



## Evolution des pratiques foncières dans les zones de savane en Afrique centrale

Pabamé Sougnabé, Bernard Gonne, Félix Ngana

► **To cite this version:**

Pabamé Sougnabé, Bernard Gonne, Félix Ngana. Evolution des pratiques foncières dans les zones de savane en Afrique centrale. L. SEINY-BOUKAR, P. BOUMARD. Savanes africaines en développement : innover pour durer, Apr 2009, Garoua, Cameroun. Cirad, 9 p., 2010.

**HAL Id: cirad-00470431**

**<http://hal.cirad.fr/cirad-00470431>**

Submitted on 6 Apr 2010

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# Evolution des pratiques foncières dans les zones de savane en Afrique centrale

Pabamé SOUGNABE\*, Bernard GONNE\*\*, Félix NGANA\*\*\*

\*Laboratoire de recherches vétérinaires et zootechniques, Lrvz, de Farcha, BP 433, N'Djaména, Tchad

\*\*Ecole normale supérieure, ENS, de l'Université de Maroua, Maroua, Cameroun

\*\*\*Université de Bangui, Avenue des martyrs, BP 1450, Bangui, République centrafricaine

**Résumé** — Les terres de savane d'Afrique centrale ont longtemps été collectives, sacrées et inaliénables, et se transmettaient par héritage, prêt à courte durée ou don sans contrepartie. Cependant, une étude d'ethnographie des droits fonciers réalisée en savanes du Cameroun, du Tchad et de la République centrafricaine, révèle que cette gestion foncière traditionnelle semble reculer face aux transferts marchands des droits fonciers. La terre s'exploite et s'échange avec ou sans le consentement des autorités traditionnelles. Toutefois, cette dynamique n'a pas encore pu transformer la terre en un bien marchand. Selon la doctrine juridique, pour que la terre soit un bien marchand, elle doit avoir une valeur pécuniaire et être susceptible d'appropriation. Dans le contexte actuel, les deux conditions cumulatives ne sont que rarement réunies. Dans la très grande majorité des cas recensés, soit la terre a une autre valeur que pécuniaire, soit la libre aliénation est contrôlée ou limitée, voire impossible, soit sa circulation n'est pas déterminée par le marché. En règle générale, la marchandisation de la terre n'est donc réalisée que de manière « imparfaite ». Cette situation d'insécurité foncière débouche souvent sur des conflits qui perturbent le climat social en milieu rural.

**Abstract** — *The evolution of land practices in the savannah regions of central Africa. For a long time, the savannah land in central Africa was collective, sacred and inalienable. It was passed on through heritage, short-term lending or as a gift. However, an ethnographic study on land rights carried out in the savannah region of Cameroon, Chad and the Central African Republic, reveals that traditional land management seems to be receding in the face of market transfers of land rights. The land is being exploited or exchanged, with or without the consent of the traditional authorities. Nevertheless, land has not yet transformed into a marketable good. According to legal doctrine, land becomes a marketable good if it has a financial value and is likely to be appropriated. In the current circumstances, both conditions are rarely met. In the large majority of cases surveyed, the land either has a value other than financial, free alienation is controlled, limited or even impossible or the market does not determine its transfer. As a general rule, the marketing of land is conducted in an "imperfect" way. This situation of insecurity of land tenure often leads to conflicts, which are disruptive to the social climate in rural areas.*

## Introduction

La période coloniale a été marquée en Afrique centrale par la rédaction de plusieurs textes juridiques créant le système de l'immatriculation foncière et l'introduction de livres fonciers, dans le cadre d'une politique générale d'organisation de la propriété foncière (Delville, 1998). Les administrateurs coloniaux ont voulu remplacer les systèmes coutumiers en vigueur en milieu rural par une réglementation écrite, plus conforme aux logiques d'un Etat moderne, que les Etats n'ont pas changée fondamentalement après l'indépendance. Il en résulte que dans les zones de savanes de cette région d'Afrique aucune norme n'a semble-t-il la force de s'imposer à une autre. Il règne de fait une grande confusion entre le droit coutumier ou islamique, qui s'appuie sur les traditions, et le droit moderne régi par des lois auxquels, en cas de litiges, les acteurs peuvent se référer indifféremment selon des stratégies qui relèvent souvent de l'opportunisme et de la recherche d'un équilibre ponctuel et circonstanciel. Il ne s'agit pas vraiment de la cohabitation entre les différentes sources du droit confrontant leurs logiques, mais bien plutôt d'un mélange complexe, dans lequel chacun vient puiser à sa guise au gré de rapports de forces locaux (Buttod, 1995).

