

Régimes fonciers en Afrique :
Remise en cause des hypothèses de base

Christian Lund

Christian Lund est un chercheur attaché à la Faculté du développement international de l'Université de Roskilde, au Danemark. Il a préalablement travaillé au Niger en qualité de socio-économiste et chercheur. Il est titulaire d'un doctorat depuis 1995 pour sa thèse "*Law Power and Politics - Land Struggles and the Rural Code in Niger*". Depuis lors, il se consacre à l'étude de la politique locale et des questions liées aux régimes fonciers, tant au Burkina Faso qu'au Niger. Pour en savoir plus, veuillez contacter l'auteur sur : clund@ruc.dk

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION2

HYPOTHESE 1, “ LA PROPRIETE PRIVEE EST NON AFRICAINE PAR NATURE ”2

Mesures4

Constatations sur le terrain5

HYPOTHESE 2, “ LA PROPRIETE PRIVEE ENGENDRE SECURITE ET INVESTISSEMENT ”10

Mesures11

Quelques constatations sur les liens de cause à effet13

QU’EST-CE QUE LA SECURITE ET LA CERTITUDE FONCIERE ?15

CONCLUSION : REGIME FONCIER EN TANT QUE QUESTION EMPIRIQUE18

BIBLIOGRAPHIE20

INTRODUCTION

Divers auteurs ont démontré que les “ récits sur le développement ”, même lorsque leur impropriété est prouvée, ont néanmoins pour effet de standardiser, conditionner et étiqueter les problèmes de développement, de façon à justifier le recours à de simples solutions “ prêtes à l’emploi ” (Roe, 1991 ; Hoben, 1995 ; Leach et Mearns 1996). Ces récits s’appuient sur certaines hypothèses et servent à justifier des interventions qui privilégient des institutions ou des groupes d’intérêts particuliers. Prenons comme exemple le domaine du régime foncier en Afrique et au Sahel. L’une des questions au cœur du régime foncier au Sahel d’Afrique occidentale est décrite comme la confrontation et l’interaction entre les régimes fonciers de droit coutumier et le droit foncier moderne ou officiel (IIED, 1999 ; Lund, 1998: 9-19). Toutefois, la proposition selon laquelle il existe deux domaines, le “ moderne ” et le “ traditionnel ”, masque une réalité historique et sociopolitique bien plus complexe. Deux hypothèses se démarquent comme particulièrement persistantes et influentes. Premièrement, il est souvent mis en avant que la propriété privée est non africaine par nature. Deuxièmement, la propriété privée est souvent considérée comme une condition préalable à l’investissement et au développement. Ces deux affirmations prétendent expliquer “ l’absence ” de développement par le manque de droits de propriété clairement définis. On peut simplifier cette réflexion de la manière suivante : “ L’une des raisons pour lesquelles le développement agricole s’est révélé médiocre en Afrique sub-saharienne en matière de productivité et de durabilité réside dans l’absence d’investissement ; cela est dû au manque de sécurité foncière, qui découle elle-même de l’absence de propriété privée ”. Le problème est que si ces hypothèses de départ sont fausses, les mesures qui s’en inspirent risquent non seulement de ne pas atteindre les résultats escomptés, mais aussi d’aggraver davantage les problèmes qu’elles souhaitent résoudre.

Le présent document donne des exemples de mesures qui illustrent ce type de raisonnement. Je mettrai en évidence certaines des faiblesses de ces hypothèses, ainsi que les liens de cause à effet implicites qui sous-tendent certaines politiques foncières. Le but n’est pas de remplacer un ensemble d’hypothèses par un autre, mais d’examiner la réalité des droits fonciers en Afrique. Il existe un nombre croissant de recherches qui documentent tant la privatisation des terres rurales africaines que les rapports entre la sécurité foncière et la propriété privée, ce qui se révèle souvent moins simple qu’on ne pourrait le croire. En effet, il semble souvent que la privatisation contribue à aggraver l’insécurité foncière au lieu de la diminuer.

HYPOTHESE 1, “ LA PROPRIETE PRIVEE EST NON AFRICAINE PAR NATURE ”

“ La terre n’est pas vendue en Afrique sub-saharienne ”. Cette affirmation répandue se poursuit souvent de la manière suivante : “ La terre est distribuée selon un système de caste, d’âge et de sexe. Elle peut uniquement être transmise conformément à certaines clauses et ne peut être attribuée de façon permanente à une personne étrangère au clan ”. Une variante de cette affirmation consiste à associer le “ village ” à la principale unité sociopolitique en matière de régime foncier et d’autres décisions politiques. Alors que l’existence d’unités au sein du village (individus et familles) est reconnue, les entités supérieures au village (telles que l’Etat et les structures politiques comme les églises, les partis politiques et les groupes ethniques) sont, en revanche, reléguées à une place secondaire. Belloncle (1982) considère le rôle central de la vie villageoise comme un avantage démocratique en puissance pour les communautés rurales d’Afrique :

“ ... des villages africains, ils jouissent globalement de structures de pouvoirs démocratiques. Ceci se traduit notamment par l’existence auprès du chef de village (*primus inter pares*) d’un conseil des chefs de famille, et par le recours à la pratique du *palabre*, comme mode de prise de décision. (...) “ Globalement ” les villages africains connaissent encore une très grande homogénéité économique. Et en premier lieu, à quelques exceptions près, la règle générale y est celle de l’égalité d’accès à la terre ” (Belloncle, 1982: 76-77).

Ce genre d’affirmation semble justifier un type particulier d’intervention en faveur du développement. Mettre en évidence le système démocratique inhérent à la communauté locale, ainsi que sa structure économique égalitaire, a pour effet de privilégier les efforts fondés sur la “ participation ” et les “ projets communautaires ”. En outre, en matière de gestion des ressources naturelles, certaines approches semblent particulièrement évidentes, comme nous le verrons ci-après. Belloncle n’est pas le seul à affirmer que les terres d’Afrique sub-sahariennes sont si empreintes de l’identité intrinsèque et ineffable de leurs propriétaires qu’elles sont pratiquement inaliénables. Par exemple, l’un des auteurs français les plus influents en matière de régime foncier africain, Etienne Le Roy, a affirmé, avec deux collègues, Karsenty et Bertrand, que :

“ Il est fondamental, selon l’acception française d’un “ bien ”, d’évaluer ce dernier en termes d’argent. Or ce n’est pas le cas en Afrique, tout au moins pas généralement, étant donné que les choses ne sont pas toutes considérées comme des biens, étant tantôt considérées comme hors du domaine du commerce et tantôt comme transférables, quoique sans aliénation complète. En l’absence d’un contrôle intégral, la “ chose ” n’est pas, au sens strict, un “ bien ”. La terre n’est tout de même pas qu’une chose anonyme et interchangeable. Ce n’est pas seulement une richesse, mais aussi parfois “ une personne ” (au sens traditionnel) que l’on peut faire parler (comme les morts). Il s’agissait également (quelquefois, tout au moins) d’une divinité détenant des

pouvoirs vitaux qu'il convient de traiter avec précaution. C'est dans cette optique que nous proposons d'utiliser le concept de " patrimoine commun " (Le Roy et al., 1996: 52) ”.

Le " patrimoine commun " implique un héritage commun et privilégie la gestion collective sur l'exploitation individuelle. Mais la terre est associée à d'importantes connotations culturelles dans d'autres régions du monde, et pas seulement en Afrique. Rejeter la propriété privée d'une manière générale selon les arguments ci-dessus revient à s'engager sur un chemin arbitraire et peu prometteur. Je compte présenter des preuves à l'appui de cette affirmation, mais je souhaiterais d'abord illustrer la façon dont ces idées se traduisent en mesures.

