

# La situation foncière en Afrique à l'horizon 2050

Alain DURAND-LASSERVE et Étienne Le ROY  
*Comité technique « Foncier & développement »*



# La situation foncière en Afrique à l'horizon 2050

**Alain DURAND-LASSERVE**

*a.durand-lasserve@wanadoo.fr*

et

**Étienne Le ROY**

*leroydeguise@orange.fr*

*Comité technique « Foncier & développement »*

## CONTACTS

**Vatche PAPAZIAN**

*Division Agriculture, développement rural et biodiversité, AFD*

*papazianv@afd.fr*

**Marie-Cécile THIRION**

*Département de la Recherche, AFD*

*thirionmc@afd.fr*

**Richard UKU**

*Unité des Relations extérieures et de la Communication, BAD*

*r.uku@afdb.org*

# À Savoir

*Créée en 2010 par le département de la Recherche de l'AFD, la collection À Savoir rassemble des revues de littérature ou des états des connaissances sur une question présentant un intérêt opérationnel.*

*Alimentés par les travaux de recherche et les retours d'expériences des chercheurs et opérateurs de terrain de l'AFD et de ses partenaires, les ouvrages de cette collection sont conçus comme des outils de travail. Ils sont destinés à un public de professionnels, spécialistes du thème ou de la zone concernés.*

Retrouvez toutes nos publications sur <http://recherche.afd.fr>

Précédentes publications de la collection (voir page 155).

## [ Avertissements ]

*Cette étude a été réalisée dans le cadre du projet Afrique 2050. Afrique 2050 est un projet de recherche engagé en 2009 conjointement par la Banque Africaine de Développement et l'Agence Française de Développement. Il vise à explorer de façon systématique les principaux secteurs et enjeux déterminants pour l'avenir des pays africains d'ici à 2050 : démographie, santé, ressources naturelles, industrialisation, conflits, migrations, marchés, agriculture, foncier... L'importance croissante du continent, notamment démographique, mais aussi la relative lenteur de sa transformation face au reste du monde depuis les indépendances, obligeront l'Afrique à un effort d'adaptation d'autant plus important dans les prochaines décennies.*

*Réalisées par des spécialistes reconnus, ces études sectorielles ont nourri les discussions entre les deux institutions lors d'ateliers conjoints, en vue d'éclairer leurs décisions et leurs choix opérationnels.*

*Les résultats, les interprétations et les conclusions exprimées dans la série des documents de travail de la Banque africaine de développement sont entièrement ceux de (des) l'auteur(s) et ne représentent pas nécessairement l'avis de la Banque africaine de développement, son Conseil d'administration, ou les pays qu'ils représentent.*

*Les analyses et conclusions de ce document sont formulées sous la responsabilité de ses auteurs. Elles ne reflètent pas nécessairement le point de vue de l'AFD ou de ses institutions partenaires.*

Directeur de la publication :

**Dov ZERAH**

Directeur de la rédaction :

**Robert PECCOUD**



Conception : Ferrari / Corporate – Tél. : 01 42 96 05 50 – J. Rouy / Coquelicot

Réalisation : Vif-Argent – Tél. : 01 60 70 02 70

Imprimée en France par : Imprimerie de Montligeon

Introduction	5
<b>1. Évolutions passées et possibilités d'intervention des Etats</b>	<b>13</b>
1.1. Évolution des trois dernières décennies et situation actuelle : la pression sur les terres	13
1.2. Les possibilités d'intervention des États	41
<b>2. Évolution à long terme du foncier en Afrique subsaharienne : quelles tendances ?</b>	<b>45</b>
2.1. L'évolution du contexte économique mondial, des politiques économiques nationales et des investissements	45
2.2. L'évolution de l'environnement au niveau global et aux niveaux national/local	51
2.3. L'évolution du cadre politique de la gouvernance et des représentations sociales	56
2.4. L'évolution de la démographie, de la mise en valeur agricole, de l'emploi et du niveau de vie en milieu rural	60
2.5. La place de l'urbanisation	85
<b>3. Scénarios qualitatifs d'évolution à long terme</b>	<b>95</b>
3.1. Principales hypothèses retenues et limites des scénarios	95
3.2. Scénario 1 – Poursuite des dynamiques observées au cours des dernières décennies	96
3.3. Scénario 2 – Amélioration des conditions d'accès au foncier	98
3.4. Scénario 3 – Accroissement des déséquilibres et perte de la maîtrise foncière	100
3.5. Scénario 4 – De nouvelles formes de gouvernance foncière fondées sur la reconnaissance du pluralisme juridique	101
3.6. Le champ des possibles	102
Conclusion	105

Annexes	111
Annexe 1. Facteurs d'évolution du foncier : dynamiques et interactions	111
Annexe 1.1. Facteurs influant sur l'évolution du foncier	111
Annexe 1.2. Cadre général d'analyse du foncier et interactions	112
Annexe 1.3. Évolution des facteurs et des dynamiques fonciers	112
Annexe 2. Densités de population et dégradation des sols	121
Annexe 3. Définitions des termes utilisés	124
Liste des sigles et abréviations	131
Liste des tableaux	133
Liste des graphiques, cartes et fiches techniques	134
Bibliographie	135