En dépit de cette confusion qui prévaut en milieu rural, les pratiques foncières en Afrique centrale sont relativement peu abordées par les programmes de recherche, alors que la sécurité foncière est indissociable d'un développement paisible, de croissance économique, de lutte contre la pauvreté et d'une utilisation durable des ressources. Il est aujourd'hui important de suivre les dynamiques foncières en cours, car la conception des régimes fonciers est sujette à une évolution régulière, en parallèle à l'évolution sociale (Le Roy *et al.*, 1996). Les rapports juridiques traditionnels de l'homme à la terre tendent à une indépendance de l'individu et une individualisation des droits sur le sol, rendant l'accès aux ressources foncières précaire pour bon nombre de paysans. C'est dans ce contexte qu'il nous a paru nécessaire d'appréhender les transformations en cours relatives à la gestion foncière : s'agit-il de l'émergence d'une nouvelle forme de gestion foncière, qui signifierait la fin de la régulation coutumière ?

Notre étude, qui s'est déroulée de 2005 à 2008, s'attache à analyser le système foncier et plus précisément les modes de transfert des droits fonciers, fondés sur une approche ethnographique des droits fonciers et une observation participante telle que déjà testée en Côte d'Ivoire par l'IRD (Colin, 2004). Le système foncier tel que nous l'avons envisagé désigne l'ensemble des pratiques réglementant l'accès, l'utilisation et la transmission de la terre, ainsi que l'organisation générale du terroir villageois. Le terme d'accès aux ressources foncières répond à la possibilité pour les acteurs de tirer profit de certains biens, comme la terre ou d'autres ressources naturelles, et de jouir de droits non seulement au sens juridique, mais aussi sur les plans social, économique et culturel. Ainsi conçu, le système foncier vise à la fois la terre elle-même, les ressources qu'elle recèle et les institutions qui les gèrent.

## Matériel et méthodes

### Localisation de la zone d'étude

Elle est présentée dans la figure 1 et regroupe trois pays : le Cameroun, le Tchad et la République centrafricaine. Cette étude s'inscrit dans un programme de recherche initié dans le cadre du Projet d'appui à la recherche régionale pour le développement durable des Savanes d'Afrique centrale (Ardesac). Elle a été mise en œuvre dans onze terroirs de savane, choisis comme sites de référence à raison de trois à quatre sites par pays (tableau I).

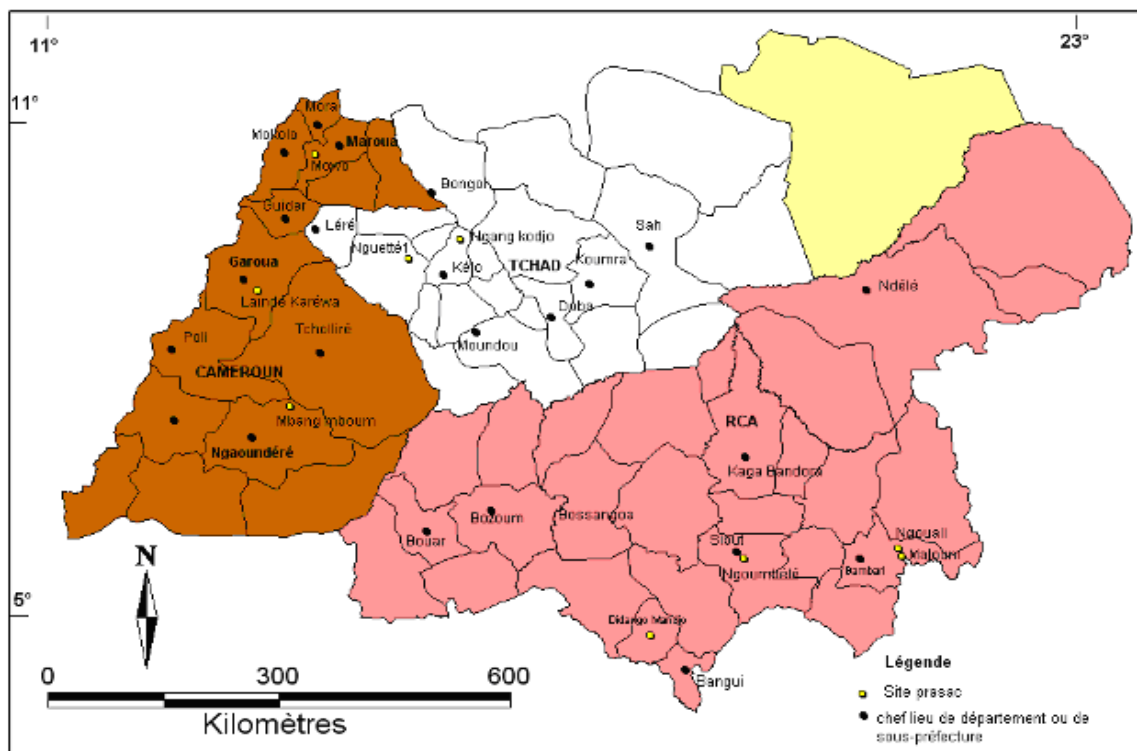


Figure 1. Localisation de la zone d'étude.

Plusieurs facteurs nous ont amenés à porter nos choix sur ces différents sites : l'importance numérique des habitants, leur localisation (type de sols, climat, etc.), leur système de production, leur position par rapport à la ville, etc. Ces différents critères ne sont pas le fait du hasard, nos travaux de diagnostic ont montré que les pratiques foncières évoluent en fonction de la densité de la population et de la proximité d'un centre urbain.