Mesures

La perspective du développement villageois a revêtu diverses formes. La plus connue réside dans l'approche relative à la " gestion de terroir " qui " promet d'intégrer l'environnement social et physique de manière sensée, particulièrement du point de vue de la communauté villageoise " (Painter, 1991: 14). Comme l'explique Degnbol :

“ On considère souvent qu'il existe une lecture commune de " l'approche du terroir " ; elle concerne évidemment la gestion des ressources naturelles, et dans le débat général, ce concept a acquis le sens d'initiatives populaires, de démocratie, de transfert d'autorité et de valorisation des populations locales... Le *terroir* est une zone dont les limites sont reconnues par une communauté locale (agraire) donnée et qui est exploitée de façon coutumière par les membres de la communauté pour leurs moyens d'existence. La terre est rarement la propriété privée des membres individuels de la communauté, mais ces derniers peuvent revendiquer collectivement cette zone et exercer un certain degré de contrôle sur l'accès à ses ressources ” (Degnbol, 1997: 3).

Cette approche du développement a fait beaucoup d'adeptes, tant auprès des gouvernements que des bailleurs de fonds pendant les années 80 et 90, au Sahel en particulier. En 1994, le Bureau des Nations Unies pour la région Soudano-sahélienne (BNUS) a tenté de résumer cette expérience et d'esquisser des recommandations en vue de travaux futurs. Le rapport aborde la question du régime foncier sous deux optiques. D'abord et avant tout, le contrôle des ressources doit être arraché des mains de l'Etat pour être confié aux populations locales.

“ L'affirmation des droits des populations locales à contrôler les ressources dévie le pouvoir de l'administration publique en faveur d'un groupe particulier de producteurs locaux, qui sont généralement des paysans sédentaires. La réforme foncière et la réorientation du pouvoir vers les populations locales devraient par conséquent empêcher les groupes d'intérêts plus puissants de

s'approprier les ressources pour lesquelles les droits de propriété se sont jusqu'ici révélés confus et difficiles à faire valoir ” (BNUS, 1994: 13).

Deuxièmement, le rapport affirme qu'une fois que les droits fonciers sont placés hors du contrôle de l'Etat, ils deviennent négociables au niveau des villages et que l'administration villageoise (soit les chefs traditionnels, soit les comités villageois) peut et doit contrôler l'attribution et l'occupation des sols.

“ Dans toute l'Afrique sub-saharienne, il existe une grande diversité concernant la réglementation de la possession des ressources, la persistance des contrôles coutumiers et leur relative efficacité. Dans certains endroits, les régimes coutumiers restent largement intacts et peuvent fournir une base très utile aux systèmes de gestion futurs. Par exemple, les “ chefs de terre ” chez les Mossis du Burkina Faso et les Bambaras du Mali conservent une autorité morale et religieuse considérable sur les populations locales et extérieures, et peuvent donc faire respecter leurs décisions. Ailleurs, comme dans certaines zones de migration interne, de relocalisation et de conflit, les régimes coutumiers obtiennent parfois peu d'adhésion des partis. Dans ces cas de figure, les projets de gestion de terroirs doivent appuyer l'évolution d'un organisme dirigeant local qui soit capable d'examiner les intérêts de groupes différents, et peut-être en conflit, et de parvenir à des décisions qui seront soutenues par ce groupe hétérogène d'utilisateurs des ressources ” (BNUS, 1994: 6-7).

L'impulsion de ces efforts en faveur de la “ gestion de terroir ”, conjuguée à la tentative d'ébaucher des organismes villageois représentatifs, signifie souvent que très peu d'attention est prêtée aux terres privées, ou plutôt aux terres qui subissent des formes de privatisation. Tout se passe comme si cette forme d'occupation foncière n'était pas jugée pertinente et devait être contrée par des mesures communautaires. L'approche de la “ gestion de terroir ” a été critiquée par divers commentateurs (voir par exemple Painter et al, 1991 ; Degnbol, 1996 ; Marty, 1993). Dans ce contexte, examinons maintenant les constatations relevées sur le terrain par rapport à certaines hypothèses liées au régime foncier.

Constatations sur le terrain

Confrontons tout d'abord les idées concernant l'égalité d'accès aux terres et la nature démocratique des villages africains, telles qu'exprimées par Belloncle, avec les faits observés par d'autres chercheurs. Historiquement, l'accès des populations aux terres et autres ressources naturelles dépendaient de leur appartenance et de leur statut au sein d'un groupe particulier exerçant le contrôle politique sur les terres. Ni l'Etat, ni le marché ne canalisaient la distribution des terres : au contraire, la parenté et l'appartenance ethnique ainsi que le statut, le sexe et l'âge déterminaient l'accès et les

droits d'exploitation (Berry, 1989 ; Migot-Adholla et Bruce, 1994: 5). Dans une certaine mesure, cela étaye certains aspects de la thèse défendue par Belloncle. Il semble que le principe général sous-tendant l'attribution des terres ait été l'inclusion plutôt que l'exclusion. Toutefois, le fait d'être membre d'un village ne garantit pas l'accès aux terres, les régimes fonciers autochtones ne se distinguant ni par leur égalitarisme, ni par la gestion collective des terres. Ils étaient, et restent, souvent assez hiérarchisés, certains individus et ménages étant tributaires de divers arrangements en matière de droits d'exploitation.

La fluidité et la négociabilité des identités et des prérogatives sociales ont également été documentées, de telle sorte que l'accès fondé sur l'identité sociale est loin de constituer un droit intemporel et sécurisé (Berry 1993 ; Moore 1986 ; Shipton et Goheen 1993). Ce n'est pas par hasard que les chefs constituaient les principaux informateurs sur les " coutumes " lorsque celles-ci ont été consignées pour la première fois par les autorités coloniales, ni que ces coutumes plaçaient la terre sous le contrôle et l'autorité des chefs et en interdisaient la vente. Il semblerait que la perspective de Belloncle ne reflète que partiellement la situation.

Quant à l'idée que les terres sont inaliénables en Afrique, il apparaît de plus en plus clairement que ce n'est pas le cas. Des processus de privatisation sont en cours depuis longtemps dans de nombreuses régions d'Afrique (Shipton, 1989a). Le régime foncier implique certains droits aux terres, qui peuvent aller des droits d'exploitation à court terme jusqu'aux droits d'aliénation permanents. Divers auteurs ont tenté d'établir des distinctions entre différents types de régime foncier (Place et al., 1994: 19-28 ; Le Roy et al., 1996: 59-76 ; Hanna et al., 1995 ; Schlager et Ostrom, 1992). Ces auteurs s'accordent à dire qu'il existe différents degrés de contrôle d'une ressource, qu'ils désignent sécurité foncière. Généralement, le simple droit d'exploitation est classé comme le plus faible, de même que les droits d'exploitation partagés sont moins avantageux que les droits d'exploitation exclusifs. En outre, les droits d'exploitation temporaires et à court terme sont plus faibles que les droits d'exploitation à long terme ou permanents. Si le titulaire bénéficie du droit de transmettre les terres en plus de son droit d'exploitation, cela représente un meilleur contrôle, et donc une sécurité foncière accrue. Là encore, les droits de transfert permanent sont plus avantageux que les droits de transfert temporaire. En dernier lieu, en ce qui concerne les droits de transfert permanent, le droit de vendre les terres confère un meilleur contrôle que le droit de les donner, qui surpasse lui-même le droit de transmission par héritage.