# Introduction

## Cadre de l'étude

Dans un contexte global marqué par la construction de nouveaux équilibres géopolitiques, de profondes mutations démographiques, l'évolution accélérée des nouvelles technologies – communications, biotechnologies, nanotechnologies – et les incertitudes relatives aux incidences du changement climatique, il peut paraître surprenant d'engager une réflexion prospective sur le très long terme, *a fortiori* lorsque cette réflexion porte sur la question foncière. À l'appui de ces réserves sur la fiabilité d'un tel exercice, on peut renvoyer à quelques exemples récents. La crise financière mondiale de 2007-2008, dont la question de l'accès à la propriété a été l'un des déclencheurs, n'avait pas été anticipée par la grande majorité des observateurs. Les acquisitions massives de terres dans les pays du Sud et, en particulier, en Afrique subsaharienne – qui occupent une place croissante dans le débat sur les politiques de développement depuis deux ans – n'étaient pratiquement pas étudiées auparavant. Les modifications affectant l'environnement mondial et la raréfaction des ressources naturelles ont certes été abordées dès les années 1970 (avec la déclaration de Stockholm du Programme des Nations unies pour l'environnement [PNUE], en 1972) et reprises tout au long des années 1980-1990 (Meadows *et al.*, 1992), mais il a fallu attendre les conclusions des études systématiques entreprises dans le cadre du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) pour mesurer leur ampleur et esquisser les conséquences qu'elles seraient susceptibles d'avoir sur la production agricole, les flux migratoires et les niveaux de développement.

En 1970, une étude sur l'évolution à long terme du foncier en Afrique subsaharienne, réalisée dans le cadre d'un projet que l'on pourrait rétrospectivement rebaptiser du nom fictif « Africa 2010 », aurait sur la base des observations et données disponibles à cette époque vraisemblablement anticipé une situation très différente de celle que nous constatons aujourd'hui.

Dans sa note d'orientation stratégique, Page (2009) souligne que tenter de donner une image exacte d'une quelconque économie africaine et plus encore du continent dans son ensemble à l'horizon 2050 est une tâche tout simplement impossible. L'utilité de la réflexion engagée dans le cadre du programme « Afrique 2050 » est ailleurs : elle vise à « identifier clairement comment un certain nombre de facteurs

du changement – qui pèsent sur les évolutions à long terme mais sur lesquels les États africains n’ont, en général, que peu de contrôle – définissent les opportunités et les contraintes auxquelles les pays d’Afrique auront à faire face dans l’avenir » (*ibid.*).

Même si cette étude tente de pousser le plus loin possible dans le temps la réflexion sur l’évolution des facteurs affectant le foncier en Afrique subsaharienne et sur leurs interactions, elle n’est donc pas à proprement parler une étude à caractère prospectif. Elle vise principalement à identifier les lignes de forces susceptibles d’affecter les dynamiques foncières.

Parce que bon nombre de spécialistes du développement ont du mal à appréhender la question foncière, le plus souvent abordée sous un angle sectoriel, une attention particulière a été portée à la mise au point d’une méthode d’analyse à la fois de ses composantes et de sa dynamique d’ensemble. Si la grille de lecture qui est proposée dans ce rapport ne permet pas de dégager de certitudes quant à l’évolution du foncier à long terme, elle peut en revanche se révéler être un outil efficace et opérationnel d’observation des tendances et d’analyse prospective sur le court et, éventuellement, le moyen terme.

## Définitions et remarques méthodologiques

Cette étude entend présenter les principaux facteurs d’évolution de la question foncière en milieu rural et en milieu urbain en Afrique subsaharienne à l’horizon 2050. À ce jour, cette question n’a été que rarement abordée en tant que telle. Elle a, en revanche, été évoquée indirectement dans le cadre d’études sectorielles sur les dynamiques démographiques, les migrations et le peuplement, le processus d’urbanisation et les perspectives de développement agricole compte tenu des changements affectant l’environnement aux niveaux global et local.

L’étude n’a pas d’objectif prescriptif. En mettant en évidence les facteurs qui jouent un rôle déterminant dans l’évolution du foncier, elle vise principalement à alimenter la réflexion sur les choix en matière de politiques foncières et sur les leviers d’action possibles.

Le foncier est considéré ici comme un rapport social. Il renvoie aux relations qui s’établissent entre les hommes à propos de l’accès à la terre et aux ressources naturelles qu’elle porte. Il constitue donc un enjeu économique, social et politique majeur. Parce qu’elles définissent les droits sur la terre, la façon de les gérer et les règles de répartition des terres entre les acteurs, les politiques foncières jouent un rôle central dans les stratégies de développement.