**Tableau I.** Les sites d'observations.

Pays	Sites	Nombre de ménages	Effectif de populations	Parcelles enquêtées	Critères déterminants
Cameroun	Laïnde Karéwa	231	1369	231	Forte densité pop.
	Baho Hosséré	49	426	58	Espace périurbain
	Mowo	261	1546	301	Forte densité pop.
	Mbang Boum	226	1750	274	Agriculture-élevage
RCA	Didango-Mandjo	139	786	152	Agriculture-élevage
	Ngoumbélé	404	2290	521	Agriculture-élevage
	Gbaloko	111	597	189	Espace périurbain
Tchad	Gbago	304	1665	277	Espace périurbain
	N'Guetté	638	2598	100	Agriculture-élevage
	Gang Kodjo	126	786	213	Riziculture
	Carrière	500	3523	358	Espace périurbain

## Entretiens avec les différents acteurs

Un premier entretien avec les chefs des unités domestiques a permis de caractériser les pratiques foncières dans chacun des sites et d'y identifier les instances décisionnelles. De cet entretien a été tirée une classification des modes d'accès à la terre, qu'ils soient classiques et traditionnels (défriche, don, prêt, ou héritage) ou faisant intervenir une contrepartie financière (achat, location ou mise en gage).

Plusieurs enquêtes par questionnaires ont été par la suite conduites auprès des détenteurs de droits fonciers (permanents ou temporaires) durant deux campagnes agricoles, notamment sur l'histoire foncière et sociale, sur les modes d'accès et sur les modes de transfert des droits fonciers.

Le nombre de conflits connus des autorités coutumières et administratives a été également répertorié sur la campagne agricole de 2006-2007.

## Résultats

### Des pratiques foncières influencées par les centres urbains

Les pratiques foncières se caractérisent par leur grande complexité en raison de la diversité des espaces, de leur statut légal, des différents cadres normatifs qui en découlent et de la multifonctionnalité de ces espaces. Dans les localités éloignées de centres urbains et où la densité de la population reste faible comme les terroirs étudiés en RCA et celui de N'Guetté au Tchad, les droits les plus acceptés restent encore ceux qui sont issus de leur organisation sociale, garantis par leurs autorités coutumières (chefs de village, de terre, des eaux, etc.). Tous les transferts de droits marchands ou non marchands sont contrôlés par ces autorités coutumières qui restent pour le moment gestionnaires des terres. En revanche, dans certaines localités situées dans les espaces périurbains où la densité de la population est forte, notamment dans les terroirs du Nord-Cameroun et Gang Kodjo au Tchad, la gestion foncière devient plus complexe et ambiguë à cause de l'émergence d'autres instances de décision et d'arbitrage (autorités administratives et militaires, ONG, etc.).

## Les modalités d'accès à la terre

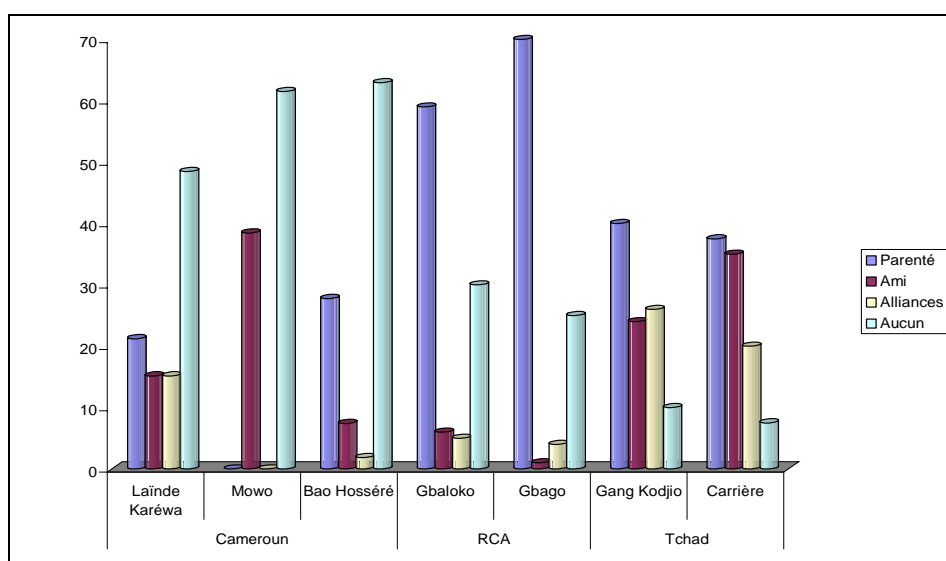
Dans les différents sites, plusieurs modalités permettent aux populations d'acquérir ou de céder les droits fonciers temporaires ou permanents. Ces modalités d'acquisition ou de cession sont présentées dans le tableau II.