En classant les droits fonciers selon leur niveau d'utilisation et de contrôle, il est possible d'envisager la privatisation comme un processus plutôt que comme une situation. La privatisation peut ainsi accroître le pouvoir de l'ayant droits à limiter l'accès, l'utilisation ou le contrôle de ses terres par d'autres personnes, ou encore les droits de transmission s'y rapportant (Shipton 1989a: 13). Tout comme les droits, il est possible de classer les détenteurs de ces droits, qui peuvent aller de vastes groupes à un individu. Le processus de privatisation semble aller de pair avec celui de

l'individualisation. Shipton identifie des processus de privatisation des terres dans une grande partie de la documentation existante sur l'Afrique sub-saharienne et démontre les liens étroits qui existent entre pressions démographiques, cultures de rente de valeur et privatisation des terres. Il convient de souligner que ces tendances sur la privatisation évoluent souvent indifféremment de la législation. Ces observations montrent que Shipton souscrit à l'*Ecole des droits de propriété*, sur laquelle je reviendrai à la rubrique suivante.

Au fur et à mesure que la densité démographique s'accroît, les populations tendent à prendre certaines mesures préventives afin de faire valoir leurs droits aux terres, par exemple via la culture symbolique de terres en friche ou le prêt de terres à des parents en cas d'absence temporaire. Les revendications individuelles et de groupes tendent à s'accroître. Cela rend souvent les conflits fonciers plus fréquents et plus graves, tout en mettant à l'épreuve la capacité des institutions chargées de gérer les différends, telles que les chefs, les administrateurs locaux et le système juridique. Selon Shipton (1989a: 30), cela a pour effet de diminuer le contrôle direct de ces institutions sur les terres. Les études réalisées par cet auteur et par d'autres révèlent néanmoins que l'augmentation des litiges fonciers élargit le champ de manœuvre de ceux qui sont en position d'exiger des paiements (honoraires et pots-de-vin) en échange de la résolution des litiges et de leur arbitrage (voir Lund, 1998).

La nature de plus en plus exclusive de la propriété privée se répercute également sur le type de transferts fonciers, qui peuvent se décliner sous de nombreuses formes, comme le fait remarquer Shipton :

“ par exemple par prêt, échange, héritage, transmission entre vivants, dons, troc, gage, contrat de partage, empiétement, location ou vente. Tous ces termes ne reflètent ni la variété, ni la flexibilité et inventivité, ni la possible renégociabilité inhérentes aux transactions foncières dans de nombreuses régions d'Afrique rurale. Des termes tels que “ marché ” se transforment parfois en véritables pièges cognitifs pour l'analyste. Sur l'ensemble du continent, les populations locales réalisent effectivement des transactions foncières, que ce soit par vente ou non. Pourtant, il est fréquent que ces transactions ne figurent pas dans les résultats d'enquêtes, car les chercheurs ne posent pas les questions de façon appropriée ou le font de manière trop réductrice ” (Shipton, 1989a: 58).

Dans certaines sociétés, les ventes de terres rurales sont interdites à la fois par le droit officiel et par le droit coutumier. Soit cette interdiction est clairement stipulée par la loi, soit elle l'est de façon si compliquée et si confuse que les chefs peuvent interpréter les “ coutumes ” de façon à empêcher les populations de faire valoir leurs droits à la propriété. Les pratiques des populations peuvent néanmoins ébranler, contourner et neutraliser la législation et le droit coutumier. Cela n'implique par forcément que les populations recourent à des actions bien organisées et préparées, mais qu'elles

poursuivent leurs intérêts personnels au quotidien et négocient leur situation avec bon sens. C'est ainsi que les terres prêtées, louées et promises peuvent devenir non échangeables (voir Reenberg et Lund, 1997 ; Platteau, 1995: 13) ; les terres qui sont hypothéquées pour un prêt sont par voie de conséquence transférables ; et les " gages sont parfois des ventes déguisées, lorsque ces dernières sont plus formellement interdites " (Shipton, 1989a: 67). De telles pratiques ont été observées dès les années 20 au Ghana. Au Nigeria, on constate un autre processus de privatisation et d'individualisation lorsque le gardien des biens familiaux hypothèque ceux-ci en période de difficultés financières.

“ Il se peut que le gardien ne puisse ou ne veuille racheter ces biens, auquel cas n'importe quel membre de la famille est libre de le faire et de conserver les biens comme sa propriété personnelle jusqu'à ce que le gardien ou sa succession le rembourse... Dans de très nombreux cas, ces remboursements n'ont jamais lieu. En fait, le gardien peut emprunter de l'argent supplémentaire auprès de l'acheteur, en utilisant le même lopin de terre comme sécurité. Il se peut alors que le prix de remboursement augmente à tel point que les gardiens suivants renoncent à leur droit et que l'acheteur conserve les terres indéfiniment ” (Mbagwu, 1978, cité par Shipton, 1989a: 69).

Ce cas, extrait d'une zone densément peuplée de Nigeria, ne doit toutefois pas nous inviter à croire que l'individualisation et la privatisation ne se produisent que dans les régions à forte densité démographique. La recherche de Benjaminsen, effectuée dans le sud du Mali, de même que celle de Bolwig et la mienne (Lund 1999), réalisée dans la province de Séno dans le nord du Burkina Faso, illustrent cette thèse. Deux grands groupes occupent cette région : les *Foulbés* et les descendants de leurs esclaves, les *Rimaïbes*. Historiquement, une division du travail particulière s'est manifestée entre les deux groupes : les maîtres, les *Foulbés*, possédaient le bétail et contrôlaient les terres tout en s'occupant du bétail, alors que leurs esclaves, les *Rimaïbes*, cultivaient la terre. Cependant, ces derniers se sont émancipés au cours de la première décennie du XX^e siècle avec la colonisation française. Malgré l'égalisation officielle des rangs sociaux, les rapports de dépendance entre les anciens maîtres et esclaves ont persisté et existent toujours dans une mesure non négligeable. Chaque *Foulbé* connaît " son *Rimaïbe* " et chaque *Rimaïbe* connaît " son *Foulbé* ". Une fois émancipés, les *Rimaïbes* ont toutefois été libres d'émigrer et de vendre leur main d'œuvre et, notamment après la deuxième guerre mondiale, les hommes jeunes et moins jeunes se sont rendus au Ghana et en Côte d'Ivoire pour travailler. A leur retour, nombre d'entre eux ont acheté les terres qu'ils avaient cultivées pour leurs anciens maîtres et sont devenus de véritables propriétaires terriens, malgré le fait que la législation en vigueur ne prévoyait pas explicitement de tels arrangements. Localement, il était *admis* que les terres pouvaient être vendues aussi définitivement qu'une " chèvre vendue sur le marché ".

Selon les termes de Paul Mathieu, ces pratiques se produisent " en marge de la loi ". Cela signifie que ces pratiques sont tolérées et, quelquefois, rendues légitimes par les

institutions publiques, en dépit du fait qu'elles ne respectent pas la législation. En Côte d'Ivoire par exemple, le personnel gouvernemental agit parfois en tant que témoin, alors que dans d'autres occasions il valide et confirme les transactions foncières non officielles, telles que les ventes, qui ne sont pas prévues par la loi. Au Rwanda (avant 1994), Mathieu rapporte que les ventes foncières illégales entre paysans étaient vérifiées, enregistrées et ensuite admises de manière " officiellement officieuse " par le biais d'une " attestation ". Dans de tels cas de figure, on peut affirmer que les pratiques populaires anticipent la loi, qui elle-même ne correspond pas aux circonstances réelles (Mathieu, 1997: 40-41). Ces observations, réalisées dans des pays s'inspirant du régime juridique et administratif français, sont complétées par Bruce, qui a examiné la situation au Ghana et au Nigeria :

“ Un aspect frappant de l'expérience ouest-africaine, notamment au Ghana et au Nigeria, réside dans le rôle que les cours de justice ont joué en mettant en place de nouveaux concepts juridiques, afin de faciliter le changement en matière de régime foncier. En légiférant par le biais de décisions liées à des cas spécifiques, selon le modèle de droit coutumier classique, les cours de justice ont reconnu que le contrôle foncier est passé des groupes de parentés plus larges à la famille plus immédiate, définissant ainsi un régime désigné " Terres familiales " (Bruce, 1988 :33) ”.