## Fiche 1 Structures, systèmes et régimes fonciers – gouvernance et administration foncières – marchés fonciers

*Les structures, systèmes et régimes fonciers* renvoient aux questions suivantes :

- les systèmes de droit foncier (code civil, *common law*, droit islamique, droits coutumiers) et leur pluralité ;
- les régimes fonciers, leur superposition et leur coexistence : régimes d'appropriation étatique ; régime de propriété privée ; régime de propriété communale ou collective ; régime de libre accès ;
- la tenure foncière, définie comme les droits que les individus ou les communautés ont sur le sol et les ressources naturelles ;
- les structures foncières, qui renvoient à la distribution de la propriété selon les types de tenure et la taille des exploitations.

*La gouvernance et l'administration foncières* font référence à la fois :

- au cadre législatif et institutionnel de l'administration foncière ;
- à la gestion du domaine de l'État et des collectivités locales ;
- aux modes d'accès au sol ;
- à la production de l'information foncière ;
- à l'enregistrement des droits ;
- à la sécurisation de la tenure foncière.

*Les marchés fonciers* renvoient :

- au niveau de formalisation des marchés fonciers ;
- à l'articulation entre marchés fonciers formels et informels ;
- aux acteurs intervenant sur le marché ;
- aux formes de régulation des marchés fonciers.

Les définitions des différents termes utilisés sont présentées en annexe 3.

Les dynamiques foncières seront analysées principalement par référence à trois ensembles de questions : (1) les structures, systèmes et régimes fonciers ; (2) la gouvernance et l'administration foncières ; et (3) les marchés fonciers.

Cet exercice soulève une série de problèmes méthodologiques. Si le rapport ne prétend pas les résoudre, il tente de les clarifier. Il convient d'abord de souligner *la continuité entre le foncier rural et le foncier urbain*. Les villes s'étendent sur un espace où prédominent très souvent des formes coutumières d'appropriation et d'usage du sol. Celles-ci sont progressivement intégrées aux marchés fonciers urbains formels et informels. De même, l'évolution du foncier rural renvoie souvent à l'urbain, d'une part, parce que les dynamiques de changement observées sont souvent initiées ou contrôlées par des acteurs urbains et, d'autre part, parce que la demande urbaine a une incidence majeure sur l'activité agricole et sur le mouvement d'exode rural.



Dans l'ensemble des pays d'Afrique subsaharienne, on observe de plus un *continuum des systèmes fonciers et des régimes d'occupation*, des plus informels (occupation sans titre) aux plus formels (propriété garantie par un titre ou un acte dûment enregistré). Ce continuum s'inscrit dans le temps et dans l'espace, les dernières décennies étant marquées par une tendance générale à la formalisation de la tenure foncière.

*Les marchés fonciers forment un système.* Les filières de la production foncière sont interdépendantes : tout changement affectant l'une des phases de la production foncière ou la stratégie de l'un des acteurs intervenant dans l'une de ces phases a des répercussions sur le fonctionnement de l'ensemble des autres filières du système. Cette interdépendance entre les filières doit être prise en considération dans l'analyse des dynamiques foncières observées.

La diversité et l'hétérogénéité des situations rencontrées aux niveaux régional, national et local limitent nécessairement la portée et la fiabilité de la prospective. L'impact du foncier sur les dynamiques de développement dépend des régimes et des systèmes fonciers propres à chaque pays et de leur articulation, des rapports entre systèmes de droits et, en particulier, du niveau de reconnaissance des droits d'usage, des formes dominantes de gouvernance foncière et, enfin, des différentes fonctions économiques et sociales (potentiellement contradictoires) que remplit le foncier (régulation des rapports sociaux, production, accumulation). Pour finir, les politiques foncières ne peuvent être dissociées des autres politiques sectorielles (agricoles, développement rural et urbain, habitat, équipement).

## Principales interactions entre les facteurs affectant l'évolution du foncier

Les interactions entre les différents facteurs sont complexes. Chacun d'entre eux est animé de sa dynamique propre et, dans le même temps, influe sur les autres facteurs. Ainsi, un changement de niveau d'investissement dans le foncier a des répercussions sur l'environnement, les disponibilités en terre, la production agricole, les mouvements migratoires, les niveaux de vie et l'évolution du cadre politique et de la gouvernance.

Ce sont ces interactions, leur périodicité, leur latence, leurs échos sur d'autres ensembles qui rendent difficiles les prévisions à long terme et peuvent affaiblir leur fiabilité. À de rares exceptions près, toute tentative de quantification relative à l'évolution du foncier risque de se révéler vaine ou trompeuse. Même lorsque des données quantitatives

peuvent être avancées, elles sont souvent discutables, ne font pas l'objet d'un consensus entre experts et sont sujettes à des interprétations diverses. La meilleure illustration est sans doute donnée par les prévisions démographiques (Guengant, 2009) ou par les tentatives d'évaluation des superficies de « terres disponibles ».

L'attention sera donc portée à l'identification des principales interactions qui sous-tendent les dynamiques foncières en les analysant sous un angle systémique. L'objectif est de contribuer à l'élaboration d'une méthode permettant d'esquisser les évolutions possibles du foncier à moyen et long termes, évolutions qui sont ici, par commodité, appelées « scénarios ».