**Tableau II.** Proportion (en %) des différents modes d'accès à la terre dans les terroirs étudiés.

Pays	Terroirs	Défriche	Héritage	Don	Prêt	Achat	Location	Mise/gage
Cameroun	Mbang-Boum	27,3	18,4	8,8	3,4	6,4	38,8	0,0
	Laïnde-Karéwa	27,7	14,7	10,0	4,3	3,5	38,5	1,3
	Mowo	11,6	40,5	10,3	6,3	11,0	20,3	0,0
	Bao-Hosséré	0,0	53,4	8,6	0,0	19,0	19,0	0,0
RCA	Gbalako	3,6	40,5	2,7	6,3	26,1	20,7	0,0
	Didango/Gombélé	76,7	15,3	4,6	1,5	1,8	0,0	0,0
	Gbago	25,7	18,8	17,4	0,7	22,4	1,0	0,0
Tchad	Gang Kodjo	0,0	40,9	12,8	18,3	9,8	0,0	18,3
	N'Guetté	23,5	33,2	23,3	12,0	0,0	7,9	0,0
	Carrière	41,6	22,9	28,2	1,2	5,3	0,8	0,0

## Les mécanismes de transmission

Les mécanismes du transfert marchand de droits fonciers varient selon les considérations culturelles, historiques et politiques des acteurs impliqués et sont illustrés par les différents liens entre acteurs (figure 2), les types de contrat qu'ils engagent (figure 3) et la proximité géographique entre vendeurs et acheteurs (figure 4).



**Figure 2.** Liens entre le vendeur et l'acquéreur (%).

Dans les terroirs du Tchad et de la RCA, la vente des terres se réalise principalement entre parents ou amis mais fait également intervenir les alliances. Cette transaction est généralement discrète, avec un prix dépendant de nombreux paramètres (fertilité du sol, relation entre vendeur et acheteur, statut socioprofessionnel de l'acheteur). La valeur de la terre n'est pas déterminée dans le cadre du marché, « lieu de rencontre aux fins d'achat et de vente » et par conséquent ne s'apparente pas à un échange marchand proprement dit. La contrepartie monétaire (ou en nature) a une signification plus symbolique qu'économique, et le plus souvent la vente s'apparente à la location où l'acheteur reste débiteur du vendeur sur plusieurs années. De telles transactions se passent sans que les chefs traditionnels ne soient

conviés ou simplement informés. Au contraire, au Cameroun, la terre est vendue sans tenir compte de liens de parenté avec l'acheteur, selon une transaction qui se déroule en présence du chef du village, et quelquefois devant les propriétaires des parcelles voisines. Le chef délivre une attestation de vente à l'acheteur, qui confère à l'acquéreur un droit d'usage permanent et irrévocable, et perçoit 10 % de la valeur d'échange. Seul le terroir de Laïnde Karewa se distingue car la vente s'y effectue sans contrat écrit, tout comme dans les terroirs du Tchad et de la RCA. D'une manière générale dans les trois pays, on constate une réticence des paysans à vendre les parcelles à des personnes hors du terroir villageois. Les urbains qui ont réussi à acheter de parcelles dans les terroirs sont le plus souvent des ressortissants du terroir ou ayant un fort lien d'amitié soit avec le vendeur, soit avec les intermédiaires.

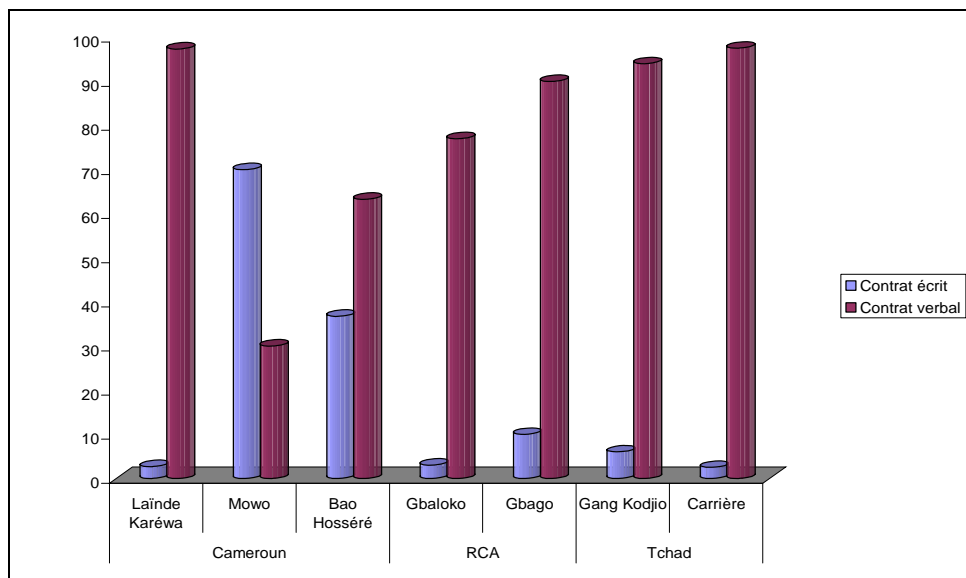


Figure 3. Types de contrat liant le vendeur à l'acheteur (% de fréquence).

