for access to natural resources: The impact of new legal rights and community consultations on local livelihoods, 2006, FAO, LSP WP 28 (uniquement en anglais)

<ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/009/ah249e/ah249e00.pdf>

FAO, Improving tenure security for the poor: Mozambique country case study, 2006, FAO, LEP WP 5 (uniquement en anglais)

<ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/010/k0786e/k0786e00.pdf>

IIED, Land Registration in Nampula and Zambezia provinces, Mozambique, 2005 (uniquement en anglais)

<http://www.iied.org/pubs/pdfs/12523IIED.pdf>

FAO, Examining access to natural resources and linkages to sustainable livelihoods. A case study of Mozambique, LSP Working Paper 17, 2004 (uniquement en anglais)  
<ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/007/j3619e/j3619e00.pdf>

#### Namibie

FAO, Improving tenure security for the poor: Namibia country case study, FAO, LEP WP 6, 2006 (uniquement en anglais)  
<ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/010/k0787e/k0787e00.pdf>

#### Niger

FAO, L'accès à l'information foncière et aux institutions décentralisées pour sécuriser les droits fonciers des ruraux pauvres: L'expérience des Commissions Foncières au Niger (with summary in English), 2007  
FAO, LSP WP 43.  
<ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/010/ai187f/ai187f00.pdf>

#### Rwanda

FAO, Improving tenure security for the poor: Rwanda country case study, FAO LEP Working Paper n. 7, 2006 (uniquement en anglais)  
<ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/010/k0784e/k0784e00.pdf>

#### Sierra Leone

FAO, Land tenure, food security and investment in postwar Sierra Leone, 2006, FAO, LSP WP 22 (uniquement en anglais)  
<ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/009/ah243e/ah243e00.pdf>

#### Régional

FAO, Improving tenure security for the poor: Kenya, Tanzania and Uganda country case studies, 2006, FAO, LEP WP 3 (uniquement en anglais)  
<ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/010/k0785e/k0785e00.pdf>

FAO, Access to water, pastoral resource management and pastoralists' livelihoods: Lessons learned from water development in selected areas of Eastern Africa (Kenya, Ethiopia, Somalia), 2006, FAO LSP WP 26 (uniquement en anglais)  
<ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/009/ah247e/ah247e00.pdf>

## Nouvelles sur les média

The Guardian – Graphic: World Land Grab

<http://image.guardian.co.uk/sys-files/Guardian/documents/2008/11/21/LANDGRAB.pdf>

BBC, Daewoo warns on Madagascar plans, 10<sup>th</sup> February 2009

<http://news.bbc.co.uk/2/hi/business/7881319.stm>

La Croix.com, Razzia mondiale sur les terres cultivables, 2 février 2009

<http://www.la-croix.com/article/index.jsp?docId=2364107&rubId=1099>

Allafrica, Madagascar: The New Land Grab, 21<sup>st</sup> January 2009

<http://allafrica.com/stories/200901210007.html>

Grain, L'accapement des terres de rizières met en péril la souveraineté alimentaire de l'Afrique, janvier 2009

[http://grain.org/articles\\_files/atg-19-fr.pdf](http://grain.org/articles_files/atg-19-fr.pdf)

NewScientist, Rich countries carry out '21st century land grab', 4<sup>th</sup> December 2008

<http://www.newscientist.com/article/mg20026854.200-rich-countries-carry-out-21st-century-land-grab.html?full=true>

The Guardian, Rich countries launch great land grab to safeguard food supply, 28<sup>th</sup> November 2008

<http://www.guardian.co.uk/environment/2008/nov/22/food-biofuels-land-grab>

Daily Nation, Rich nations buying huge tracts of land in Africa to grow crops, 23<sup>rd</sup> November 2008

<http://www.nation.co.ke/News/africa/-/1066/494022/-/147mhnjz/-/index.html>

The Guardian, Food crisis leading to an unsustainable land grab, 22<sup>nd</sup> November 2008

<http://www.guardian.co.uk/environment/2008/nov/22/food-biofuels>

The Wall Street Journal, U.N. Food Chief Warns on Buying Farms, 10<sup>th</sup> September 2008