## Organisation de l'étude

Nous commencerons par déterminer les différents facteurs qui ont affecté l'offre et la demande foncières en milieu rural et en milieu urbain au cours des trois dernières décennies (partie 1). Dix facteurs ont joué un rôle majeur sur les dynamiques foncières ; ils sont présentés en annexe 1.1. Nous retiendrons comme hypothèse que ce sont ces mêmes variables qui interviendront dans l'évolution du foncier au cours des décennies à venir. Si certaines peuvent être considérées comme relativement stables, n'évoluant que lentement dans le temps (représentations sociales, milieux agro-écologiques), ou peuvent faire l'objet de prévisions relativement fiables à court ou moyen terme (démographie, mise en valeur agricole, urbanisation), d'autres ont une évolution difficilement prévisible, *a fortiori* sur le long terme. C'est le cas du contexte macroéconomique global et des politiques économiques nationales qui ont un impact combiné sur l'investissement et sur l'évolution du foncier. Les États peuvent avoir la maîtrise de certains facteurs qui pèsent sur l'évolution du foncier alors que d'autres leur échappent. Cette maîtrise est d'ailleurs très variable selon les États et selon les périodes.

Une fois cette étape franchie, nous nous intéresserons à l'action des facteurs considérés sur les dynamiques foncières, compte tenu des capacités des États à agir (partie 2). Pour présenter leurs effets sur le foncier de manière synthétique, les dix facteurs identifiés sont regroupés en cinq grands ensembles thématiques : *i*) contexte économique global dans lequel interviennent les politiques économiques et les investissements ; *ii*) environnement ; *iii*) cadre politique et gouvernance liés à la cohésion et aux représentations sociales ; *iv*) démographie, mise en valeur agricole et niveau de vie en milieu rural qui induisent des migrations ; et *v*) urbanisation (annexe 1.2). L'analyse portera une attention particulière aux composantes de ces différents facteurs, à leur évolution respective et à leur impact sur les systèmes et les

régimes fonciers, sur la gouvernance foncière et sur les marchés fonciers (annexe 1.3). La troisième et dernière partie sera consacrée à la présentation des scénarios.

## Sources

### *Analyse de la littérature scientifique et technique sur le thème du foncier*

De nombreuses observations, études et analyses réalisées à l'échelle locale ou nationale permettent d'identifier des dynamiques de changement et d'esquisser des évolutions. Ces études sont révélatrices de l'intérêt croissant porté, au cours des dix dernières années, à la question foncière dans les politiques de développement. L'Afrique subsaharienne y occupe une place importante.

Les sources documentaires utilisées émanent principalement des organismes suivants :

- institutions financières internationales : Banque mondiale et banques régionales de développement ;
- institutions du système des Nations unies : Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO), Programme des Nations unies pour le développement (PNUD), Global Land Tools Network (GLTN) d'ONU-Habitat, PNUE ;
- agences d'aide et de coopération régionales : Union africaine (UA), Nouveau partenariat pour le développement de l'Afrique (NEPAD), Union européenne (UE), Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) ;
- programme international d'études régionales : Club du Sahel et de l'Afrique de l'Ouest (CSAO) ;
- programme multilatéral de recherche et d'action sur le développement : Millennium Project ;
- institutions ou programmes bilatéraux de coopération : Coopération française-AFD, Département du développement international du Royaume-Uni (DFID), Agence suédoise pour le développement international (ASDI), Agence norvégienne de coopération pour le développement (NORAD), Agence allemande de coopération technique (GTZ), Millennium Challenge Corporation (MCC) ;
- groupes de réflexion institutionnalisés : High-Level Commission on the Legal Empowerment of the Poor, Comité technique foncier et développement, AFD

et ministère des Affaires étrangères, Groupe interministériel sur la sécurité alimentaire (GISA, France) ;

- organisations non gouvernementales : GRAIN, International Land Coalition, AGTER, Center on Housing Rights and Evictions ;
- instituts de recherche : Center for Global Development (CGD), International Institute on Environment and Development (IIED), Institut international de recherche sur les politiques alimentaires (IFPRI), Natural Resources Institute (NRI), Land Tenure Center, Lincoln Institute of Land Policies, Faculty of Geo-Information Science and Earth Observation (ITC), Centre de recherches pour le développement international (CRDI), Institut de recherche pour le développement (IRD) ;
- organisation professionnelle : Fédération internationale des géomètres (FIG).

### *Études prévisionnelles : démographie, perspectives économiques, évolutions politiques*

La littérature n'aborde pratiquement pas la question foncière d'un point de vue prospectif à moyen ou long terme. Seules les études réalisées par le CSAO ont une orientation résolument prospective. Elles mettent principalement l'accent sur les dynamiques de peuplement et d'urbanisation dans leur rapport avec le développement économique et la question foncière n'y occupe pas la place centrale qui doit lui être maintenant reconnue.