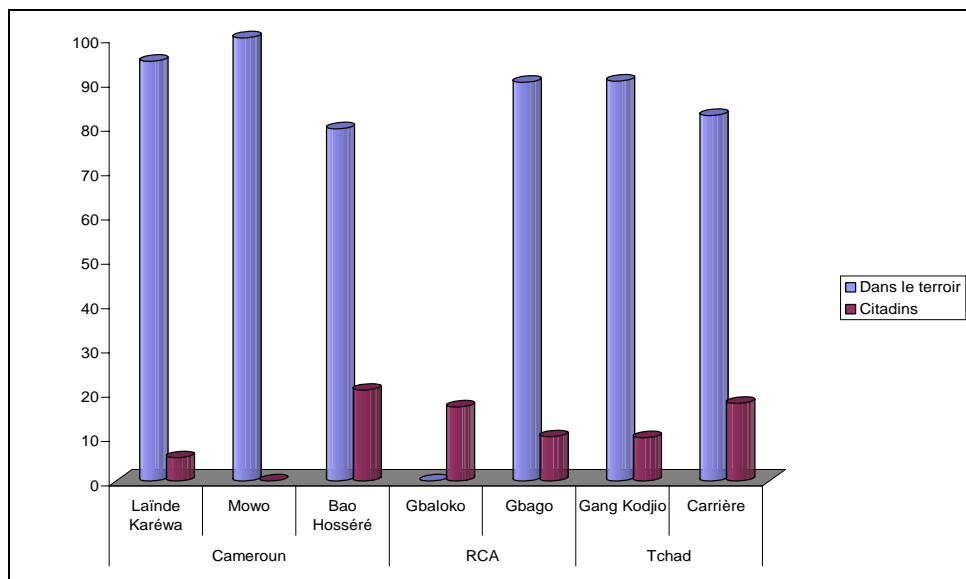
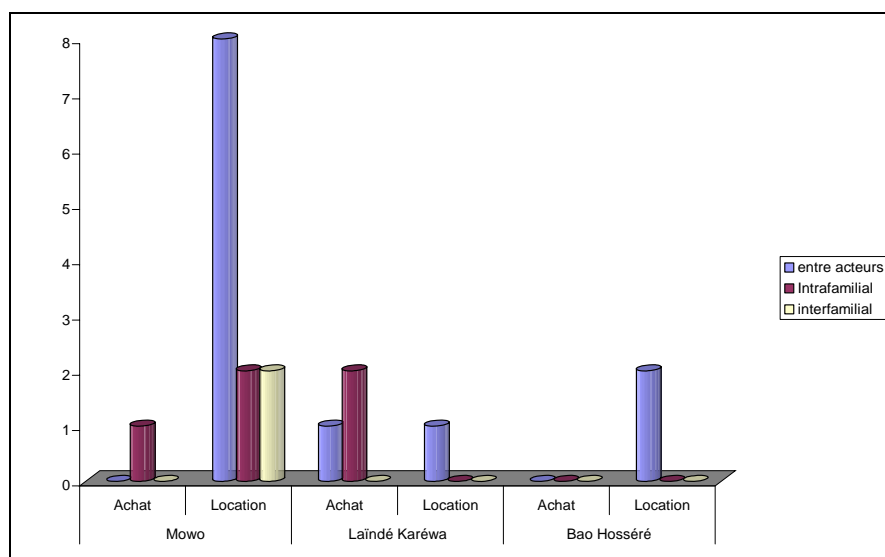


Figure 4. Lieu de résidence des acquéreurs (%).

### Types de conflits

Ces enjeux monétaires sont à l'origine de nombreux conflits entre différents acteurs (Gonné et Seignobos, 2006 ; Sougnabé, 2000). En outre, en cas de conflits, les protagonistes s'adressent à l'instance qui leur est favorable et cela d'une manière opportuniste, ce qui ne favorise pas la cohésion sociale dans ces localités. A

l'exemple des terroirs du Cameroun, trois types de conflits issus des transactions marchandes des droits fonciers ont été inventoriés. Il s'agit des conflits opposant les acteurs directs (vendeurs et acheteurs ou bailleurs et leurs locataires), les membres d'une même famille ou deux familles différentes (figure 5).



**Figure 5.** Les conflits liés à la transaction marchande de droits fonciers au Cameroun.

Ont été reconnues comme sources potentielles de conflit entre acteurs, les doubles ou multiples locations d'une même parcelle pendant la même campagne agricole, mais également l'opposition des ayants droit à la vente du patrimoine foncier de la famille, au niveau intrafamilial, et le désaccord sur les limites des parcelles mises en vente au niveau interfamilial.

