

Philippe Lavigne Delville

Anthropologue

Groupe de recherche et d'échanges technologiques (GRET)

Institut de recherche pour le développement (IRD)

Laboratoire d'Etudes et de Recherche sur les Dynamiques Sociales et

le Développement Local (LASDEL)

Niamey, Niger

**TENURE SECURITY,
FORMALIZATION
OF RIGHTS, LAND
REGULATION
INSTITUTIONS AND
INVESTMENTS**
For a broader
conceptual framework

**SÉCURISATION
FONCIÈRE,
FORMALISATION
DES DROITS,
INSTITUTIONS
DE RÉGULATION
FONCIÈRE ET
INVESTISSEMENTS**
Pour un cadre
conceptuel élargi

**SEGURIDAD DE
LA TENENCIA,
FORMALIZACIÓN
DE LOS DERECHOS,
INSTITUCIONES DE
REGULACIÓN AGRARIA
E INVERSIONES**
Para un marco
conceptual más amplio



ABSTRACT

RÉSUMÉ

SUMARIO

TENURE SECURITY

SÉCURISATION FONCIÈRE

SEGURIDAD DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

LAND RIGHTS

DROITS FONCIERS

DERECHOS DE LA TIERRA

GOVERNANCE

GOVERNANCE

GOBERNANZA

Numerous studies have questioned the standard reasoning behind the theory of property rights according to which issuing property titles automatically leads to productivity gains. Such reasoning fails to consider the diversity of land rights. It supposes that the “informal” nature of rights is the main cause of tenure insecurity and that the legal status of land is the key impediment to investment. Adopting a contrary position to these findings, this paper proposes a broader conceptual framework to analyse links between tenure security, formalization of rights, land regulation and investment. It underlines the issues associated with

De nombreuses recherches remettent en question le raisonnement standard de la théorie des droits de propriété, selon lequel la délivrance de titres de propriété entraîne mécaniquement des gains de productivité. Ce raisonnement ne prend pas en compte la diversité des droits sur la terre, suppose que le caractère «informel» des droits est la cause principale de l’insécurité foncière, et que le statut juridique de la terre est le principal blocage à l’investissement. Partant au contraire de ces résultats de recherche, cet article propose un cadre conceptuel élargi pour analyser les liens entre sécurité foncière, formalisation des droits, régulation foncière et

Numerosos estudios ponen en cuestión el razonamiento habitual de la teoría de los derechos de propiedad, según el cual la concesión de títulos de propiedad entraña automáticamente aumentos de la productividad. Este razonamiento no tiene en cuenta la diversidad de los derechos sobre la tierra y da por supuesto que el carácter “informal” de los derechos es la causa principal de la inseguridad de la tenencia y que el estatuto jurídico de la tierra constituye el principal obstáculo a la inversión. Tomando como base, en cambio, los resultados de esos estudios, en el presente artículo se propone un marco conceptual más amplio a fin de analizar los vínculos



© FAO/G. Bizzarri



© FAO/M. Tomhonen



© FAO/J. Dorbier

land regulation mechanisms and suggests the conditions needed for the virtuous circles of tenure security and investment to function.

investissements. Il souligne l'enjeu des dispositifs de régulation foncière et met en avant les conditions pour que les cercles vertueux de la sécurisation foncière et de l'investissement puissent se réaliser.

entre seguridad de la tenencia, formalización de los derechos, regulación agraria e inversiones. En él se destaca el desafío de los dispositivos de regulación agraria y se exponen las condiciones para hacer posibles los círculos virtuosos de la seguridad de la tenencia y de la inversión.



INTRODUCTION

Les débats sur la sécurisation foncière opposent, en simplifiant, deux positions (Comité – Technique Foncier et “Développement, 2009: 71): celle qui met en avant les rapports fonciers existants comme frein à l’investissement, et prône une privatisation des terres et une libéralisation du marché foncier, et celle qui met en avant la reconnaissance des droits fonciers locaux comme outil d’intégration sociale et économique des populations, dans les quartiers urbains périphériques comme dans les zones rurales.

Les acteurs qui portent la première position s’appuient sur la théorie évolutionniste des droits de propriété (Platteau, 1996), qui met en avant les liens entre sécurité foncière, droits de propriété privée et investissements. La formalisation de droits de propriété privée est censée favoriser l’investissement et l’efficacité économique. Les seconds insistent sur l’exclusion juridique des populations dans les politiques foncières d’origine coloniale, et sur les conséquences néfastes du dualisme juridique qui organise cette exclusion à travers une conception de la propriété foncière réduite à la propriété privée individuelle, et plus encore des dispositions d’accès au droit qui sont complexes, coûteuses, et en pratique inaccessibles au plus grand nombre. Ils insistent sur la diversité des droits sur la terre et les ressources naturelles dans les zones rurales, la diversité des normes qui les sous-tendent, et leur légitimité aux yeux des populations.

Pour les tenants de ces deux positions, la sécurité foncière est un objectif en soi, et la formalisation des droits fonciers est une condition pour y parvenir. Mais la conception de la sécurité foncière n’est pas la même. Les effets attendus de cette sécurité foncière non plus: pour les premiers, ils sont avant tout d’ordre économique; pour les seconds, ils renvoient davantage à la gouvernance, à la réduction des conflits, et à l’intégration sociale.

Les nombreuses critiques, tant théoriques qu’empiriques, portant sur ces deux conceptions ont abouti à l’émergence d’une troisième posture, qui semble constituer un relatif consensus international et qui met l’accent sur des processus plus souples de formalisation des droits, fondés sur la reconnaissance et la sécurisation des droits fonciers locaux (Comité – Technique «Foncier et Développement», 2009: 72; Colin *et al.*, 2010). Mais

Processus souples de formalisation des droits sont fondés sur la reconnaissance et la sécurisation des droits fonciers locaux

les liens entre formalisation des droits, sécurité foncière, régulation foncière et investissement, dans cette nouvelle posture, demeurent peu explicites.

Dans un article précédent (Lavigne Delville, 2006), j'avais tenté d'analyser la notion de sécurité foncière, pour en préciser le sens et éviter les flous et les raccourcis qui obscurcissent trop souvent les débats sur ce thème. À la suite des travaux d'E. Le Roy (Le Roy *et al.*, 1996; Le Roy, 1997), je montrais que définir la sécurité foncière comme la propriété privée est un piège conceptuel, et qu'une approche en termes de sécurisation permettait d'éviter ces biais et rendait possible de prendre en compte une diversité de droits fonciers et de sources de droit.

Prolongeant cette réflexion, je voudrais ici proposer un cadre conceptuel élargi sur les liens entre formalisation des droits, sécurisation foncière, investissement et institutions de régulation foncière, à partir d'un état des connaissances sur deux grandes questions: celle des liens entre formalisation des droits de propriété et productivité, et celle de la pluralité des normes et des modes de régulation. Le raisonnement s'appuie sur les contextes africains, mais vaut sans doute pour toutes les régions où le droit positif (le droit écrit de l'Etat) demeure d'essence coloniale et où les droits locaux ne relèvent pas d'une propriété privée de fait. Le débat en Afrique francophone est en effet marqué, d'une part par la prégnance des droits locaux, dits coutumiers (Le Roy, 2003), d'autre part par la référence à l'immatriculation comme seul mode légal d'accès à la propriété privée, le Titre foncier issu de cette procédure étant garanti par l'État.

SÉCURITÉ FONCIÈRE, ACCÈS AU CRÉDIT ET PRODUCTIVITÉ

Le premier axe de réflexion porte sur les questions de développement économique: comment favoriser le développement économique et l'investissement? C'est un souci légitime et largement partagé. De nombreux responsables des politiques foncières continuent à supposer que la formalisation de droits de propriété privée induit mécaniquement des gains de productivité, et à justifier sur cette base les politiques d'enregistrement systématique des droits fonciers et de privatisation des terres. Pourtant, depuis au moins quinze ans, les résultats de la recherche foncière ont largement remis en question le raisonnement standard et ont permis de mieux en identifier les conditions de possibilité.