Les études prévisionnelles à moyen ou long terme qui renvoient à la question foncière portent principalement sur quatre domaines :

- les dynamiques démographiques, et notamment la croissance de la population, sa répartition dans l'espace et les mouvements migratoires à l'échelle locale, nationale ou régionale ;
- l'urbanisation et les mutations économiques qui en sont à l'origine et dont elle est porteuse ;
- la mise en valeur des terres et la production agricole sous l'angle de leurs potentialités, de leurs mutations et de leurs limites ;
- le changement climatique et son impact sur les milieux naturels, l'accès aux ressources naturelles et la production agricole.



# 1. Evolutions passées et possibilités d'intervention des Etats

## 1.1. Évolution des trois dernières décennies et situation actuelle : la pression sur les terres

La situation actuelle est le résultat d'une évolution qui s'inscrit dans la longue durée et qui s'est accélérée à partir du dernier quart du XX<sup>e</sup> siècle. Elle est caractérisée à la fois par une forte croissance de la population, l'intégration à l'économie mondiale, une augmentation significative des surfaces mises en culture, la fragilisation des milieux naturels, une tendance à l'épuisement des sols et des ressources en eau et, enfin, l'extension des superficies occupées par les villes.

L'accroissement de la demande de terres agricoles se traduit par une pression générale sur le foncier : il est le fait des exploitants (paysannerie locale), des investisseurs nationaux et des investisseurs étrangers.

### 1.1.1. Forte croissance de la population et intégration à l'économie mondiale

#### La lenteur de la transition démographique contribue à accroître la pression sur les terres

Comme le souligne Guengant (2009, p. 1) dans sa contribution à l'étude Afrique 2050, « la transition démographique tardive et lente qui caractérise l'Afrique subsaharienne... a conduit depuis 1960 à des taux de croissance démographique exceptionnels, sans précédent historique, à une augmentation rapide du nombre de jeunes et à des taux de dépendance élevés... Ainsi, de 1960 à 2010, la population totale du continent, qui est passée de 285 millions à 1 milliard d'habitants, a été multipliée par 3,6 ». En Afrique de l'Ouest, en Afrique centrale et en Afrique de l'Est, elle a été multipliée par 4 pendant la même période.

## Intégration à l'économie mondiale

L'intégration de l'Afrique subsaharienne à l'économie mondiale, inégale selon les régions, les pays et au sein même des pays, est une donnée majeure. Certains pays se voient confirmés dans une fonction de production de produits primaires (agricoles et miniers) alors que d'autres connaissent une croissance plus diversifiée (Severino et Ray, 2010, partie 6).

Entre 2002 et 2008, les flux d'investissements directs étrangers (IDE) ont fortement progressé pour atteindre 63,8 milliards de dollars (USD), en raison surtout de la hausse du prix des matières premières et, notamment, du pétrole. Depuis la crise financière, ils ont toutefois connu un fort ralentissement. Ces IDE se dirigent vers les industries extractives dans un nombre relativement limité de pays – ceux qui ont libéralisé leur économie et comptent sur la promotion des IDE. C'est le cas, en Afrique de l'Ouest, du Ghana, de la Guinée et du Nigeria : 80 % des IDE y concernent le pétrole. En Afrique centrale, la république démocratique du Congo (RDC) attire la part la plus importante de ces flux alors qu'en Afrique australe, l'Angola et l'Afrique du Sud ont connu une forte augmentation de ces investissements. L'Afrique de l'Est n'occupe qu'une place mineure. Ces investissements, ciblés sur les industries extractives, ont un impact limité sur le développement des pays (OCDE, Bafd et CENUA, 2010).

La Conférence des Nations unies sur le commerce et le développement (CNUCED) constate une forte progression du nombre de projets financés en Afrique entre 2004 et 2008 par les investissements directs en provenance des pays du Sud. Dans le même temps, elle observe que « *le vieux schéma développé avec les pays du Nord et reposant sur l'exportation de produits bruts est en train de se répéter avec les pays du Sud* » (Le Monde, 19 juin 2010, p. 11). Certains de ces investissements portent sur les terres.

## Concessions et achats massifs de terres

Les achats massifs de terres sont destinés à la production de produits alimentaires et d'agrocarburants, principalement pour l'exportation. Ce n'est pas un phénomène nouveau. Par le passé, des terres ont été achetées par des investisseurs étrangers pour produire du riz ou du latex et les fermiers sud-africains achètent depuis des dizaines d'années, sur une plus petite échelle, des terres au Mozambique, en Tanzanie et en Zambie.

Les acquisitions actuelles de terres agricoles ont cependant une plus grande ampleur et doivent être replacées dans un contexte marqué par l'intensification des relations économiques entre l'Afrique et le reste du monde, la libéralisation économique, la

mondialisation des échanges et l'augmentation de la demande de produits agricoles pour l'alimentation et la production d'énergie, qui entraîne une hausse de leur prix.