## Discussion

### Des pratiques foncières locales en pleine mutation

Même si l'héritage reste encore le principal mode de transfert intergénérationnel des droits fonciers dans les différents terroirs, l'indisponibilité de réserves de terres ne semble plus permettre d'acquérir la terre par défriche, et les dons et les prêts se raréfient. De nouveaux modes d'accès aux droits fonciers fondés sur le transfert marchand sont apparus suite à une demande de plus en plus forte des terres, la plupart des patrimoines fonciers familiaux étant en train de passer en dessous de la viabilité économique du fait de leur morcellement entre les ayants droit. Le patrimoine foncier de certaines unités domestiques tourne autour de 1 à 2 ha, ce qui ne permet plus de subvenir aux besoins des membres de l'unité. Pour répondre aux besoins de la famille, ces unités domestiques ont recours à d'autres modes d'accès aux droits fonciers, notamment l'achat et la location des parcelles. Cette dernière est la forme du transfert marchand la plus pratiquée, elle s'effectue sans tenir compte des liens de parenté ou d'amitié. Les femmes et les migrants en sont les acquéreurs potentiels. Les parcelles peuvent être louées aux acteurs résidents comme non-résidents et le contrat est souvent annuel. Les locataires doivent au début de chaque campagne renouveler leur contrat moyennant une somme dont le montant moyen varie en fonction de la qualité de la terre, du type de culture. Quant à la mise en gage, elle est une pratique récente et reste très localisée. Elle est seulement observée dans deux terroirs : Gang Kodjo au Tchad et Laïndé Karewa au Cameroun. En cas de difficulté (maladie, cas de décès ou famine), les paysans empruntent de l'argent auprès des nantis du village et hypothèquent leurs parcelles. La stratégie de départ qui sous-tend cette pratique est d'éviter qu'une terre ne soit définitivement perdue pour la famille. Mais il n'est pas rare, en fonction des rapports de forces, que cette mise en gage finisse par déboucher sur une vente voire une simple expropriation.

Ces transferts marchands ont ainsi permis aux personnes qui étaient exclues de la procédure coutumière de transfert des droits fonciers (migrants et, dans certains terroirs, les femmes) d'accéder plus facilement à la terre. Bien que ce phénomène tende à se généraliser, les transferts se manifestent de manière plus prégnante dans l'espace périurbain et dans les localités à forte densité démographique, comme Laïndé-Karewa et Mowo au Cameroun et Gang Kodjo au Tchad.

Cette dynamique trouverait son origine dans des causes aussi bien internes qu'externes aux sociétés rurales. Les pratiques foncières dans les trois pays sont régies par les us et coutumes qui confèrent à la terre son statut sacré et inaliénable. Cependant, les traditions ne sont pas restées immuables et l'on assiste dans certains terroirs (Mowo et Gang kodjo) à une désintégration de la grande famille traditionnelle et à la modification de l'ordre social, avec un refus des cadets de se soumettre à leurs aînés et un affaiblissement du pouvoir des chefs coutumiers. L'individu tend à s'affranchir du groupe, remplaçant ainsi la conscience collective par une conscience individuelle (Barrière, 1996). La famille nucléaire s'affirme sur la société globale, ce qui faisait dire à Kouassigan (1966) que « *les liens de sang se resserrent au détriment des liens sociaux* ». Nous convenons avec Lévy-Bruhl (1990) qu'un « *système juridique ne peut demeurer en vigueur que si les conditions sociales qui l'ont fait naître se maintiennent* ». Les droits fonciers traditionnels ne peuvent qu'inéluctablement évoluer face à cette véritable mutation sociale observée en zone des savanes d'Afrique centrale. Depuis plus de deux décennies, la gestion coutumière des terres semble reculer au détriment des transferts marchands des droits fonciers. La terre s'exploite et s'échange avec ou sans le consentement des autorités traditionnelles. Le transfert définitif (vente) ou provisoire (location, mise en gage) des droits fonciers contre l'argent est une réalité dans les zones de savane d'Afrique centrale. A ces causes internes à la société, s'ajoutent les conséquences d'un irrépressible mouvement de fond, suscité par les processus de monétarisation de l'économie. L'évolution de la société traditionnelle se traduit par le passage d'une économie de subsistance à une économie de marché impliquant dans la majorité des cas des échanges marchands. Cette monétarisation des échanges tend donc à changer le statut de la terre qui était une propriété collective, sacrée et inaliénable en valeur marchande.

D'autres facteurs internes à certains pays ont donné un coup d'accélérateur à cette dynamique. Au Nord-Cameroun, la « marchandisation » des droits fonciers est apparue avec acuité au cours des années 1990 suite à l'accélération des flux migratoires spontanés ou suscités par l'Etat et surtout suite à la modernisation de l'agriculture (Seignobos et Teyssier, 1997). Par contre en RCA, cette dynamique a été suscitée plutôt par la crise politique des années 1980 et 1990. En effet, dans ce pays, avec le redéploiement des agents de l'Etat et les pillages suite aux troubles politico-militaires, certains fonctionnaires se sont retrouvés sans emploi. Même ceux qui sont restés en fonction cumulaient plus de 30 mois d'arriérés de salaire. Ces derniers ont trouvé la solution à leurs problèmes à travers les activités agricoles dans les espaces périurbains et le long des grands axes bitumés (Mokoïssé, 2003).