Le raisonnement standard: un schéma séduisant mais...

Personne de sérieux ne peut soutenir aujourd'hui que les droits locaux sont par essence des freins à la productivité et doivent être remplacés «par le haut» par un système de propriété privée (ce que Bruce et Mighot-Adholla – 1994 – appellent le «paradigme de substitution»). La grande majorité des acteurs raisonne dans «un paradigme d'adaptation», qui reconnaît le caractère dynamique des droits locaux. Le raisonnement standard (appelé par J.-Ph. Platteau, 1996, «théorie évolutionniste des droits de propriété, dans sa variante de l'innovation institutionnelle induite») repose sur la théorie standard des droits de propriété, qui peut être schématisée à la figure 1.

Selon cette conception, les droits fonciers locaux, qui assurent une sécurité foncière suffisante lorsque les enjeux sont faibles, posent problèmes lorsque la pression démographique et l'insertion dans les marchés s'accroissent. On observe alors des processus partiels d'individualisation et de développement des transactions marchandes. Cela aboutit à un flou sur les droits et à des conflits. Il y a alors une demande pour une intervention publique visant à formaliser les droits et à délivrer des titres de propriété individuels (partie supérieure du schéma). À noter que, dans le langage des économistes, «titre de propriété» renvoie à tout document juridique mais pas nécessairement au Titre foncier issu de l'immatriculation, qui en est une forme bien spécifique.

Le fait de disposer de titres de propriété privée est alors censé sécuriser les acteurs, leur donner accès au crédit en utilisant le titre comme garantie, le tout induisant donc des investissements, des gains de productivité et un accroissement de la richesse nationale (partie inférieure du schéma).

Ce schéma est séduisant, et un tel cercle vertueux sécurisation/investissement est sans nul doute à favoriser. Le problème, comme de très nombreux travaux l'ont montré, est que, dans la pratique, chaque étape du raisonnement est discutable et qu'en particulier:

1. il repose sur une conception discutable de la sécurité foncière; et
2. les déterminants de l'investissement sont plus complexes que cela.

De ce fait, le lien entre formalisation des droits et investissement ne marche que dans des contextes précis.

La grande majorité des acteurs raisonne dans "un paradigme d'adaptation", qui reconnaît le caractère dynamique des droits locaux

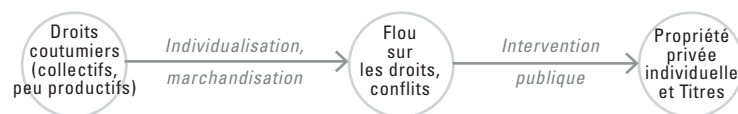
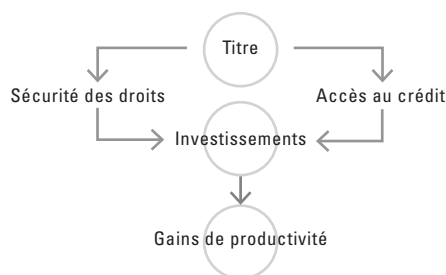


Figure 1
Théorie évolutionniste
des droits de propriété
(d'après Platteau, 1996)



source: Ph. Lavigne Delville

Qu'est-ce que la sécurité foncière?

Trop souvent, les débats sur la sécurité foncière sont obscurcis par des définitions floues de ce terme. Tout le monde s'accorde pour dire que les habitants des villes, les agriculteurs, les entrepreneurs, ont besoin d'une sécurité foncière suffisante pour investir, produire, et être sûrs de bénéficier du fruit de leurs efforts. Mais quand Bruce et Mighot-Adholla (1994), par exemple, définissent la sécurité foncière comme «le droit, ressenti par le possesseur d'une parcelle de terre, de gérer et utiliser sa parcelle, de disposer de son produit, d'engager des transactions, y compris des transferts temporaires ou permanents, sans entrave ou interférence de personne physique ou morale», ils définissent la propriété privée, et non pas la sécurité foncière. En effet, des droits d'exploitations obtenus en faire-valoir indirect peuvent parfaitement être sécurisés si l'on a un contrat (écrit ou oral) clair et la certitude que ce contrat sera respecté; on peut être sécurisé dans ses droits, même avec des restrictions quant au droit de vendre.



Le type de droits sur la terre et les ressources naturelles qui est nécessaire à un acteur pour pouvoir bénéficier du fruit de ses efforts dépend du type d'investissement ou du mode d'exploitation du milieu: un pasteur, un agriculteur en cultures pluviales annuelles, un planteur d'essences pérennes, un agriculteur qui investit dans des équipements d'irrigation fixes (canaux, planage) n'ont pas besoin des mêmes droits ni de la même perspective de temps. La durée nécessaire est celle qui permet de rentabiliser l'investissement. Des droits *précaires* (par rapport au mode d'exploitation) sont démotivants, mais ne sont pas nécessairement *insécurisés*. Mais surtout, la *nature* des droits (plus ou moins individualisés, plus ou moins exclusifs, plus ou moins longs) n'est qu'une partie de la question. La sécurité des droits est avant tout le fait que les droits dont on dispose légitimement (quels qu'ils soient) ne seront pas contestés sans raison et que, en cas de contestation infondée, les droits légitimes seront confirmés.

La sécurité foncière est donc d'abord une question d'institutions: quels sont les droits légitimes dans un espace donné? Quelles sont les normes sociales qui les justifient? Les règles qui s'appliquent sont-elles claires? Les instances de gestion foncière et les mécanismes de règlement des conflits sont-ils fiables? Les revendications illégitimes sont-elles déboutées? Poser la question en ces termes met en avant ce que droits «formels» et droits «locaux» ont en commun: tous reposent sur des principes socialement validés (le droit à la propriété, inscrit dans la constitution, d'un côté; l'acquisition de droits par la défriche ou l'héritage, de l'autre), et les uns comme les autres ne peuvent exister sans institutions les affectant, les validant et les garantissant (un service des domaines et le tribunal, d'un côté, ou des autorités coutumières de l'autre). Cela permet aussi de comprendre que des droits «informels» puissent être sécurisés: lorsque les règles et institutions locales sont claires, que les droits fonciers locaux sont l'objet d'un consensus social, que les autorités foncières locales sont légitimes, que les acteurs externes ne recourent pas au dispositif public pour réclamer des droits illégitimes localement, il n'y a pas de problème de sécurité foncière. L'insécurité foncière apparaît lorsque des acteurs ne respectent plus les règles, lorsque la capacité régulatrice s'effrite, lorsque les contradictions entre normes locales et droit écrit sont instrumentalisées par certains acteurs (voir la question du

**La sécurité foncière est d'abord
une question d'institutions**

dualisme juridique, ci-dessous). Ou lorsque le marché foncier se développe et que la mémoire de l'histoire foncière incorporée par les autorités locales ne suffit plus à garantir les droits.

À l'inverse, il n'y a pas de lien mécanique entre document juridique et sécurité. Des documents juridiques peuvent être un puissant outil de sécurisation foncière, s'ils sont légitimes et donnent une validation juridique à des droits ayant fait l'objet d'une validation sociale préalable. Et si les institutions de gestion foncière sont fiables. Toutefois, si les registres ne sont pas actualisés, si le titre a été obtenu de façon illégitime, si les institutions de gestion foncière sont inefficaces ou corrompues, si le recours à la justice est impossible ou inéquitable, alors la sécurité apportée par la formalisation juridique des droits est en partie affaiblie, voire inexistante.