« *Le boom des prix 2008 a entraîné un intérêt accru pour les terres agricoles comme investissement potentiel, particulièrement en Afrique. D'après les communiqués de presse, cela aurait concerné 56 millions d'hectares en moins d'un an, dont environ les deux tiers (29 millions d'hectares) en Afrique subsaharienne* » (Banque mondiale, 2011, pp. XXXI-XXXII).

Selon la même étude (*ibid.*, p. 2), ces achats sont le fait de trois catégories d'acteurs : les États qui veulent assurer la sécurité alimentaire de leur population (Chine, Inde ou Corée du Sud) ; les groupes financiers, dont les fonds de pension, qui attendent dans le futur d'importants retours sur investissement liés à la hausse du prix ; et les agriculteurs, les groupes agro-industriels ou les commerçants. Entre 2004 et 2008, les investisseurs nationaux sont majoritaires dans ces opérations (*ibid.*, pp. XXXII-XXXIII), sauf au Liberia.

Les pays les plus concernés sont, toujours d'après la Banque mondiale (*ibid.*, pp. XXXII-XXXIII), ceux qui ont un fort potentiel de terres cultivables (Éthiopie, Mozambique, Soudan) et ceux où les droits sur les terres agricoles sont les moins formalisés. Des conflits avec les occupants de la terre peuvent surgir dans ce dernier groupe de pays.

Une part importante de ces investissements n'ont pas encore permis d'obtenir une production. Ainsi, au Mozambique, en Tanzanie et en Zambie, aucun des projets approuvés ne s'est concrétisé sur le terrain ; en RDC, aucun des investissements dans les biocarburants n'a atteint la dimension prévue. Les investisseurs acquièrent souvent des surfaces bien plus importantes que celles qu'ils peuvent utiliser, du moins au début, ce qui leur permet de bénéficier de conditions avantageuses et d'éliminer des concurrents. Les créations d'emplois sont bien inférieures à celles qui étaient attendues ou promises : dans un projet de biocarburants au Mozambique par exemple, seules 35 à 40 personnes étaient employées sur les 2 650 prévues (*ibid.*, pp. 69 sqq.)

En zone rurale, la non-reconnaissance des droits collectifs sur la terre facilite les transferts de terres. Ainsi en Zambie, la loi ne reconnaît que les droits individuels alors que la plus grande partie du territoire est régie selon des règles coutumières qui ne sont pas reconnues. Cette distorsion favorise les achats des acteurs bien informés qui disposent des relations sociales nécessaires et conduit à la concentration des terres et



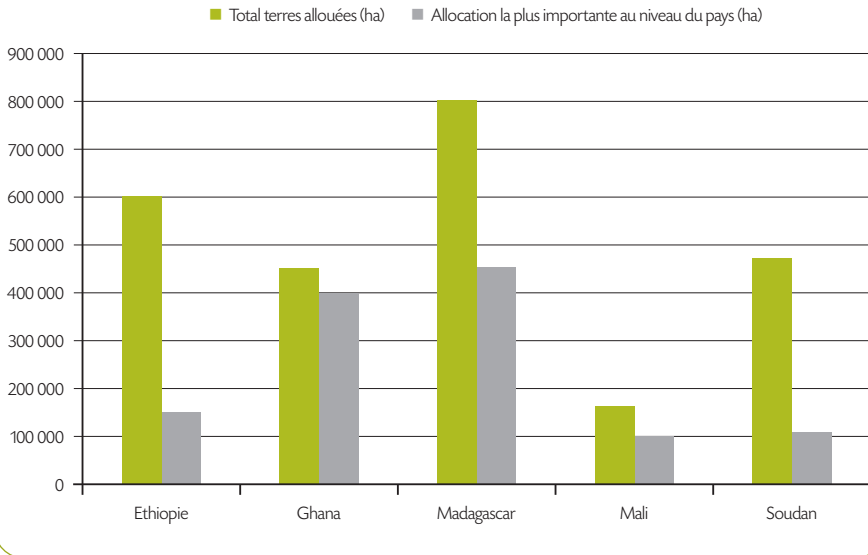
aux inégalités (*ibid.*, pp. 102 sqq.). Au Liberia, beaucoup de fonctionnaires et d'investisseurs interprètent la loi dans un sens favorable aux étrangers à la communauté ; les terres attribuées à des sociétés sont souvent occupées, ce qui provoque des affrontements. Dans certains pays toutefois, comme le Bénin, le Mali, le Mozambique, le Niger, l'Ouganda et la Tanzanie, les droits coutumiers commencent à être reconnus.

Par ailleurs, les droits ne sont pas forcément enregistrés ; or, un enregistrement qui n'est pas bien mené peut permettre aux élites d'accaparer des forêts ou des terres de pâturage contrôlées jusque là par des communautés. Depuis peu, des moyens d'enregistrement ont été mis en place permettant de mieux tenir compte du point de vue de la population quant aux droits existants : ils permettent de délimiter les frontières des terres communautaires et d'établir une structure représentative administrant les droits coutumiers. La difficulté dans beaucoup de pays d'Afrique subsaharienne vient de ce que les réformes, quand elles existent, ne sont pas appliquées et que les populations les connaissent mal. Ainsi en Tanzanie, plus de 10 ans après la réforme, seuls 7 % des villages enregistrés ont reçu un titre reconnaissant la propriété communautaire.