[http://online.wsj.com/article/SB122098802643115897.html?mod=todays\\_us\\_page\\_one](http://online.wsj.com/article/SB122098802643115897.html?mod=todays_us_page_one)

The Guardian, Biggest deals (Investments on land, 2007-2009)

<http://www.guardian.co.uk/environment/2008/nov/22/food-biofuels1>

NewScientist, What price more food? 11<sup>th</sup> June 2008

<http://www.newscientist.com/article/mg19826601.600-what-price-more-food.html?full=true>

## Sites web

African Studies Centre  
<http://www.ascleiden.nl/>

Banque mondiale – Portail sur l'agriculture et le développement rural  
<http://go.worldbank.org/KD6G3BVDZ0>

CAPRI - CGIAR Systemwide Program on Collective Action and Property Rights  
<http://www.capri.cgiar.org/fr/about-fr.asp>

CIRAD  
<http://www.cirad.fr/fr/index.php>

Commission Economique pour l'Afrique (CEA)  
[http://www.uneca.org/fr/fr\\_main.htm](http://www.uneca.org/fr/fr_main.htm)

Commission européenne / DG Développement – Politique foncière  
[http://ec.europa.eu/development/policies/9interventionareas/ruraldev/rural/landpolicy\\_fr.cfm](http://ec.europa.eu/development/policies/9interventionareas/ruraldev/rural/landpolicy_fr.cfm)

ELDIS – Lan tenure portal  
<http://www.eldis.org/go/topics/resource-guides/agriculture/land-tenure>

FAO - Land and water division  
<http://www.fao.org/landandwater/default.stm>

AGRO Maps: Global Spatial Database of Agricultural Land-use Statistics  
<http://www.fao.org/landandwater/agll/agromaps/interactive/page.jsp>

GeoNetwork – geospatial data - Land cover and land use  
<http://www.fao.org/geonetwork/srv/en/main.home>

Foncier développement  
<http://www.foncier-developpement.org/>

Global Land Tool Network (GLTN)  
<http://www.gltn.net/french>

Grain  
<http://www.grain.org/accueil/>

GRET  
<http://www.gret.org/>

Hub Rural  
[http://www.hubrural.org/spip.php?page=sommaire&id\\_rubrique=1](http://www.hubrural.org/spip.php?page=sommaire&id_rubrique=1)

Conférence Internationale sur la Réforme Agraire et le Développement Rural (Porto Alegre 7-10 mars 2006)  
<http://www.icarrd.org/fr/index.html>

International Energy Agency (IEA)  
<http://www.iea.org/>

FIDA – Questions foncières (uniquement en anglais)  
<http://www.ifad.org/english/land/>

IFPRI  
<http://www.ifpri.cgiar.org/>

IIED  
<http://www.iied.org/>

Empowerment and Land rights portal  
<http://www.iied.org/theme/3/Empowerment+and+Land+Rights>

International Land Coalition  
<http://www.landcoalition.org/docs/olfrench.htm>

Landrightswatch.net  
<http://otto.idium.no/desotowatch.net/>

Landtenure.info  
<http://www.landtenure.info/sito.html>

Natural Resources Institute (NRI)  
<http://www.nri.org/homepage.html>

Overseas Development Institute (ODI)  
<http://www.odi.org.uk/default.asp>

Oslo Governance Centre (OGC) – UNDP  
<http://www.undp.org/oslocentre/>

Oxfam – Land rights in Africa portal  
<http://www.oxfam.org.uk/resources/learning/landrights/index.html>

Institute for Poverty, Land and Agrarian Studies (PLAAS)  
<http://www.plaas.org.za/>

Rural Development Institute (RDI)  
<http://www.rdiland.org/HOME/HomeOne.html>

Rights and Resources Initiative (RRI)  
<http://www.rightsandresources.org/index.php>

Convention des Nations Unies sur la Lutte Contre la Désertification (UNCCD)  
<http://www.unccd.int/convention/menu.php>

PNUD – Drylands Development Centre (uniquement en anglais)  
<http://www.undp.org/drylands/>

UNIFEM - Fonds de développement des Nations Unies pour la femme  
<http://www.unifem.org/>