C'est donc de façon empirique qu'il faut analyser les problèmes d'insécurité qui se posent concrètement aux acteurs, et leurs causes. On s'aperçoit alors que, plus que le caractère oral ou «coutumier» des droits, les premières sources des problèmes sont:

- la pluralité des normes et les dysfonctionnements des dispositifs publics de gestion foncière; et
- le fait que l'État n'offre pas de dispositif pratique pour formaliser et sécuriser les transactions foncières sur des parcelles de statut «informel».

«Tant que les performances des instances juridiques, administratives et judiciaires étatiques n'auront pas apporté l'assurance d'une plus grande efficacité des dispositifs et des formalismes officiels, le plus grand nombre des acteurs continuera à recourir à des formes plus ou moins métissées et coutumières d'encadrement des sociétés» (Hesseling et Le Roy, 1990: 11). Cela étant, la délivrance de documents juridiques ne suffit pas à traiter cette question.

Les déterminants de l'investissement

Ni la propriété privée, ni un statut formel ne sont une condition indispensable pour l'investissement: les populations urbaines ont investi des milliards de FCFA dans l'urbanisation sans avoir de titre de propriété; avec un foncier «coutumier», les paysans cotonniers d'Afrique de l'Ouest ont triplé leurs rendements en 40 ans, utilisent culture attelée (et parfois tracteurs),

Ni la propriété privée, ni un statut formel ne sont une condition indispensable pour l'investissement



engrais et pesticides et seraient compétitifs à l'échelle internationale sans les subventions des Etats-Unis d'Amérique à leurs producteurs suréquipés; sans avoir de document juridique sur leurs parcelles, les paysans de l'Office du Niger ont des rendements de 10 tonnes/ha/an (en deux cultures) qui sont dans les records mondiaux. Bref, il n'existe pas de lien mécanique entre statut juridique formel et sécurité foncière effective.

Il faut ici rappeler quelques évidences :

- 1. Il n'y a pas de lien mécanique entre propriété privée et investissement:** il peut y avoir des investissements sans propriété privée, et sans droits formels (voir ci-dessus). Inversement, ni le statut légal, ni la propriété privée n'induisent automatiquement l'investissement: les paysans du Sud Bénin, qui voient de nombreuses terres achetées et «gelées» dans l'attente de l'urbanisation le savent bien, de même que les petits paysans exploitant des lopins à côté d'*haciendas* sous-exploitées. Dans certains cas, la propriété peut même être un obstacle à la mise en valeur, au sens où elle bloque l'accès aux terres pour des exploitants intéressés (d'où l'importance des expropriations pour utilité publique, ou des mesures – fiscales ou autres – décourageant la propriété non valorisée).
- 2. L'investissement ne se fait pas qu'avec du crédit formel.** Une bonne part des investissements «populaires»(ceux des habitants des quartiers populaires, ceux des paysans et des éleveurs) sont faits en mobilisant le travail (travail familial ou de main-d'œuvre externe), ou avec du crédit familial. De fait, tant en milieu rural qu'urbain, la polarisation sur les investissements «visibles» de quelques entrepreneurs cache trop souvent la forêt des petits investissements «populaires». Lorsque des études ont tenté de quantifier l'investissement réalisé par les habitants des quartiers populaires, les montants étaient pharaoniques: multipliés par des centaines de milliers de ménages, la valeur – faible dans l'absolu – d'une petite maison fait vite des sommes gigantesques. Le même calcul pourrait être fait pour les plantations paysannes.
- 3. Enfin, les contraintes d'accès à la terre et au crédit ne sont pas les seuls freins à l'investissement.** Dans bien des cas, les rapports de prix entre produits agricoles et intrants, les dysfonctionnements des filières, les risques climatiques, etc. sont de loin les principaux freins à

l'investissement. De bonnes performances économiques découlent d'une combinaison optimale des facteurs de production, dépendant à la fois de l'accès à la terre, de débouchés, des rapports de prix et de l'accès aux autres facteurs de production (main-d'œuvre et capital). Comme le montrent clairement les économistes de la Banque mondiale (Binswanger *et al.*, 1993), le raisonnement standard, et plus largement bon nombre des analyses existantes sur les impacts de la titrisation et les marchés fonciers, souffrent de cette vision mécaniste entre titre et investissement. Les conclusions changent radicalement dès lors que l'on prend en compte les interactions avec les autres dimensions: «si les problèmes d'incitations et de risque ne sont pas résolus de façon satisfaisante sur un des marchés, ils ont des répercussions qui débordent sur les autres marchés. De même, les enjeux de pouvoir, les collusions d'intérêt et les distorsions dans les marchés du travail, du crédit et des produits agricoles se traduisent par un manque de compétition et des anomalies dans les marchés de ventes et de location de terres» (id, traduit par nous). Autrement dit, «si l'accès au crédit ou à la force de travail est malaisé, ou si les débouchés ne sont pas assurés, un bon fonctionnement du marché foncier aura peu d'effets positifs, et risque même d'avoir des effets pervers» (id.).

Dès lors, on ne peut pas attendre d'impact mécanique de l'enregistrement des terres sur l'investissement. Des actions sur l'environnement économique (prix, filières, etc.) peuvent être prioritaires sur des actions sur le foncier. C'est bien une analyse rigoureuse des contraintes, sans présager du poids relatif des facteurs, qui peut amener à conclure à la pertinence d'une opération d'enregistrement.

À l'issue d'une recherche économique de la Banque mondiale sur l'impact du statut juridique de la terre, Bruce et Mighot-Adholla (1994) concluaient: «Peut-on identifier des circonstances dans lesquelles l'enregistrement et la délivrance de titres, sur la demande ou systématiquement, restent appropriés et rentables?». En milieu urbain, on note les mêmes interrogations sur les liens entre enregistrement et investissement (Durand-Lasserve et Selod, 2009). En définitive, nombreuses sont les études qui questionnent les impacts réels des opérations d'enregistrement, aussi bien en milieu rural (Platteau, 1996; Colin *et al.*, sous presse) qu'urbain (Durand-Lasserve et Selod, 2009).

On ne peut pas attendre d'impact mécanique de l'enregistrement des terres sur l'investissement



Les conditions de pertinence d'un système d'information foncière

La troisième question sur la validité du raisonnement standard renvoie aux conditions de pertinence et de validité de systèmes d'information foncière. La délivrance systématique de titres ou certificats fonciers suppose un système d'information foncière, capable d'en assurer la gestion de façon durable, fiable et transparente. De nombreuses expériences de type cadastral de par le monde ont été des échecs, faute d'actualisation: les mutations (héritages, ventes, dons, etc.) ne sont pas enregistrées, et au bout de quelques années, un nouveau décalage se crée entre la réalité foncière et les documents, rendant ces derniers caduques et suscitant des conflits. La viabilité du système d'information foncière en est une condition de pertinence. Celle-ci n'est obtenue que dans certaines conditions:

- lorsque la valeur des terres est suffisante pour que les acteurs locaux soient prêts à faire la démarche de faire enregistrer les mutations;
- lorsque les dispositifs d'administration foncière leur sont accessibles, pratiquement (distance, durée du voyage) et économiquement (taxation, coût du séjour en ville, etc.); et
- lorsqu'ils sont conçus pour être fiables et transparents, et fonctionner avec des coûts récurrents faibles.

Là où ces conditions ne sont pas réunies, des alternatives doivent être privilégiées. Au niveau urbain, UN-Habitat (Augustinus, 2003) et la Fédération internationale des géomètres (FIG, 2005) se sont fortement investis dans la recherche de telles alternatives. La question est encore plus cruciale en milieu rural. Formalisation des transactions foncières (sans nécessairement de support cartographique), cartographie participative, méthodes allégées d'établissement de plans parcellaires, font partie des axes de réflexion.