Selon Cotula *et al.* (2009), les investissements réalisés par des étrangers sont le fait d'États qui ont peu de terres et de ressources en eau mais beaucoup de capitaux (comme les pays du Golfe) et d'États qui ont une forte population et veulent leur assurer une sécurité alimentaire (Chine, Corée du Sud ou Inde). Ils peuvent aussi provenir d'entreprises privées intéressées par les importants retours sur investissement liés à la hausse du prix des produits agricoles. Cette étude souligne que si ces terres ne représentent encore qu'un faible pourcentage des terres cultivables, elles ont une haute valeur ou potentialité agricole car elles peuvent être irriguées et sont proches des marchés. Elles sont réalisées très majoritairement, en valeur et en superficie, par des investisseurs étrangers ; les investissements nationaux ne sont cependant pas négligeables, notamment en Éthiopie.

Les pays bénéficiaires ont des caractéristiques très variables ; ils considèrent que les investissements étrangers peuvent leur apporter de nouvelles technologies, développer des infrastructures, créer des emplois et fournir des produits agricoles pour leur propre marché. Certains, comme le Soudan ou la Zambie, veulent sortir de la dépendance à l'égard d'un seul produit (*ibid.*, p. 34).

Les mêmes auteurs estiment qu'entre 2004 et le début de l'année 2009, près de 2,5 millions d'hectares ont été alloués à des investisseurs étrangers dans cinq pays

**Graphique 1** Terres allouées à des investisseurs entre 2004 et début 2009 (en ha)


Source : Cotula et al. (2009).

d'Afrique subsaharienne : Éthiopie, Ghana, Madagascar, Mali et Soudan (seules les acquisitions de terres de plus de 1 000 hectares ont été prises en considération). Les terres ont été, soit concédées ou louées pour une période variant de 30 à 99 ans, soit, plus rarement, achetées en pleine propriété. L'inventaire réalisé dans ces cinq pays a été complété par des études qualitatives au Mozambique et en Tanzanie.

Plusieurs tendances peuvent être observées : *i*) les investissements dans les acquisitions massives de terres sont en augmentation entre 2004 et début 2009 ; *ii*) la taille des acquisitions tend à augmenter ; *iii*) au Ghana, à Madagascar et au Mali, les terres ont été, dans leur grande majorité, acquises par des capitaux privés (93 % des superficies ayant fait l'objet d'une acquisition entre 2004 et 2009 dans ces quatre pays) dont plus de la moitié sont étrangers ; *iv*) la plus grande partie des terres ayant fait l'objet d'acquisitions massives sont destinées à la production alimentaire (54,8 %), les autres servant à produire des agrocarburants ; et *v*) en Éthiopie, au Ghana et à Madagascar, la production est majoritairement destinée à l'exportation mais ce n'est pas le cas du Mali (les données sont insuffisantes pour le Soudan pour pouvoir se prononcer). Il ne semble pas, dans l'immédiat, que l'émergence des marchés du

## Fiche 2 Acquisition massive de terres : le cas du Mali

La FAO rend compte de l'existence de 13 projets d'investissement au Mali dont : l'acquisition par un fonds souverain libyen de 100 000 hectares pour un projet d'irrigation coordonné par Malibya, une société basée au Mali ; la signature d'un bail pour la production de biocarburants passé avec la société Agromali/Petrotech SA ; et un large projet d'irrigation mené par les États-Unis.

Tous ces projets se situent dans le périmètre de culture irriguée connu sous le nom d'Office du Niger. Une partie de ces terres est occupée par des exploitations familiales, qui produisent surtout du riz. Les femmes et les enfants s'occupent des cultures maraîchères.

Le gouvernement du Mali considère que l'exploitation familiale est un élément essentiel de son modèle de développement, mais il insiste en même temps sur la nécessité de moderniser l'agriculture familiale et de développer l'agro-industrie. S'il y a abondance de terres irrigables, les capacités d'investissement de l'État malien sont limitées. L'Office du Niger cherche donc à attirer les investissements privés et semble y avoir réussi.

Les effets de ces investissements sur la population sont si nombreux qu'il est difficile de tous les mentionner. L'un des plus évidents est l'expropriation. La législation du Mali prévoit une compensation mais elle n'est assurée qu'en cas de perte de la propriété ; or, dans l'Office du Niger, les paysans n'ont pas de droits de propriété.

Les accords avec les investisseurs ne sont pas passés directement par l'Office du Niger mais par les ministres, voire même par le président, qui ne consultent pas l'Office. Pour le projet Malibya, ni l'Office ni la population locale n'ont été consultés.

Sur les 150 familles qui seront déplacées, seules 58 ont reçu une compensation et aucune étude d'impact social ou environnemental n'a été conduite.