### **Impacts d'un « marché imparfait » des droits fonciers sur la maîtrise foncière**

Dans la plupart des cas, la « vente » d'une parcelle, surtout en dehors de liens de parenté, n'implique pas nécessairement l'aliénation de la terre. Quand un migrant ou un fonctionnaire achète une parcelle, il n'est pas sûr de pouvoir la revendre au moment où il voudra quitter le village et cela sans raison apparente. Cette parcelle sera récupérée par l'ancien propriétaire ou par le chef du village en cas de litige. Il n'est pas rare, également, d'assister à la remise en cause de la vente d'une parcelle par les descendants ou les membres de familles proches du vendeur. A Gang Kodjo dans le site du Tchad, deux cas illustrent bien cette vente inachevée des terres : après la mort d'un acheteur, les ayants droit (le vendeur était défunt bien avant) ont repris la parcelle et les plaintes des orphelins auprès du chef du village n'ont rien donné : « *Je n'ai jamais été saisi d'une quelconque vente de la parcelle, ni par le vendeur, ni par l'acheteur* » argumente le chef. Dans l'autre cas, c'est à la mort du vendeur que les ayants droit ont récupéré la parcelle chez l'acheteur avec la complicité du chef. Les raisons avancées par le chef sont : « *Le vendeur n'avait que le droit d'usage à son vivant qu'il avait cédé temporairement au vendeur. Peu importe la nature du contrat qui a existé entre les deux personnes. Sa mort annule son droit d'usage qui doit être rétrocédé à un autre ayant droit* ».

De tels exemples sont nombreux et témoignent non seulement du manque de trace écrite qui puisse garantir la transaction, mais aussi du rapport de l'homme à la terre qui ne peut s'analyser seulement en termes de propriété. La terre n'a pas un statut de bien marchand, susceptible d'appropriation privée, elle est communautaire. Pour qu'il y ait propriété, la terre doit être un bien, autrement dit avoir une valeur pécuniaire et être susceptible d'appropriation, afin qu'elle puisse intégrer une dynamique d'économie marchande. Afin de créer un marché foncier, deux conditions doivent être réunies : d'une part les rapports sociaux doivent être monétarisés et, d'autre part, le rapport à la terre doit être laïcisé (Barrière, 1966). Ce caractère imparfait du marché foncier fait que l'accès est resté restrictif pour certaines catégories sociales notamment les femmes et les migrants dans les terroirs du Tchad et de la RCA. En plus, le pluralisme juridique (droits coutumiers, droits modernes, etc.) crée une ambiguïté qui ne survient généralement qu'à partir du moment où les revendications différentes, légitimées par l'une ou l'autre des normes, peuvent



porter sur un même espace. Cette dynamique a également réduit certains modes classiques de transfert des droits fonciers comme le prêt et le don. La réduction de ce transfert de droit est consécutive à la valeur marchande que tend à prendre la terre. Ceux qui avaient prêté des terres s'en trouvent dépossédés.

## **Un effet social pervers : l'émergence de paysans sans terre**

Certes, les transferts marchands des droits fonciers n'ont pas seulement eu des effets négatifs. Ils ont permis à bon nombre d'unités domestiques de soigner un membre de la famille, d'acheter des céréales au moment de la soudure et surtout de payer les frais de scolarité des enfants, une forme d'investissement à long terme afin de garantir leur sécurité sociale quand ils ne seront plus en mesure d'effectuer leurs activités agricoles. Néanmoins, dans certaines situations, la vente des terres et la mise en location ou en gage d'une parcelle ne se sont pas décidées de gaieté de cœur. Ce sont donc des crises économiques qui obligent certains paysans à hypothéquer ou à vendre leurs terres. Cette situation est à l'origine de l'apparition « des paysans sans terres » dans leur propre terroir. C'est le cas du terroir de Gang au Tchad où 18% des paysans de notre échantillon sont sans terre. A force de vendre ou de mettre leurs parcelles en gage, certains paysans ou leurs enfants se sont retrouvés sans terre et n'ont souvent pas assez de moyens pour récupérer leurs parcelles retenues en gage.

Le manque de garantie qui entoure ces modes de transfert des droits fonciers a des implications sur le système productif et la gestion de la fertilité. Très souvent, les détenteurs des droits précaires (location, prêt, etc.) ne sont pas autorisés à pratiquer certaines cultures sur leurs parcelles (verger, maraîchage, le manioc, etc.). Or, c'est la culture pérenne qui est protectrice du sol, alors que les cultures vivrières notamment les céréales sont destructrices du sol (Gavian et Fafchamps. 1999 ; Fraser, 2004). De plus, du fait que les locataires sont tenus de payer une rente foncière annuellement, ils sont peu enclins à investir à long terme dans des pratiques de gestion de la fertilité du sol et privilégient des stratégies de gestion du sol qui maximisent la production à court terme.