Quel domaine de validité du raisonnement standard?

L'ensemble de ces analyses questionne sérieusement le raisonnement standard et amène à s'interroger sur les conditions dans lesquelles il a une chance de fonctionner. Il est très clair qu'il n'a pas de validité universelle, et ne fonctionne que dans des configurations particulières: on ne peut attendre d'impact rapide de la formalisation des droits sur la productivité que si le statut foncier et/ou les conflits sont à la fois:

- un frein *réel* à l'investissement (et non pas supposé du simple fait de leur statut «informel»), ce qui suppose des analyses empiriques des formes de l'insécurité foncière et de leurs causes (la formalisation des droits n'étant qu'une des réponses possibles aux problèmes d'insécurité, et pas forcément la plus efficiente);
- un frein *majeur* par rapport aux autres contraintes (rapports de prix, accès à la main-d'œuvre et aux intrants, organisation des marchés, etc.), car sinon, les mesures essentielles à prendre sont ailleurs que dans le foncier.

Par conséquent, sous réserve d'analyses empiriques plus précises, le domaine de validité du raisonnement standard est principalement les zones économiquement dynamiques, là où i) les régulations coutumières/locales sont en crise réelle et où l'extension d'un marché foncier se fait sans institutions de régulations, et suscite de nombreux conflits et où ii) l'importance quantitative des acteurs extérieurs au milieu local et la valeur des terres justifient le coût de mise en place d'un système d'information foncière, les acheteurs de terre étant prêts à en assumer le coût. En dehors de ces zones, il serait illusoire d'en attendre un impact positif, sauf à la marge, et le rapport coût/efficacité d'un système d'information foncière invite plutôt à rechercher des alternatives. De fait, la littérature économique semble plutôt confirmer, mais avec de nombreuses nuances, le raisonnement standard en Asie et Amérique latine, et à l'infirmer en Afrique, pour des raisons qui tiennent plus à la faible rentabilité de la production agricole et aux imperfections de l'environnement de marché qu'à la nature ou la forme des droits fonciers (Colin *et al.*, 2010). Dans ce dernier type de contexte, au moins, la «demande d'innovation institutionnelle» adressée par les acteurs ruraux à l'État, lorsque les conflits se multiplient, porte sur des réponses pratiques aux problèmes d'insécurité (et parfois d'accès au crédit), et pas nécessairement sur le seul enregistrement standard des terres comme offre institutionnelle (Ministère des affaires étrangères, 1998).



DUALISME JURIDIQUE, LÉGALITÉ, EXTRA-LÉGALITÉ ET RECONNAISSANCE DES DROITS LOCAUX

Le second axe de réflexion concerne la question de la nature des droits fonciers locaux à sécuriser, et du type de statut juridique à promouvoir à cet effet. Il est moins souvent posé dans les débats sur les politiques foncières, mais il est crucial partout où les droits fonciers locaux ne sont pas une propriété privée de fait, à l'échelle de l'individu ou du ménage, avec une transmission essentiellement par héritage et par le marché. C'est-à-dire partout où on rencontre un ou plusieurs des traits suivants: i) les droits fonciers sont un ensemble complexe de droits individuels et de régulations collectives; ii) ils prennent principalement la forme de patrimoines familiaux ou lignagers dépassant l'échelle du ménage, et pas (seulement) de propriétés privées individuelles; iii) il existe une organisation collective du territoire, gérant la coexistence de différents modes d'exploitation du milieu (agriculture, pastoralisme, extractivisme, etc.); et iv) l'accès à la terre est fonction des identités sociales. Ce qui représente une part importante des espaces ruraux des pays du Sud.

Ces caractéristiques sont les fruits de l'histoire et du milieu, mais aussi des politiques foncières coloniales et postcoloniales, qui ont parfois toléré ou renforcé ce caractère «coutumier», en s'appuyant sur les institutions politiques locales pour gérer les êtres humains et les territoires. Elles vont souvent de pair avec un cadre légal fondé sur la propriété privée, et sur des procédures administratives de «création de la propriété privée par le haut» (Comby, 1995; Comby et Gerber, 2007). C'est en particulier le cas en Afrique francophone, avec l'immatriculation, dont l'origine coloniale, au service des intérêts des colons, est évidente: visant justement à répondre à l'absence (réelle ou supposée) de propriété privée dans les sociétés rurales locales, ces procédures établissent une propriété garantie par l'État, suivant des procédures lourdes, coûteuses, et en pratique inaccessibles à l'immense majorité de la population. On a donc un cadre formel dual, organisant la coexistence plus ou moins pacifique entre la faible partie des terres qui dispose d'un statut juridique garanti par l'État, et l'essentiel du territoire, souvent intégré juridiquement au Domaine de l'État, et relevant

en pratique de droits locaux, «coutumiers», «indigènes». Ne pouvant pas, légalement ou pratiquement, accéder à la reconnaissance légale, ces espaces sont maintenus dans une situation «d'extra-légalité».

Sortir du dualisme juridique d'origine coloniale

Il est de plus en plus largement reconnu que ce dualisme juridique, qui maintient les acteurs locaux dans une situation «d'extra-légalité», constitue une des sources majeures de conflits et d'insécurité foncière. Ses droits fonciers étant niés, la population est soumise au risque d'arbitraire et d'éviction. Le flou sur les règles censées s'appliquer dans un espace donné favorise les conflits: différents acteurs peuvent revendiquer des droits sur un même espace en se référant à des normes différentes; des acteurs peuvent obtenir des droits formels, juridiquement incontestables, sur des terres pourtant légitimement appropriées par d'autres. En cas de conflit, les instances d'arbitrage ne savent pas sur quelles bases fonder leur jugement et un arbitrage réalisé par une instance peut être remis en cause auprès d'une autre. Face aux contradictions de la loi, des acteurs publics formels peuvent valider des droits et mettre en place des procédures locales, extra-légales, de constatation des droits ou d'arbitrage.

Cette insécurité juridique ne se traduit pas toujours en insécurité réelle: là où les normes locales restent la référence partagée, où l'administration ne veut pas ou ne peut pas imposer ses propres normes, où il y a peu d'acteurs externes introduisant de nouvelles normes ou refusant de reconnaître les normes locales, il n'y a guère de problème, la pluralité des normes est toute théorique et les conflits sont régulés. Par contre, là où l'État est intervenu fortement, là où des acteurs (locaux ou externes) contestent les normes locales et mobilisent le droit positif, cette pluralité est effective et produit les effets pervers comme décrits ci-dessus.

Sortir du dualisme juridique, permettre à l'ensemble des citoyens de voir leurs droits reconnus et protégés, et mettre en place des mécanismes fiables et accessibles de gestion foncière constituent ainsi un enjeu majeur, qui fait de plus en plus consensus. L'argument classique selon lequel l'État doit aisément pouvoir mobiliser la terre pour des projets d'intérêt général ne saurait justifier ce dualisme et cette «extra-légalité», au coût économique et

Le dualisme juridique, qui maintient les acteurs locaux dans une situation "d'extra-légalité", constitue une des sources majeures de conflits et d'insécurité foncière



social élevé pour les populations, d'autant plus que ce principe a largement été dévoyé au profit d'intérêts privés.

Il y a donc un consensus croissant sur le constat qu'on ne pourra traiter la question foncière en faisant fi des réalités et que c'est d'abord au droit positif de s'adapter pour être capable de prendre en compte les droits fonciers locaux, tels qu'ils font consensus à l'échelle locale. La stabilisation des droits fonciers est avant tout un processus historique de consolidation de certains droits, que le droit écrit vient orienter et entériner. Levons ici deux ambiguïtés possibles : reconnaître les droits fonciers locaux *d'aujourd'hui* n'implique en rien de «figer» des situations «traditionnelles», puisque ces droits locaux sont évolutifs, caractéristique qu'il faut préserver. D'autre part, cela n'empêche pas l'État d'avoir sa politique et de vouloir orienter la diversité des droits et leur distribution dans le sens qu'il souhaite, sur le moyen ou long terme.