Clairement, le processus de privatisation se révèle donc quelque peu " flou ", étant donné qu'il s'agit de négocier constamment ses droits. Comme l'a constaté Breusers (1998) dans son étude consacrée aux propriétés foncières des Mossis au Burkina Faso et en Côte d'Ivoire, l'individualisation des droits fonciers et la privatisation ne sont pas des processus inévitables et " naturels ". Une terre qui appartient aujourd'hui à un acheteur mossi de Côte d'Ivoire peut très bien devenir une co-propriété à l'avenir, car le " propriétaire " n'est pas toujours en mesure d'ignorer les revendications des membres de sa famille sur cette terre, celles-ci étant considérées comme " légitimes ". En outre, les processus de privatisation coexistent avec de nombreux autres modes de possession :

“ Les gages, locations et autres formes africaines de transfert foncier qui sont acceptables au niveau local peuvent se transformer, à terme, en coutumes de vente à part entière. Toutefois, un accroissement des ventes n'élimine jamais entièrement les autres formes de transactions foncières, telles les dons, les prêts, les contrats de partage ou encore le troc. Ces autres formes d'échange restent plus pratiques que les ventes dans de nombreuses situations. Le troc demeure important lorsque ceux qui ont perdu leurs droits fonciers préfèrent être indemnisés sous forme non liquide, afin de se préserver de l'inflation ou des revendications des autres membres de la famille ” (Shipton, 1989a: 61).

Il est évident que nombre de ces transactions n'impliquent pas toujours le village ; elles peuvent impliquer des individus ou des groupes (extérieurs ou non) et ne font pas

nécessairement l'objet d'une consultation au niveau du village. Cela n'annule pas les efforts de développement fondés sur la communauté en tant que tels, mais remet en cause l'idée selon laquelle les transactions foncières sont placées sous le contrôle d'un processus consultatif au niveau du village. Il convient maintenant d'examiner la deuxième hypothèse, qui suscite de nombreux débats concernant les droits fonciers en Afrique.

HYPOTHESE 2, “ LA PROPRIETE PRIVEE ENGENDRE SECURITE ET INVESTISSEMENT ”

L'une des approches qui a exercé le plus d'influence sur la politique foncière africaine réside dans “ l'*Ecole des droits de propriété* ”. Les idées et les hypothèses émises par cette école ont fait l'objet de nombreuses critiques au fil des ans. Je me pencherai à cet égard sur deux éléments. Le premier problème concerne l'hypothèse selon laquelle la propriété et l'investissement présentent un lien de cause à effet, tandis que l'autre problème réside dans l'amalgame de plusieurs concepts différents, qui entraîne une simplification abusive. Je me réfère ici en particulier aux concepts tels que la *sécurité* et la *certitude* concernant les droits fonciers.

Cette théorie compte de nombreux adeptes d'importance, parmi lesquels Demetz (1967) semble occuper une place centrale. Platteau a résumé leur approche et l'a désignée sous le nom de *Théorie évolutionniste des droits fonciers (TEDF)*. Comme son nom l'indique, cette théorie est axée sur l'évolution du régime foncier et s'appuie sur deux hypothèses fondamentales : 1) les institutions économiques et sociales s'adaptent aux changements de circonstances afin d'être aussi économiquement efficaces que possible ; 2) le mode d'appropriation le plus efficace (en ce qui concerne les problèmes “ d'occupation parasite¹ ” par exemple) réside dans la propriété privée. Dans ses grandes lignes, la théorie défend que la pression démographique croissante, conjuguée à la commercialisation de l'agriculture, crée un besoin d'investissement en matière d'agriculture et de développement foncier, ce qui pousse à modifier les régimes fonciers. Cette théorie estime que l'absence de titres fonciers légaux diminue la valeur des terres en tant que nantissement, rendant ainsi l'emprunt plus difficile en vue d'investissements fonciers. Le besoin d'investissement croissant implique donc de modifier le régime foncier en faveur d'un système garantissant une sécurité foncière accrue. Selon l'*Ecole des droits de propriété*, il est généralement plus facile de garantir cette sécurité par le biais de la propriété privée et de titres privés sanctionnés par le gouvernement. La théorie estime pour sa part que la pression démographique et/ou les conditions du marché engendreront d'elles-mêmes les droits privés, quelle que soit la politique menée. Quant à eux, les dirigeants utilisent ces arguments pour justifier la législation en faveur de la propriété privée et de l'attribution de titres de

¹ *Free-rider* en anglais.

propriété, aux motifs qu'ils ne font qu'accélérer un processus social inéluctable (voit Bruce ; Migot-Adholla et Atherton, 1994). Cela engendre le raisonnement suivant, selon lequel la propriété foncière privée accroît la sécurité foncière, et donc l'investissement et la productivité :

propriété privée -> sécurité -> investissement

Comme mentionné plus haut, il existe des signes évidents reliant la croissance démographique, la commercialisation et la privatisation, tel que signalé par Shipton (1989a). Certaines interprétations de l'*Ecole des droits de propriété* défendent toutefois qu'il existe un fort lien de cause à effet spécifique entre la forme de propriété et l'investissement, à tel point que la privatisation des terres engendre des investissements accrus. Cette hypothèse a été incorporée dans l'établissement de mesures à l'échelle de toute l'Afrique, notamment au Sahel.

Mesures

La réforme foncière au Kenya constitue le meilleur exemple connu de politique foncière s'appuyant sur l'hypothèse selon laquelle la propriété privée engendre la sécurité, qui engendre à son tour investissements et productivité accrus (Shipton, 1989a, b). On détecte le même raisonnement dans la plus récente version de la *Réorganisation Agraire et Foncière* burkinabé et du *Code Rural* nigérien.

Burkina Faso - Réorganisation Agraire et Foncière (RAF)

Au Burkina Faso, les arguments étayant la réforme agraire ont évolué depuis 1984, lorsque seul l'Etat était censé assurer l'exploitation rationnelle des ressources nationales, jusqu'à ce que la propriété privée individuelle commence à être reconnue en 1996. Les avantages escomptés de la " propriété privée " n'ont pas (à ce jour) servi à justifier la réforme. Il convient toutefois de souligner le fait que la sécurité foncière soit désormais fermement associée à la productivité et la protection de l'environnement. Lors d'un séminaire national visant la reformulation du droit foncier en 1993, le Ministre de la planification s'est exprimé en ces termes :

“ La réorganisation agraire foncière, RAF, vise, entre autres objectifs, l'exploitation et l'aménagement rationnels de l'espace national, la protection de l'environnement, l'accroissement de la productivité, notamment en milieu rural en vue de l'autosuffisance alimentaire... La réforme a pour but de promouvoir un accès à la terre plus équitable et la sécurité de la propriété foncière, afin d'accroître la production agro-sylvo-pastorale ainsi que la construction de

logements, tout en respectant les ressources naturelles et l'environnement (Gouvernement du Burkina Faso, 1993: 45)² ”.

Ce raisonnement réapparaît dans d'autres documents de projets qui exigent l'appui des bailleurs de fonds au secteur agricole et préparent la mise en œuvre de la RAF :

“ La sécurisation de la propriété foncière au Burkina Faso est identifiée comme une question de première importance, en vue d'endiguer la dégradation des ressources naturelles et, en particulier, la diminution des terres arables. Il est par conséquent généralement admis que la sécurité foncière est décisive afin d'encourager les exploitants des ressources à investir dans la protection et la mise en valeur des ressources naturelles ” (DANIDA, 1997: 13).