## **Conclusion**

La pratique de transfert marchand des droits sur la terre, transfert définitif (achat-vente) ou provisoire (location, mise en gage) est apparue comme une dynamique majeure dans ces régions et se pratique sans ou avec le concours des autorités coutumières. Pourtant dans un passé récent, la circulation des droits fonciers était, certes, possible au sein de la communauté, mais restait toujours intégrée à l'univers communautaire. La logique de l'interdit d'aliéner était « *d'éviter que la terre ne devienne étrangère à la communauté* » (Madjarian, 1991). Si aujourd'hui le statut de la terre est en voie de désacralisation et donc de marchandisation, celui-ci est encore imparfait. Les résultats de terrain font état de ventes inachevées ou de remises permanentes des transactions effectuées. Dans le contexte actuel, les acquéreurs des droits fonciers par ce mode de transfert marchand ne sont pas sûrs de pouvoir transmettre à leur descendance les terres acquises. Ce marché imparfait de la terre engendre un climat d'insécurité foncière qui n'incite pas les producteurs à réaliser des investissements durables sur les parcelles acquises.

Cette situation impose la recherche de modes sécurisés de transfert des droits et d'utilisation des ressources. Les interventions doivent intégrer différentes échelles de temps (court, moyen et long terme). A cet égard, le papier de droit de jouissance, contrat écrit signé par les chefs coutumiers devant témoins et autres ayants droit, à l'exemple des « petits papiers » à Madagascar qui ont eu l'avantage de renforcer les droits des paysans malgaches sur leurs terres (Teysier *et al.*, 2007), permet que le droit d'usage transféré soit préservé de toute velléité de contestation. Il constitue surtout la preuve d'un contrat formel de transfert de droit entre deux individus permettant ainsi de défendre ces droits en cas de conflit devant les instances coutumières d'arbitrage. Mais ce document délivré localement, qui n'est qu'une solution palliative à court terme, doit être à long terme soutenu par des textes législatifs étatiques.

## **Références bibliographiques**

BARRIERE O., 1996. Gestion des ressources naturelles renouvelables et conservation des écosystèmes au Sahel : le foncier-environnement. Thèse en droit de l'Université de Paris 1 La Sorbonne-Panthéon, Laboratoire d'anthropologie juridique de Paris, sous la direction d'Etienne Le Roy, 2 tomes, 686 p. ; 250 p.

- BUTTOD G., 1995. La forêt de l'Etat en Afrique sèche et à Madagascar. Paris, Karthala, 152-153.
- COLIN J P., 2004. Droits fonciers, pratiques foncières et relations intrafamiliales : les bases conceptuelles et méthodologiques d'une approche compréhensive. Land Reform, Land Settlement and Coopératives : 55-67.
- DELVILLE P.H., 1998. Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité, Paris, Karthala, 737 p.
- FRASER D.G.E., 2004. Land tenure and agricultural management: soil conservation on rented and owned fields in southwest British Columbia. Agric Human Values 2004, 21: 73-79.
- GAVIAN S., FAFCHAMPS M., 1996. Land tenure and allocative efficiency in Niger. Am J Agric Econ; 78: 460-471.
- GONNE B., SEIGNOBOS C., 2006. Nord-Cameroun : les tensions foncières s'exacerbent. *In* n°Spécial Le foncier, un enjeu crucial aux multiples dimensions, Grain de sel, n°36, septembre-novembre, p. 16-18.
- KOUASSIGAN G.A, 1966. L'homme et la terre, droits fonciers coutumiers et droits de propriété en Afrique occidentale. ORSTOM, Col. L'homme d'outre-mer, Nouvelle série n°8, Nancy, 283 p.
- LE ROY E., KARSENTY A., BERTRAND A., 1996. La sécurisation foncière en Afrique. Pour une gestion viable des ressources renouvelables. Paris, Karthala, 375 p.
- LEVY-BRUHL H., 1990. Sociologie du droit. PUF, Paris, 7<sup>e</sup> édition (1<sup>er</sup> édition 1961), Col. Que sais-je ? n°951, 128 p.
- MADJARIAN G., 1991. L'invention de la propriété. De la terre sacrée à la société marchande. Paris Harmattan, 313 p.
- MOKOÏSSE P., 2003. La vallée de la Mpoko (Centrafrique) : Du PK 26-route de Boali à la confluence avec l'Oubangui : marge métropolitaine, urbanisation à l'Africaine et environnement. Thèse de doctorat, Université Michel de Montaigne-Bordeaux 3, Bordeaux, 244 p.
- SEIGNOBOS C., TEYSSIER A., 1997. Enjeux fonciers dans la zone cotonnière du Cameroun. Observatoire du foncier n°1. Projet développement paysannal et gestion de terroirs, 51 p.
- SOUGNABE P., 2000. Le conflit agriculteurs-éleveurs dans la zone soudanienne: le cas du Moyen-Chari au sud du Tchad. Mémoire de DEA ; ESSOR Toulouse, 64 p.
- TEYSSIER A., RAHARISON H., RAVELOMANANTSOA Z., 2007. La réforme foncière de Madagascar ou le pari de la compétence locale. landreform/réforme agraire/reforma agraria (FAO), 34-48.