C'est d'abord au droit positif de s'adapter pour être capable de prendre en compte les droits fonciers locaux

Reconnaître les droits locaux: oui, mais lesquels et comment?

Ce consensus sur le principe d'une reconnaissance des droits locaux recouvre des choix différents, qui sont rarement explicites:

- S'agit-il de reconnaître et de formaliser les patrimoines fonciers des individus et des familles tels que constatés à un moment donné ou bien de reconnaître les modes locaux de régulation et les instances de gestion foncière?
- Dans la première alternative, formalise-t-on une propriété privée ou une gamme de droits fonciers évolutifs?
- Si l'on raisonne en termes de propriété privée, le statut juridique est-il celui du seul Titre foncier ou bien une propriété privée non garantie par l'État, qui se transmet par contrats de vente comme dans tous les pays où le cadastre n'est pas juridique?
- Si l'on raisonne en termes d'une gamme de droits évolutifs, jusqu'où et comment prendre en compte la diversité des droits? Traite-t-on de la même façon les droits sur les terres et les droits sur les ressources naturelles? Et quelles dispositions permettront de constater et valider les évolutions? Dans la majorité des espaces, en particulier en zones rurales, les droits fonciers locaux ne relèvent pas d'une propriété de fait, avec

l'ensemble des droits concentrés sur la même personne (le propriétaire), qui délègue éventuellement des droits d'usage: ces droits sur la terre et les ressources naturelles sont un ensemble plus complexe de prérogatives individuelles et de régulations collectives, au niveau des familles élargies ou des segments de lignage pour la gestion de patrimoines familiaux, ou au niveau du territoire pour les ressources naturelles et les règles d'exploitation du milieu. La figure 2 (Lavigne Delville *et al.*, 2009: 14) explicite la différence entre une conception des droits fonciers locaux en termes de propriété et en termes de faisceaux de droits ou de maîtrises foncières, dans les savanes soudaniennes.

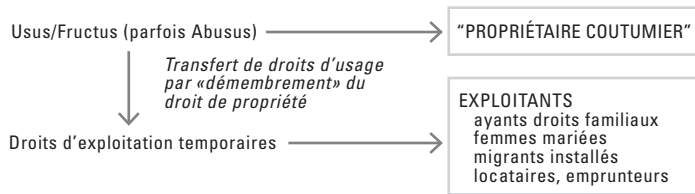
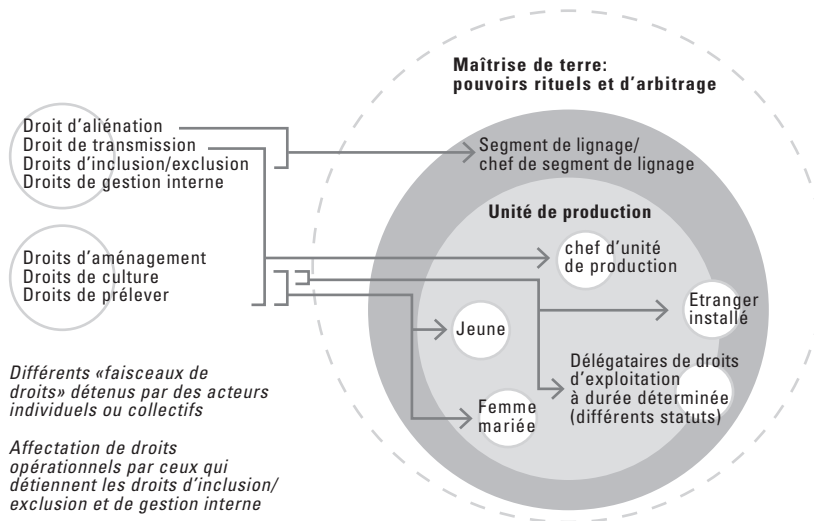


Figure 2
«Propriété d'origine coutumière»
versus «faisceaux de droit»



source: Ph.Lavigne Delville



Prendre en compte la question de la nature des droits fonciers à enregistrer a des conséquences très fortes pour les démarches d'enregistrement: partout où les droits fonciers ne sont pas individualisés, où différents usagers ont des droits (culture, cueillette, pâturage, etc.) sur une même parcelle, partout où la terre est un patrimoine commun, à l'échelle d'une «communauté» locale ou d'un groupe familial, avoir la propriété individuelle comme seul cadre juridique ne peut qu'exclure de nombreux ayants droit, avec des conséquences sociales potentiellement graves (aggravation des inégalités foncières et de la pauvreté rurale, exclusion des femmes et des jeunes, voire des branches cadettes des lignages, multiplication de paysans sans terre, etc.). De plus, lorsque la coordination de ces différents usages (agricoles, pastoraux, extractivistes, etc.) renvoie à une gestion du territoire sous l'égide d'autorités foncières locales, mais l'officialisation d'une propriété ne risque-t-elle pas de désorganiser cette gestion du territoire?

Face à la diversité des situations, la réflexion s'oriente de plus en plus vers la notion de «continuum de droits», de gamme de droits sur la terre, appelant ainsi à l'élaboration d'une gamme (plus ou moins large selon les cas) de solutions juridiques articulées les unes aux autres. En fonction des modes dominants d'exploitation du milieu dans une région ou un territoire villageois, en fonction de la force des mécanismes locaux de gestion foncière et selon les options politiques en vigueur quant aux rapports entre États, individus et communautés d'appartenance, les choix peuvent être multiples et aller de l'institutionnalisation des instances locales de gestion foncière jusqu'à l'enregistrement des droits individuels (Fitzpatrick, 2005).

Le champ de réflexion est vaste et ses enjeux énormes. Pourtant, au-delà des principes, les démarches pratiques sont encore peu stabilisées, en particulier concernant l'identification de droits fonciers complexes. Les recherches en «ethnographie des droits» (Colin, 2005; 2008), d'ailleurs en partie stimulées récemment par les questions posées par les expériences d'enregistrement des droits fonciers locaux, ont encore du terrain à prospecter et leurs premiers résultats ne sont pas encore totalement opérationnalisés. Il y a là un champ de réflexions et d'expérimentations, sachant que tout enregistrement de droits complexes est nécessairement une simplification de réalités tout aussi complexes et dynamiques, susceptibles de manipulations par les acteurs (voir

Tout enregistrement de droits complexes est nécessairement une simplification de réalités

d'Aquino, 1998). C'est le cas, c'est bien connu, dans les vastes opérations de cadastrage, qui sont des moments privilégiés de manipulation des droits et d'exclusion (Shipton, 1988). Cela peut aussi être le cas, si les précautions ne sont pas prises, pour les démarches d'identification des droits locaux (Chauveau, 2003). Les droits des pasteurs, des femmes, des migrants, sont particulièrement susceptibles de remises en cause.

POUR UN SCHÉMA CONCEPTUEL ÉLARGI

On peut maintenant tenter d'articuler les analyses développées ci-dessus, pour complexifier le modèle et le rendre un peu plus réaliste, en termes de «*référentiel*» (Muller, 1990) pour des politiques de sécurisation foncière. Toute politique repose en effet sur une réduction de la complexité, sur des schémas cognitifs qui permettent de «*diminuer l'opacité du monde en définissant de nouveaux points d'appui pour agir*» (idem: 44) et définissent à partir de là «*un ensemble de normes prescriptives qui donnent sens à un programme politique*» (idem: 43).