Pour le Niger toutefois, ce groupe d'hypothèses (la propriété privée engendre sécurité et investissements accrus) commence tout juste à se manifester, comme exposé ci-dessous.

Niger - Code Rural

Un certain nombre de documents publics nigériens considèrent préoccupantes la stagnation du développement rural, la dégradation de l'environnement physique et la détérioration de la capacité productive à long terme. L'*insécurité* foncière y est jugée comme un facteur contributif central. C'est pourquoi la clarification des droits d'appropriation et de transfert des ressources naturelles, en particulier des terres, a été considérée comme une étape importante du processus visant à renverser certaines de ces tendances défavorables (Gouvernement nigérien, 1986). Les personnes chargées de préparer la réforme ont développé une stratégie très cohérente et élaborée, mais impossible à mettre en œuvre. Ces personnes espéraient éviter de modifier la manière dont la terre était distribuée sur le terrain, tout en clarifiant quels étaient les droits d'appropriation. Dans le but de cerner l'éventail des régimes fonciers possibles, des séminaires régionaux ont été organisés et ont fait apparaître la complexité de la situation foncière. Un élément important réside dans le désir de propriété privée exprimé par l'écrasante majorité des participants. Il n'est pas étonnant que l'élite rurale préfère que la propriété privée constitue le modèle foncier reconnu, étant donné qu'elle deviendrait ainsi propriétaire de grandes portions de terres. Il a ainsi été décidé que *les terres agricoles pouvaient devenir la propriété privée d'un individu* (Lund 1998). Un consultant de la Banque mondiale a effectué la déclaration suivante il y a environ 9 ans, après les consultations initiales :

“ Dans cette situation [rivalité pour les terres entre paysans et éleveurs, ainsi qu'entre paysans eux-mêmes] la nouvelle réforme foncière, le Code Rural,

² Traduction de l'anglais.

privilégie la propriété. En revanche, la réforme semble presque ignorer le concept du droit d'exploitation, malgré le fait qu'il figure parmi les moyens d'accéder aux ressources naturelles et qu'il joue un rôle dans la croissance agricole. En conséquence, on peut aussi bien parvenir à la sécurité foncière via les droits d'exploitation que via la propriété ” (Gastaldi 1995, 14).

“ Insécurité ” signifiait donc initialement “ incertitude ”, à laquelle on pouvait remédier par davantage de clarté. Au fil de la préparation et de la mise en œuvre du Code Rural, “ insécurité ” est devenu synonyme de “ droits insuffisants ”, à rectifier par le renforcement des droits de certaines personnes au détriment des autres. Il convient de signaler que même si Gastaldi reproche à l'administration du Code Rural son manque d'attention aux autres formes de propriété, il réitère lui-même une autre hypothèse partant du même raisonnement :

“ Un autre facteur de ce développement réside dans le marché foncier, qui assure une distribution optimale de la terre. Notamment s'il est lié à un impôt foncier et à des investissements croissants. En effet, l'investissement présuppose la sécurité foncière... ” (Gastaldi, 1995: 15).

Les liens de cause à effet entre la propriété privée, la sécurité foncière et l'investissement qui justifient ces mesures sont toutefois plus complexes qu'ils ne paraissent au premier abord.

Quelques constatations sur les liens de cause à effet

Tout d'abord, le lien entre propriété privée et investissement est loin d'être probant. Dans un article fréquemment cité, Feder (1989) examine le rapport entre ces facteurs dans trois provinces de Thaïlande et déduit que la propriété privée accroît la sécurité et l'investissement dans deux d'entre elles. La réalité africaine ne soutient toutefois pas cette thèse. Lors de l'étude de plusieurs régions du Ghana, du Kenya et du Rwanda, Migot-Adholla et al. (1993: 269) ont constaté que, en général, la productivité agricole ne variait pas de manière systématique selon les régimes de droits fonciers, suggérant ainsi que des facteurs autres que le régime foncier sont plus contraignants pour le développement agricole. Les zones étudiées présentaient toutes une population relativement dense ainsi que des exploitations agricoles commerciales, c'est-à-dire des zones où Shipton anticiperait l'existence de processus de privatisation. La plupart des champs figurant dans l'étude étaient “ acquis par des voies non commerciales, telles que par héritage, legs, don public et attribution coutumière ” (Migot-Adholla et al., 1993: 275). Les terres étaient soumises à divers régimes fonciers, allant des droits d'exploitation temporaires aux droits d'aliénation. Les résultats ont révélé que les populations étaient davantage disposées à améliorer leurs terres si leurs droits d'exploitation pouvaient être transmis à leurs enfants que si ces droits ne pouvaient être transmis. Toutefois :

“ il n'existe pas de différence en ce qui concerne l'amélioration des terres entre le “transfert préférentiel” [c'est-à-dire le droit de transmettre à un parent] et le “transfert total” [c'est-à-dire le droit de vendre à quiconque (aliénation)], de même que la demande d'accord préalable n'a aucune importance ” (Migot-Adholla et al., 1993: 281).

En ce qui concerne la productivité, les arguments en faveur de la propriété privée s'amenuisent davantage encore :

“ Nous n'avons constaté aucun rapport entre les droits fonciers et le rendement des parcelles au Kenya et au Ghana. ... nous avons également observé que le mode d'acquisition n'affectait en rien le rendement des parcelles ” (Migot-Adholla et al., 1993: 282).

Les études récemment réalisées au Burkina Faso étayent généralement ces observations. Ouedraogo et al. (1997: 232) estime que les différences de productivité foncière “ dépendent de facteurs autres que les droits de propriété, principalement de la fertilité naturelle et des conditions climatiques ”. En outre, la constatation la plus surprenante a été réalisée au Rwanda par Migot-Adholla et al :

“ les parcelles exploitées à court terme étaient plus productives que les parcelles soumises à tous les autres régimes de droits fonciers. ... les agriculteurs qui louent des terres ayant généralement terriblement besoin de ces ressources, ils s'y investissent davantage pour subvenir aux besoins de leurs familles ” (Migot-Adholla et al., 1993: 281).

Atwood reprend un argument analogue et renvoie à Bruce (1986) lorsqu'il défend la thèse suivante :

“ si les acheteurs potentiels tendent à considérer les terres comme un investissement susceptible de prendre de la valeur ou comme un moyen de résister à l'inflation, et non comme un facteur de production, (...) les terres risquent de rester en jachère ou d'être exploitées de manière non intensive après leur transfert ” (Atwood, 1990: 663-64).

Sjaastad et Bromley (1997) vont même jusqu'à suggérer que l'équation “ sécurité synonyme d'investissement ” peut être renversée :

“ l'hypothèse répandue selon laquelle la sécurité foncière est nécessaire pour encourager l'investissement peut, dans de nombreux cas, être renversée. L'investissement est au contraire nécessaire à la sécurisation foncière. En effet, le fait d'avoir investi en arbres, raies d'irrigation, bâtiments ou autres structures fixes représente une défense inattaquable en cas de litige foncier.

Ainsi, bien que l'insécurité foncière soit défavorable à l'investissement, elle peut paradoxalement aussi l'encourager, car l'investissement en soi accroît la sécurité... Si l'on accepte que certains types d'investissements fonciers représentent une façon légitime de revendiquer la sécurisation des droits aux terres et que les investissements peuvent être récupérés même si les terres sont perdues, il devient plus difficile de soutenir que l'insécurité des droits fonciers au sein des régimes autochtones représente un sérieux obstacle à l'investissement (Sjaastad et Bromley, 1997: 553). ”

Ces quelques exemples suggèrent que les liens de cause à effet entre l'accroissement de la privatisation et l'accroissement des investissements et de la productivité ne sont pas simples et qu'il convient de se pencher sur le concept de “ sécurité ” qui est censé relier ces éléments.