Ce schéma élargi a pour simple objectif de donner des repères pour formaliser le déplacement de perspective par rapport au raisonnement standard, dans une perspective opérationnelle. Il reste nécessairement simplificateur. En particulier, elle ignore trois dimensions essentielles des politiques d'enregistrement des terres, largement et à juste titre mises en avant par Colin et al (op.cit): la place des politiques foncières dans l'économie politique du pays, les dispositifs des opérations foncières et leur dynamique propre, et la coproduction des impacts de ces politiques dans les arènes locales.

Une demande d'innovations institutionnelles pour la paix sociale et une exploitation paisible et durable des terres et des ressources naturelles

Les analyses proposées précédemment amènent à construire le raisonnement à partir des constats suivants:

- le raisonnement standard sur l'enregistrement des terres et la privatisation est sérieusement remis en question. Favoriser l'investissement est un objectif d'un développement économique inclusif, mais encore faut-il



- savoir quel type d'investissement et pourquoi, et quels sont les réels leviers (dont le foncier n'est pas l'unique, et souvent pas le principal);
- les problèmes d'insécurité découlent autant des dysfonctionnements institutionnels que des évolutions des droits locaux; la sortie du dualisme juridique et le travail sur des dispositifs opératoires, capables d'adaptation, et fiables de gestion foncière doivent être un axe central de réflexion;
 - selon les contextes, et en fonction des modes d'exploitation du milieu, la nature des droits locaux ne sont pas les mêmes, les problèmes d'insécurité non plus. Un cadre juridique et institutionnel monolithique, ne reconnaissant qu'une forme de droit de propriété, aura du mal à répondre aux problèmes. Tant pour des raisons de pertinence que d'efficacité, il est utile de raisonner de façon large, en offrant une gamme de solutions juridiques articulées entre elles et évolutives, aptes à répondre aux différents besoins;
 - l'impact de la sécurisation foncière est multiple, elle permet la réduction des conflits (mais ne supprime pas la compétition pour la terre et les ressources naturelles), lève certains freins à l'investissement (mais pas tous), contribue à créer une citoyenneté. Elle ne peut s'évaluer au seul prisme de l'investissement;
 - si la formalisation juridique des droits existants contribue à la sécurisation foncière, cela ne réclame pas pour autant un modèle unique de propriété privée, encore moins une généralisation d'un instrument juridique du type Titre foncier, legs colonial qui du reste ne saurait intégrer tous les types de droits qu'il convient de sécuriser;
 - la sécurisation découle autant de la qualité des institutions (instances de gouvernance et d'administration foncière, systèmes d'information foncière) que de la formalisation elle-même. Le design institutionnel (les instances, les règles, les modes concrets de fonctionnement) sont un enjeu important de pertinence et d'effectivité des politiques foncières, et mérite une attention soutenue; les outils (les plans parcellaires, les registres, les documents juridiques) n'ont d'utilité que dans un cadre institutionnel cohérent et efficace;
 - dans un contexte de pluralité juridique, la façon dont le cadre institutionnel articule légalité et légitimité (Lavigne Delville dir, 1998) est fondamentale.

On peut schématiser cela dans le schéma suivant (figure 3): les dysfonctionnements observés (conflits, revendications opportunistes, conflits peu réglés) découlent principalement du dualisme légal, qui fait que la compétition foncière et les processus partiels d'évolution des droits vers l'individualisation et la marchandisation ne sont pas régulés, et des carences du dispositif légal et institutionnel public.

Face à cela, les acteurs développent des innovations, comme le recours croissant aux „petits papiers“, aux contrats sous-seing privé pour les transactions foncières (Lavigne Delville, 2002). Ils cherchent à coupler sécurisation par le consensus local sur leurs droits et sécurisation par le recours à l'État, mais ne trouvent pas une offre publique adéquate. Il y a bien „demande d'innovation institutionnelle“, comme postulé par la théorie évolutionniste des droits sur la terre, mais celle-ci est plus large que la seule propriété privée. Elle porte sur une gamme de solutions juridiques, sur des mécanismes de conciliation et d'arbitrage légitimes et effectifs, sur des procédures clarifiées de formalisation des transactions foncières, bref sur des dispositifs publics permettant de réconcilier légalité et légitimité, et d'encadrer et de réguler les dynamiques foncières.

Dès lors que l'État répond à ces aspirations, en proposant un cadre légal pluraliste apte à prendre en charge la diversité des situations et des dispositifs opératoires, il peut y avoir place pour des effets positifs, en termes de paix sociale et de productivité. Mais ces impacts ne sont pas mécaniques, ils demandent un certain nombre de conditions:

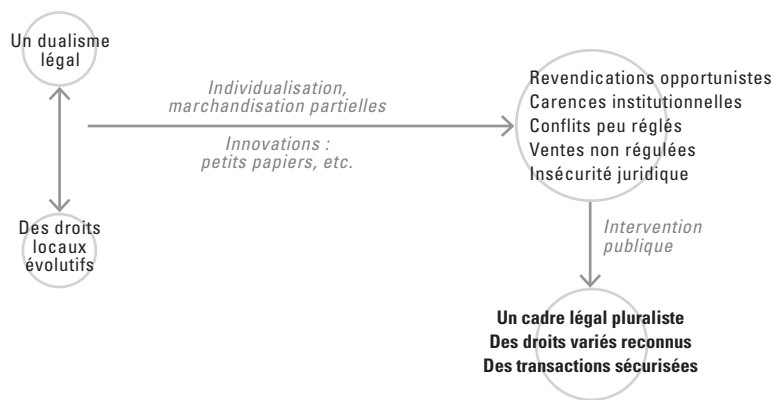
- une gestion foncière transparente et effective;
- des mécanismes de médiation et d'arbitrages efficaces;
- et (pour des impacts économiques) une politique économique et agricole cohérente, des rapports de prix favorables, du crédit accessible en pratique.

Ces éléments ne sont pas des conséquences mécaniques de la formalisation des droits, mais bien des conditions pour que la formalisation ait les effets attendus. On voit bien qu'il est illusoire de postuler que la formalisation des droits puisse avoir par elle-même des impacts positifs sur la productivité, quelque soit l'environnement économique et institutionnel.

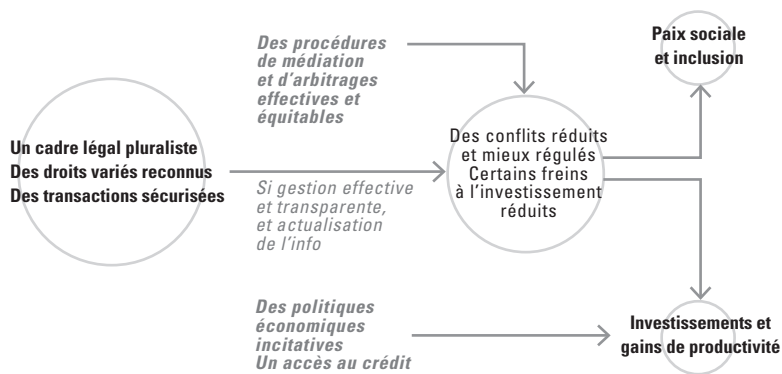


A. SORTIR DU DUALISME JURIDIQUE...

Figure 3 (A et B)
Pluralisme juridique, enregistrement des droits, conflits et productivité.
Un cadre conceptuel élargi



B. POUR LA PAIX SOCIALE ET UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE INCLUSIF



source: Ph. Lavigne Delville

Un enjeu de gouvernance

De même, il est illusoire d'attendre une amélioration de la qualité de l'administration foncière (transparence, etc.) de la simple mise en place de systèmes d'information foncière. L'enjeu est bien en amont, il est dans la construction de dispositifs de régulation foncière permettant d'apporter des réponses concrètes aux acteurs, et d'organiser la coexistence paisible des différents modes d'exploitation du milieu, dans un contexte marqué par la pluralité des normes, par la diversité des acteurs et des modes d'exploitation du milieu. De ce fait, la gestion foncière n'est pas uniquement une question «d'administration»(c'est-à-dire de procédures d'enregistrement des droits et des mutations). C'est en amont de cela une question de *gouvernance*, qui pose la question de la prise en compte par les politiques publiques de la diversité économique et sociale dans une logique d'inclusion, et qui nécessite des choix politiques forts, quant aux types de droits reconnus, au degré d'ouverture du cadre légal et institutionnel, à la conception des instances chargées du foncier pour assurer légalité et légitimité. Les procédures d'administration foncière sont une façon de traduire dans les pratiques ces choix de gouvernance. Dans un contexte de pluralité des normes, et face à la diversité des situations, un cadre institutionnel lui-même pluriel, hybride (c'est-à-dire empruntant, dans des proportions variables, aux institutions publiques et aux institutions locales) et évolutif est souvent nécessaire.

Cela demande de nombreuses innovations, tant juridiques qu'institutionnelles ou techniques. Outre la réduction des contradictions internes au cadre légal actuel, différentes approches sont proposées, qui mettent l'accent sur l'une ou l'autre dimension, sur les droits concrets ou sur les modes de régulation et d'arbitrage (Le Roy, 1998). De nombreuses expériences sont en cours, qu'il est utile de soumettre à ce cadre conceptuel.

Il faut en tous cas noter que, dans ce schéma, la formalisation des droits de propriété n'est qu'un des éléments de la sécurité foncière, et pas nécessairement le premier. Ce type de dispositif est incontestablement utile lorsque les droits sont individualisés, lorsque le marché est, avec l'héritage, le principal mode d'accès à la terre, lorsque les institutions locales ne sont pas plus capables d'assurer une régulation foncière suffisante, et lorsque l'État est capable de proposer un dispositif d'administration fiable et efficient. Là où ces conditions ne sont pas réunies, la priorité est ailleurs:

La gestion foncière n'est pas uniquement une question "d'administration". C'est une question de gouvernance



- dans des instances de gouvernance foncière qui peuvent, au fur et à mesure des besoins, être équipées de dispositifs techniques plus ou moins sophistiqués, en démarrant par des dispositifs de formalisation des contrats évitant les conflits sur les ventes, et de stabilisation de la coexistence des usages sur un même territoire; et
- dans des mesures visant à améliorer la cohérence des dispositifs de régulation foncière en régulant le pluralisme institutionnel et en assurant une plus grande cohérence dans le traitement des conflits fonciers.

On peut même considérer que le type de «demande institutionnelle» dépend du contexte, avec un gradient en fonction de la valeur des terres et de la capacité des institutions locales (celle-ci dépendant pour beaucoup de la politique foncière) (voir figure 4), les systèmes d'information foncière ne se justifiant que là où la valeur des terres, d'une part, et les limites des dispositifs locaux, d'autre part, font que les acteurs ont intérêt et ont les moyens d'assumer les coûts d'un tel dispositif.

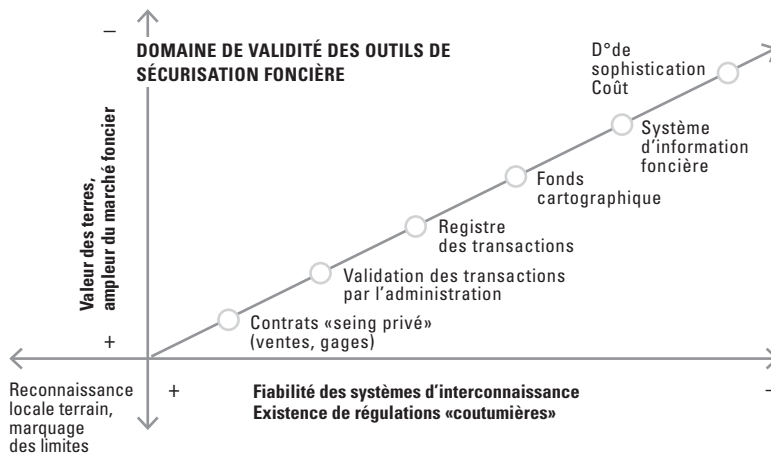


Figure 4
Régulations locales, enjeu économique et demande d'outils d'administration foncière

CONCLUSION

Ce double cheminement à travers d'une part, les limites du raisonnement sur les liens entre formalisation des droits et d'autre part, les questions de pluralité des normes et des droits, nous amène assez loin du raisonnement standard. Ce n'est pas que le cercle vertueux qu'il propose (sécuriser le foncier et favoriser les gains de productivité) ne soit pas à favoriser, c'est qu'il ne suffit pas à le produire, qu'il ne fonctionne que dans des conditions spécifiques, et que, appliqué de façon mécanique, il risque finalement plus de déboucher sur des exclusions que sur des gains massifs de productivité.

C'est d'autant plus vrai que le cadre légal de la propriété demeure fondé sur une conception coloniale, faite pour une élite et non pour la masse de la population, et que les droits fonciers locaux sont plus éloignés du modèle de la propriété privée.

Dès lors, l'enjeu est bien de trouver des façons de sécuriser les droits des acteurs locaux, de sécuriser les transactions foncières, au plus près des réalités locales, et sans les enfermer dans des conceptions «traditionnalistes», ce qui suppose de prendre au sérieux la question de la nature des droits fonciers à reconnaître et sécuriser.

Dès lors, on est dans une problématique de gouvernance au sens fort du terme, l'administration foncière (la façon d'administrer les droits légalement reconnus) n'étant qu'une partie de la problématique.

En effet, au-delà de ses dimensions sectorielles, une politique foncière porte en elle des conceptions des droits fonciers (à travers la gamme, plus ou moins large, des statuts juridiques reconnus par la loi) et des façons de les administrer, et à travers cela, des conceptions de la citoyenneté, du rapport public/privé, du rôle de l'État dans l'économie, etc. Elle définit un cadre, plus ou moins large, plus ou moins excluant, par rapport à la diversité des droits fonciers des populations, par rapport aux populations indigènes, et par rapport aux fractions les plus fragiles des populations, rurales et urbaines.

Dans des sociétés marquées par un dualisme juridique d'origine coloniale, qui n'a pas été remis en cause par les régimes postcoloniaux, c'est un enjeu majeur de démocratisation. En ce sens, un choix de politique foncière est aussi, et plus fondamentalement, une question politique au sens fort du

L'enjeu est de trouver des façons de sécuriser les droits des acteurs locaux et de sécuriser les transactions foncières, au plus près des réalités locales



terme, un choix de société. Définir ou redéfinir une politique foncière renvoie au contrat social qui lie entre eux les citoyens, et les citoyens et l'État, et pose la question des fondements du vivre ensemble dans une société donnée au-delà des clivages socioéconomiques et politiques qui la traversent, et celle de la prise en compte de la diversité et des inégalités sociales et économiques en son sein (disparités entre les sexes, inégalités sociales, marginalisation culturelle et politique de sociétés locales/ indigènes, etc.).