QU'EST-CE QUE LA SECURITE ET LA CERTITUDE FONCIERE ?

Selon Bruce et Migot-Adholla, on peut considérer qu'il y a sécurité foncière si :

“ un individu perçoit qu'il ou elle a un droit sur une parcelle de terre de manière continue, sans imposition ni interférences de sources extérieures, tout en pouvant tirer profit de la main d'œuvre et du capital investis dans cette terre, soit pendant son exploitation, soit lors de la transmission de la parcelle à un autre titulaire ” (Migot-Adholla et Bruce, 1994: 19).

Bien que cette définition soit séduisante du fait qu'elle englobe étendue, durée et certitude, elle peut néanmoins prêter à confusion. Le terme “ sécurité foncière ” est utilisé dans plusieurs sens différents qu'il conviendrait de distinguer davantage. La sécurité désigne le *degré de contrôle* exercé sur la ressource, c'est-à-dire la mesure dans laquelle l'ayant droits peut utiliser et transmettre la ressource, ainsi que la durée de validité de ces droits. La sécurité foncière désigne aussi un *degré de certitude* concernant l'étendue et la durée des droits. De nombreux ayants droits peuvent bénéficier de droits sûrs et à long terme sans pour autant posséder le droit de propriété absolue. Le sens n'étant pas identique, il me semble utile de désigner ce type de sécurité foncière *certitude foncière*.

La plupart des régimes fonciers africains se caractérisent par l'existence de modes de possession multiples. Par exemple, il se peut que plusieurs utilisateurs aient accès à des ressources différentes sur une même parcelle : un utilisateur cultive et un autre recueille du bois de feu, tandis qu'un éleveur bénéficie du droit de pacage en saison sèche, etc. Alors que l'exclusion de certains utilisateurs peut renforcer la sécurité foncière de celui qui exclut, c'est le contraire qui se produit pour les parties exclues.

Ainsi, lorsque nous parlons “ d’accroître la sécurité foncière ”, la plupart du temps cela suppose la détérioration de la sécurité foncière de certains groupes.

Examinons maintenant le lien entre privatisation et certitude foncière, ainsi que la “ privatisation autonome ” des terres qui se produit actuellement dans de nombreuses régions d’Afrique. Comme mentionné plus haut, il semble que ce phénomène se produise souvent en marge de la loi et des coutumes et qu’il s’accompagne d’un nombre accru de différends et de litiges. L’incertitude semble faire partie intégrante du processus de privatisation, étant donné que les ambiguïtés de réglementation et de normes permettent aux populations d’opérer en marge et de s’approprier des terres de façon plus privée.

Les approches officielles de la privatisation accentuent l’incertitude foncière. La “ privatisation dirigée ”, notamment l’attribution de titres aux terres, est censée clarifier la situation foncière. Cependant, la plupart des programmes d’immatriculation visent à émettre des droits exclusifs au principal ayant droits, en éliminant officiellement les droits délégués des autres utilisateurs (droits d’accès aux pâturages en saison sèche, droits d’accès aux points d’eau, droit de collecte du bois mort...) (voir Atwood, 1990: 661 et 663). Comme l’indique Platteau,

“ dans un contexte social dominé par d’énormes différences de niveau éducatif et par un accès différencié à l’administration publique, le processus d’adjudication/enregistrement risque fort d’être manipulé à son avantage par l’élite... En réalité, dans la mesure où elle encourage l’appât du gain avec des appuis puissants et qu’elle récompense probablement le recours à la ruse, sciemment ou non, l’attribution de titres de propriété ouvre de *nouvelles* possibilités de conflit et d’insécurité et risque d’avoir des conséquences catastrophiques sur des sections vulnérables de la population à *un moment où leurs moyens d’existence dépendent d’une manière décisive de leur accès aux terres* ” (Platteau, 1996: 43-5).

Mon étude sur le Code Rural du Niger soutient entièrement la thèse de Platteau. La seule annonce d’un programme d’immatriculation foncière a non seulement eu pour effet de réveiller des litiges anciens, mais aussi d’en créer de nouveaux. En outre, la gestion des conflits s’en est trouvée transformée, notamment parce que la réforme a été introduite parallèlement à l’avènement de la démocratie multi-partite (Lund, 1998).

Un aspect de l’immatriculation, qui peut sembler plutôt banal, réside dans la gestion et la mise à jour d’un cadastre. Le programme d’immatriculation le plus “ avancé ” en Afrique sub-saharienne concerne la réforme réalisée au Kenya dans les années 60 et 70. Ce programme n’a toutefois pas été tenu à jour correctement. Les subdivisions, ventes et autres transferts n’ont pas été enregistrés et le cadastre n’est pas à jour. En conséquence, ce dernier contribue peu à fournir des preuves de propriété privée et à sa mise en application, ce qui risque en fait d’accroître l’incertitude. Nous devons

réexaminer l'hypothèse selon laquelle l'immatriculation et la propriété privée procurent des droits d'exploitation plus sûrs que d'autres droits fonciers.

La propriété foncière est couramment associée à une “ chose ” ; soit on en dispose comme d'une propriété privée exclusive ou partagée d'une manière quelconque, soit on n'en dispose pas du tout. En conséquence, le bon sens suggère qu'on est plus sûr de tirer profit d'une ressource détenue en propriété privée que de ressources détenues d'une autre manière. Ce point de vue s'appuie toutefois sur au moins trois fausses hypothèses. Tout d'abord, l'appropriation n'est pas une chose isolée, mais un contrat social qui détermine la façon dont les droits d'utiliser une ressource spécifique sont distribués parmi la population (Hohfeld, 1913 ; Goody, 1962 ; MacPherson, 1978 ; Moore, 1998 ; Lund, 1999b). On peut assimiler l'appropriation à une convention sociale qui définit le rapport entre population et choses, ce que les sanctions et structures administratives de la société viennent étayer. Par conséquent, l'appropriation implique généralement un éventail de droits, qui va de l'absence totale de droits à la possession de tous les droits. Plusieurs personnes ou groupes peuvent détenir simultanément des droits différents à une même ressource. Etant donné que les rapports qui sous-tendent l'appropriation peuvent être considérés comme des rapports sociaux et sont définis comme la reconnaissance par la société de ces droits, il semble paradoxal de mesurer la sécurité foncière absolue par l'absence “ d'interférences de sources extérieures ”, tel qu'avancé par Migot-Adholla et Bruce (1994: 19)) susceptibles de remettre en question ces droits.

En ce qui concerne le deuxième problème, on mesure souvent les modèles fonciers africains par leur “ éloignement ” de la propriété privée absolue, impliquant que cela représente le régime dominant dans le monde développé. On néglige souvent le fait, pourtant bien connu, que ce que l'on appelle “ terres privées ” en Europe est souvent soumis à un large éventail de restrictions (concernant le développement et l'exploitation des terres, le découpage en zones, la construction, etc.). On oublie aussi que la productivité et l'investissement peuvent également être assez élevés sous d'autres régimes fonciers, si d'autres facteurs (tels que l'accès au marché, le crédit, etc.) le permettent. En outre, comme l'avance Ribot (1998: 336), disposer d'un contrôle absolu sur la ressource ne garantit ni l'entretien de celle-ci, ni l'accroissement de la productivité si le marché n'est pas correctement stimulé.

Troisièmement, bien que la grande diversité des régimes fonciers africains puisse paraître obscure et irrationnelle vue de l'extérieur, ces modes d'appropriation servent généralement les intérêts de ceux qui sont directement concernés. Pour paraphraser Sjaastad et Bromley (1997:551) : “ l'appropriation d'un bien et l'affectation consécutive d'un droit, ne se matérialise pas dans un vide institutionnel ; un “ contrat social ”, soit un accord tacite ou explicite sur la légitimité du mode d'exploitation de la ressource, doit précéder l'appropriation individuelle de cette dernière ”. Platteau affirme, dans la même veine :

“ Le fait est que, si la propriété n’a aucune légitimité sociale, il ne s’agit pas de propriété car il lui manque son ingrédient fondamental : la reconnaissance par les autres ” (Platteau, 1995a: 46).

En d’autres termes, ce n’est pas le fait qu’elle soit “ privée ” qui rend une propriété foncière sûre. La propriété privée peut être plus ou moins sûre selon le contrat social en vigueur. Dans le “ monde développé ”, le consensus social, institutionnel et juridique en faveur des modes privés de propriété est si fort qu’ils se fondent souvent en un seul : “ privé ” signifie “ sûr ”. Il n’empêche que ce n’est généralement pas le cas dans la plupart des sociétés africaines, ce qui explique peut-être pourquoi au Kenya il est souvent arrivé que des personnes ayant acheté des terres soient dans l’incapacité d’en prendre possession. La communauté locale n’accepte tout simplement pas que les terres aient été vendues à un “ étranger ”. Dans ces cas de figure, “ privé ” ne signifie pas du tout “ sûr ”. Dans de nombreuses régions d’Afrique, les modes de possession autres que les “ privés ” sont souvent plus sûrs pour les ayants droits. Bien entendu, il se peut que les contrats sociaux évoluent et changent de telle sorte que les régimes fonciers privés soient acceptés comme légitimes, et donc sûrs, aux yeux de la société, mais rien ne prêche à penser que les droits deviendront entièrement exclusifs.

CONCLUSION : REGIME FONCIER EN TANT QUE QUESTION EMPIRIQUE

En remettant en question les deux lignes de raisonnement concernant le régime foncier que j’ai notées en introduction, je ne propose pas de renverser les arguments. Je ne suggère pas que les terres sont en cours de privatisation à grande échelle au Sahel et dans d’autres régions d’Afrique, ni que l’insécurité foncière découle de la privatisation et de l’immatriculation, en tant que tel. L’immatriculation peut, dans certaines circonstances, constituer un moyen raisonnable de prévenir et d’atténuer les conflits fonciers. Je suggère néanmoins que de nombreuses régions d’Afrique accusent depuis longtemps des processus de privatisation, indifféremment des initiatives gouvernementales. En revanche, l’intervention gouvernementale accentue l’insécurité foncière, l’incertitude et les conflits, en raison de généralisations aberrantes et abusives en matière de régime foncier. Il ne fait pas de doute que la propriété est importante. La quantité de temps, d’énergie, ainsi que de ressources sociales, politiques et économiques que les populations emploient afin d’obtenir, de délimiter et d’étendre leurs droits sur les terres indique que la propriété constitue une préoccupation de taille pour les populations rurales du Sahel et d’Afrique sub-saharienne. Il est bien plus difficile d’établir des relations de cause à effet entre les droits d’appropriation et régimes fonciers et la dynamique de facteurs sociaux, économiques et politiques. Etant donné que les droits sont intrinsèquement négociables et que les litiges font partie intégrante du mode d’évolution des régimes fonciers, il convient d’étudier de plus près des manières de renforcer les mécanismes de négociation et de résolution des conflits,

plutôt que de chercher des solutions qui promettent faussement de mettre fin à ces derniers.

BIBLIOGRAPHIE

Atwood, David A. (1990) "Land registration in Africa: The impact on agricultural production." *World Development* vol. 18, no. 5, pp. 659-71.

Belloncle, Guy (1982) *La question paysanne en Afrique noire*. Paris, Karthala.

Berry, Sara (1989) "Social institutions and access to resources in African agriculture." *Africa* vol. 59, no. 1, pp. 41-55.

Berry, Sara (1993) *No Condition is Permanent - The Social Dynamics of Agrarian Change in Sub-Saharan Africa*. Madison, University of Wisconsin Press.

Breusers, Mark (1998) *On the Move. Mobility, Land Use and Livelihood Practices on the Central Plateau in Burkina Faso*. Wageningen, Université agronome de Wageningen.

Bruce, John (1986) *Land Tenure Issues in Project Design and Strategies for Agricultural Development in Sub-Saharan Africa*. Madison, Land Tenure Center (Dossier no. 128).

Bruce, John (1988) "A perspective on indigenous land tenure systems and land concentration." Downs, R.E. et S.P. Reyna (eds.), *Land and Society in Contemporary Africa*. Hanovre/Londres, University Press of New England, pp. 23-52.

Bruce, John (1993) "Do indigenous tenure systems constrain agricultural development?" T.J. et D.E. Crummey (eds.), *Land in African Agrarian Systems*. Madison, University of Wisconsin Press, pp. 35-56.

Bruce, John ; Shem Migot-Adholla et Joan Atherton (1994) "Institutional adaptation or replacement." Bruce, J. et S.E. Migot-Adholla (eds.), *Searching for Land Tenure Security in Africa*. Dubuque, Kendall/Hunt Publishers, pp. 251-266.

DANIDA (1997) *Document cadre, Appui danois au développement du secteur agricole 1997-2002. Phase 1. (République du Burkina Faso)*. Copenhague, DANIDA.

Degnbol, Tove (1996) *The Terroir Approach to Natural Resource Management, Panacea or Phantom? - The Malian Experience*. Roskilde, Université de Roskilde ; Faculté du développement international (WP no. 2).

Demsetz, Harold (1967) “ Toward a theory of property rights. ” *American Economic Review*. no. 57, pp. 347-59.

Falloux, François and Alain Rochegude (1988) “ Land tenure as a tool for rational resource management. ” Falloux, F. et A. Mukendi (eds.), *Desertification Control and Renewable Resource Management in the Sahelian and Sudanian Zones of West Africa*. Washington D.C., Banque mondiale (Dossier technique no. 70.), pp. 10-27.

Falloux, François et Lee Talbot (1993) *Crisis and Opportunity - Environment and Development in Africa*. Londres, Earthscan.

Feder, Gershon (1987) “Land ownership and farm productivity, Evidence from Thailand. ” *Journal of Development Studies* vol. 24, no. 1, pp. 16-30.

Gastaldi, Jacques (1995) *Niger, Etude d'une strategie de croissance agricole durable. Sécurité foncière et développement agricole durable au Niger*. Niamey, Banque mondiale/Ministère de l'Agriculture et de l'Elevage.

Goody, Jack (1962) *Death, Property and the Ancestors – A Study of the Mortuary Customs of the Lodagaa of West Africa*. Stanford, Stanford University Press.

Gouvernement du Burkina Faso (1993) *Rapport général du troisième séminaire national sur la Réorganisation Agraire et Foncière (RAF), 21-24 septembre 1993*. Ouagadougou.

Gouvernement du Niger (1986) *Note introductive sur le Code Rural - Genèse du projet*. Niamey, Ministère des Ressources Animales (Comité ad hoc Chargé de l'Elaboration d'un Code Rural).

Hanna, Susan ; Carl Folke et Karl-Göran Mäler (1995) “ Property rights and environmental resources. ” Hanna, S. et M. Munasinghe (eds.), *Property Rights and the Environment - Social and Ecological Issues*. Washington D.C., Banque mondiale et Institut international Beijer d'économie écologique, pp. 15-29.