RÉFÉRENCES

- Augustinus, C. 2003. *Handbook on Best Practices: Security of Tenure and Access to Land – Implementation of the Habitat Agenda*. UN-Habitat, Nairobi.
- Binswanger, H.P., Deininger K. et Feder, G. 1993. "Power, distortions and reform in agricultural land markets" in Berman and Srinivasan eds. *Handbook of Development Economics*, Vol III. Amsterdam: Elsevier Science, p. 2659-2772.
- Bruce, J.W. et Migot-Adholla, S.E. éds. 1994. *Searching for land tenure security in Africa*. Kendall/Hunt publishing company. 282 p.
- Chauveau, J.P. 2003. *Les plans fonciers ruraux, conditions de pertinence des systèmes d'identification et d'enregistrement des droits*. Dans Ph. Lavigne Delville, H. Ouedraogo, C. Toulmin et P.Y. Le Meur (éds). *Pour une sécurisation foncière des producteurs ruraux*, Actes du séminaire international d'échanges entre chercheurs et développeurs. GRAF/GRET/IIED, p. 35-48.
- Colin, J.-Ph. 2005. *Droits fonciers, pratiques foncières et relations intra-familiales: les bases conceptuelles et méthodologiques d'une approche compréhensive*. Land Reform and Cooperatives, FAO.
- Colin J.-Ph. 2008. *Disentangling Intra-Kinship Property Rights in Land: A Contribution of Economic Ethnography to Land Economics in Africa*. *Journal of Institutional Economics* 4(2): 231-254.
- Colin, J.-Ph., Le Meur, P.-Y. et Léonard, E. (2010). *Identifier les droits et dicter le droit. La politique des programmes de formalisation des droits fonciers*. Dans J.-Ph. Colin, P.-Y. Le Meur, E. Léonard (éds). *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers. Du cadre légal aux pratiques locales*. Paris, Karthala.
- Colin, J.-Ph., Le Meur, P.-Y. et Léonard, E. (éds) (2010). *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers. Du cadre légal aux pratiques locales*. Paris, Karthala.
- Comby, J. 1995. *Comment fabriquer la propriété?* *Etudes Foncières*, p. 28-35.
- Comby, J. et Gerber, C. 2007. *Sécuriser la propriété foncière sans cadastre*. Document présenté au Symposium de la Banque mondiale. *Urban Land Use and Land Markets*, Washington, États-Unis d'Amérique, mai 2007.
- Comité technique Foncier et Développement. 2009. *Gouvernance foncière et sécurisation des droits dans les pays du Sud*. Livre Blanc des acteurs français de la Coopération. AFD/Ministère des affaires étrangères et européennes.
- d'Aquino, P. 1998. *Le traitement et la gestion de l'information foncière*. Dans Ph. Lavigne Delville (éd.) *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*. Paris, Karthala-Coopération française.



- Darbon, D. 2007. *Commentaires et synthèse*. Dans IRG. *Entre tradition et modernité, quelle gouvernance pour l'Afrique?* Actes du colloque de Bamako, janvier 2007, Paris, Institut de recherche et débat sur la gouvernance.
- De Soto, H. 2005. *Le mystère du capital: pourquoi le capitalisme triomphe en Occident et échoue partout ailleurs*. Paris, Flammarion.
- Durand-Lasserre, A. et Selod, H. 2009. *The Formalization of Urban Land Tenure in Developing Countries*, chapter 5. Dans *Urban Land Markets – Improving Land for Successful Urbanization*. Lall et al. éd. Springer, Dordrecht, Pays-Bas.
- FIG – Commission 7. 2005. *Proceedings of the Expert Group Meeting on secure land tenure: 'new legal frameworks and tools'* UN-Gigiri à Nairobi, Kenya, 10-12 novembre 2004. FIG/UN-Habitat/CASLE.
- Fitzpatrick, D. 2005. *Best Practice' Options for the Legal recognition of Customary Tenure*. *Development and Change* 36(3): 449-475.
- Hesseling, G. et Le Roy, E. 1990. *Le droit et ses pratiques*. *Politique Africaine* no 40, p. 2-11.
- Hesseling, G. 1991. *Les citoyens et le droit à la ville: des stratégies diversifiées*. Dans Le Bris et al. *L'appropriation de la terre en Afrique noire*. Karthala, p. 203-213.
- Lavigne Delville, Ph. 2002. *When Farmers Use Pieces of paper to Record Their Land Transactions in Francophone Rural Africa: Insights into the Dynamics of Institutional Innovation*. *European Journal of Development Studies* no 2, 2002: 89-108.
- Lavigne Delville, Ph. 2005. *Quelques mystères de l'approche de Hernando de Soto*. *L'Economie Politique* no 28, p. 92-105.
- Lavigne Delville, Ph. 2006. *Sécurité, insécurité, et sécurisation foncières: un cadre conceptuel*. *Réforme agraire et coopératives 2006/2*. FAO, p. 18-25.
- Lavigne Delville, Ph. 2007. *Changes in 'Customary Land' Management Institutions: Evidence from West Africa*. Dans L. Cotula éd. *Changes in 'Customary Land' Tenure Systems in Africa*. IIED/FAO, p. 35-50.
- Lavigne Delville, Ph et al. 2009. *Sécurisation foncière et gestion communale en milieux rural et urbain (Afrique de l'Ouest et Madagascar). Problématique et questions pour l'atelier* Dans Ph. Lavigne Delville, A. Mansion et R. Mongbo (éds). *Vers une gestion foncière communale: stratégies, outils et conditions de réussite (Afrique de l'Ouest et Madagascar)*. Actes de l'Atelier d'échanges de pratiques, Cotonou, 20-25 octobre 2008. Gret/CEBEDES, p. 7-24.
- Lavigne Delville, Ph. éd. 1998. *Quelles politiques foncières en Afrique noire rurale? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*. Paris, Ministère de la coopération/ Karthala, p. 744.

- Lavigne Delville, Ph., Mongbo, R. et Mansion, A. éds. 2009. *Vers une gestion foncière communale: stratégies, outils et conditions de réussite (Afrique de l'Ouest et Madagascar)*. Actes de l'Atelier d'échanges de pratiques, Cotonou, 20-25 octobre 2008. Gret/CEBEDES, p. 96.
- Le Roy, E. 1997. *La sécurité foncière dans un contexte africain de marchandisation imparfaite de la terre*. Dans *Terre, terroir, territoire, les tensions foncières*. C Blanc-Pamard, L Cambrézy (éds). Paris, Orstom, p. 455-72.
- Le Roy, E. 1998. *Les orientations des réformes foncières en Afrique francophone depuis le début des années 90*. Dans Ph. Lavigne Delville (éd.). *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale?* Paris, Karthala, p. 383-389.
- Le Roy, E. 2003. *Actualité des droits dits 'coutumiers' dans les pratiques et les politiques foncières en Afrique et dans l'océan Indien*. Dans *Cahiers d'Anthropologie du Droit, Retour au foncier*. LAJP/Karthala.
- Le Roy, E., Karsenty, A. et Bertrand, A. éds. 1996, *La sécurisation foncière en Afrique; pour une gestion viable des ressources renouvelables*. Paris, Karthala, p. 388.
- Ministère des affaires étrangères. 1998. *Foncier rural, ressources renouvelables et développement en Afrique*. Coll. Rapports d'études, Ministère des affaires étrangères – Coopération et francophonie, Paris, p. 139.
- Platteau, J.-Ph. 1996. *The evolutionary theory of land rights as applied to sub-saharan Africa: a critical assessment*. *Development and change*, vol. 27, no 1: 29-86.
- Platteau, J.-Ph. 1998a. *Une analyse des théories évolutionnistes des droits sur la terre*. Dans Ph. Lavigne Delville (éd.). *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*. Paris, Karthala-Coopération française.
- Platteau, J.-Ph. 1998b. *Droits fonciers, enregistrement des terres et accès au crédit*. Dans Ph. Lavigne Delville (éd.). *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*. Paris, Karthala-Coopération française, p. 293-201.
- Shipton, P. 1988. *The Kenyan Land tenure Reform: Misunderstandings in the Public Creation of Private Property*. Dans R.E. Downs et S.P. Reyna (éds). *Land and Society in Contemporary Africa*. Hanover et Londres, University Press of New Hampshire.