Hoben, Allan (1995) “ Paradigms and politics, the cultural construction of environmental policy in Ethiopia ” *World Development* vol. 23, no. 6, pp. 1007-22.

Hohfeld, Wesley Newcomb (1913) “ Some fundamental legal conceptions as applied in judicial reasoning. ” *Yale Law Review* vol. 23, pp. 16-59.

IIED (1999) *Régimes fonciers et accès aux ressources naturelles en Afrique de l'Ouest: questions et opportunités pour les 25 ans à venir*. Londres, Institut international pour l'environnement et le développement.

Leach, Melissa et Robin Mearns (eds.) (1996) *The Lie of the Land. Challenging Received Wisdom on the African Environment*. Londres/Portsmouth, James Currey/Heinemann.

Le Roy, Etienne ; Alain Karsenty et Alain Bertrand (1995) *La sécurisation foncière en Afrique. Pour une gestion viable des ressources renouvelables*. Paris, Karthala.

Lund, Christian (1998) *Law, Power and Politics in Niger - Land Struggles and the Rural Code*. Hambourg, LIT Verlag.

Lund, Christian (1999a) “ A Question of Honour - Property Disputes and Brokerage in Burkina Faso. ” *Africa* vol. 69, no. 4. 1999.

Lund, Christian (1999b) “ Proving the pudding. Negotiating property institutions. ” Document présenté lors du Séminaire de formation de chercheurs intitulé *Negotiating Property – Processes of Vindication of Land Rights in Developing Countries (Négociation de la propriété : processus de défense des droits fonciers dans les pays en développement)*. Faculté du développement international de l'Université de Roskilde, au Danemark, 11-14 oct. 1999.

MacPherson, C.B. (1978) *Property – Mainstream and Critical Positions*. Oxford, Basil Blackwell.

Marty, André (1993) “ La gestion des terroirs et les éleveurs – un outil d'exclusion ou de négociation? ” *Revue Tiers Monde* tom. xxxiv, no. 134, pp. 327-44.

Mathieu, Paul (1997) “ La sécurisation foncière, entre compromis et conflits. ” Mathieu, P.; P.-J. Laurent et J.-C. Willame (eds.), *Démocratie, enjeux fonciers et pratiques locales en Afrique - conflits, gouvernance et turbulence en Afrique de l'Ouest et Centrale. Cahiers Africains* nos. 23-24, Editions l'Harmattan, pp. 26-44.

Migot-Adholla, Shem et John Bruce (1994) “ Are indigenous African tenure systems insecure? ” Bruce, J.W. et S.E. Migot-Adholla (eds.), *Searching for Land Tenure Security in Africa*. Dubuque, Kendall/Hunt Publishers, pp. 1-14.

Migot-Adholla, Shem ; Peter B. Hazell ; Benoît Blarel et Frank Place (1993) “ Indigenous land rights systems in Sub-Saharan Africa, A constraint on productivity? ” Hoff, K. ; A. Braverman et J. Stiglitz (eds.), *The Economics of Rural Organization*. Oxford, Oxford University Press/World Bank, pp. 269-91.

Moore, Sally Falk (1986) *Social Facts and Fabrications - “ Customary ” Law on Kilimanjaro 1880-1980*. Cambridge, Cambridge University Press.

Moore, Sally Falk (1998) "Changing African land tenure, Reflexions on the incapacities of the state " *European Journal of Development Research* vol. 10 no. 2, pp. 33-49.

Neale, Walter (1998) "Property, law, cotton-pickin " hands, and implicit cultural imperialism." Hunt, R. et A. Gilman (eds.), *Property in Economic Context*. Monographs in Economic Anthropology no. 14. Lanham/New York/Oxford, University Press of America, pp. 47-64.

Ouedraogo, Robert S. ; Jean-Pierre Sawadogo ; Volker Stamm et Taladia Thombiano (1996) " Tenure, agricultural practices and land productivity in Burkina Faso, Some recent results. " *Land Use Policy* vol. 13, no. 3, pp. 229-32.

Painter, Thomas (1991) *Approaches to Improving the Use of Natural Resources for Agriculture in Sahelian West Africa - A Sociological Analysis of the " Amenagement/Gestion des Terroirs Villageois " Approach and its Implications for Non-Government Organizations*. Atlanta, Care.

Painter, Thomas ; John Sumberg et Thomas Price (1994) " Your " terroir " and my " action space " - Implications of differentiation, mobility and diversification for the " Approche Terroir " in Sahelian West Africa. " *Africa* vol. 64, no. 4, pp. 447-464.

Place, Frank ; Michael Roth et Peter Hazell (1994) "Land tenure security and agricultural performance in Africa - Overview of research methodology. " Bruce, J. et S.E. Migot-Adholla (eds.), *Searching for Land Tenure Security in Africa*. Dubuque, Kendall/Hunt Publishers, pp. 15-40.

Platteau, Jean-Philippe (1995) *Reforming Land Rights in Sub-Saharan Africa - Issues of Efficiency and Equity*. Genève, UNRISD (Document de synthèse no. 60).

Platteau Jean-Philippe (1996) " The Evolutionary Theory of Land Rights as Applied to Sub-Saharan Africa, A Critical Assessment " *Development and Change* vol. 27, no. 1, pp. 29-86.

Reenberg, Anette et Christian Lund (1998) " Land Use and Land Right Dynamics under Conditions of Population Pressure - Determinants for Resource Management Options in Eastern Burkina Faso ". *Human Ecology* vol. 26, no. 4, pp. 599-620.

Ribot, Jesse C. (1998) " Theorising access : Forest profits along Senegal's charcoal commodity chain. " *Development and Change* vol. 29, no. 2, pp. 307-41.

Roe, E. (1991) " Development narratives " or making the best of blueprint development " *World Development* vol. 19, no. 4, pp. 287-300.

Rose, Carol (1994) *Property and Persuasion - Essays on the History, Theory and Rhetoric of Ownership*. Boulder, Westview Press.

Schlager, E. et E. Ostrom (1992) 'Property rights regimes and natural resources – a conceptual analysis.' *Land Economics* no. 3, pp. 249-62.

Shipton, Parker (1989a) *How Private Property Emerges in Africa - Directed and Undirected Land Tenure Reforms in Densely Settled Areas South of the Sahara*. Boston, Harvard University (HIID et Dpt. d'anthropologie).

Shipton, Parker (1989b) *Land and the Limits of Individualism, Population Growth and Tenure Reforms South of the Sahara*. Cambridge MA, Institut de Harvard pour le Développement International (Document de synthèse no. 320).

Shipton, Parker et Mitzi Goheen (1992) " Understanding African land-holding. Power, wealth and meaning. " *Africa* vol. 62, no. 3, pp. 307-25.

Sjaastad, Espen et Daniel W. Bromley (1997) " Indigenous land rights in Sub-Saharan Africa, Appropriation, security and investment dynamics. " *World Development* vol. 25, no. 4, pp. 549-62.

Stamm, Volker et Jean-Pierre Sawadogo (1995) *Structures foncières et gestion des terroirs au Burkina Faso*. Ouagadougou, CEDRES.

UNSO (1994) *Gestion de Terroirs, Concepts and Development*. New York, PNUD/BNUS.

Wiener, Annette B. (1992) *Inalienable Possessions. The Paradox of Keeping-While-Giving*. Berkeley, University of California Press.

de Zeeuw, Fons (1995) *Sécurité foncière et gestion des ressources naturelles dans la Boucle de Mouhoun - Burkina Faso*. Wageningen, Université de Wageningen, Documents sur la Gestion des Ressources Tropicales no. 9.