Autres conséquences de ce projet, l'obstruction des routes empruntées par les animaux ou la destruction de cimetières, de jardins potagers et de vergers, ce qui affecte particulièrement les femmes.

Source : Aarts (2009, pp. 19 sqq.).

carbone soit un motif, du moins déclaré, d'accroissement des acquisitions de terres (*ibid.*, p. 58). L'étude souligne que les pays d'Afrique subsaharienne sont soumis à une pression commerciale croissante.

L'acquisition massive de terres est ralentie lorsqu'elles font l'objet d'une revendication des populations locales. Les lois nationales sont peu favorables aux occupants des terres. Le « consentement libre, préalable et éclairé » (ou FPIC – *Free, Prior and*

*Informed Consent*) de la déclaration des Nations unies sur les droits des peuples autochtones (Nations unies, 2007a, art. 32) stipule que les acquisitions de terres doivent respecter les pratiques et systèmes coutumiers. Plusieurs pays ont intégré le FPIC dans leur législation mais ce n'est pas le cas en Afrique. Toutefois, le Ghana, le Mozambique et la Tanzanie demandent que les projets de transferts de terres soient préalablement approuvés par les communautés qui ont des droits sur ces terres.

L'éclairage empirique apporté par une étude de la Banque mondiale (Arezki *et al.*, 2010a) révèle que la part des IDE dans l'ensemble des flux de capitaux étrangers est plus importante dans les pays les plus risqués, les moins développés financièrement et dont les institutions sont les plus faibles alors même que le volume global de ces flux y est faible : « Ceci suggère que si une mauvaise gouvernance entrave le volume des flux de capitaux, les formes privilégiées par les investisseurs sont celles où ils peuvent exercer un contrôle accru ». Cette analyse semble s'appliquer aux achats de terres par les étrangers dans plusieurs pays d'Afrique subsaharienne.

### Croissance du secteur formel, pauvreté et sous-alimentation

Au cours de la dernière décennie, certains pays ont connu une forte croissance du secteur formel ; ce sont les services qui ont le plus progressé. Elle n'a cependant pas

#### Fiche 3 Une situation alimentaire alarmante

En 2006, la FAO constatait que l'Afrique subsaharienne était la seule région du monde à ne pas avoir connu d'augmentation de la consommation alimentaire par tête. La situation était encore plus grave si l'on excluait le Nigeria de l'analyse. Tous les pays n'étaient pas concernés par ce constat. En plus du Nigeria, le Bénin, le Burkina Faso, le Gabon, le Ghana, le Lesotho et la Mauritanie avaient connu une progression de la ration alimentaire par tête, mais leur poids dans la région était trop faible pour affecter la moyenne de l'Afrique subsaharienne.

Depuis, la situation s'est aggravée : « ... le spectre de la famine menace désormais 10 millions de personnes dans l'Est du Sahel (au Tchad, au Niger, dans le Nord du Burkina Faso et le Nord-est du Mali) » (lemonde.fr, 25/6/2010).

Dans la moitié des 12 pays ayant, en 2006, une consommation alimentaire inférieure à 2 200 calories/par tête et une population de plus de 15 millions d'habitants, la ration alimentaire par tête a diminué par rapport à 1969-1971. C'est le cas notamment de la RDC, où les effets de la guerre ont été particulièrement importants.

Source : FAO (2006a).

permis de faire baisser de manière significative le taux de pauvreté (défini comme la part de la population disposant de moins de 1,25 USD par jour) : celui-ci est passé, en Afrique subsaharienne, de 58,7 % en 1996 à 51,2 % en 2005 alors que, pour l'ensemble des pays en développement, il a reculé sur la même période de 34,4 à 25,2 % (Banque mondiale, 2009d, p. 185).

En 2000/2002, 203 millions de personnes étaient considérées comme sous-alimentées<sup>[1]</sup> en Afrique subsaharienne – une progression de 19,4 % par rapport à 1990/1992, soit 32,7 % de la population (et 38,3 % si l'on exclut le Nigeria) (FAO, 2006a, p. 14).

### L'importance du secteur informel

Cour (2008) rappelle que, comme cela se passe dans tous les pays en développement, l'économie urbaine de l'Afrique subsaharienne a été, est et restera profondément marquée par une forte dualité entre :

**Tableau 1** Croissance du PIB et caractéristiques démographiques, 1995-2007 (par groupe de pays, en %)

Groupe de pays	Taux de croissance réel du PIB par tête	Taux de croissance réel du PIB	Taux de croissance de la population
Pays à forte croissance <sup>1</sup>	5,2	8,2	2,6
Pays à croissance intermédiaire <sup>2</sup>	1,6	3,8	2,3
Pays à faible croissance <sup>3</sup>	-1,2	1,5	2,6
Ensemble Afrique subsaharienne (moyenne)	2,1	4,8	2,5

1. Pays ayant un taux de croissance du produit intérieur brut (PIB) par tête supérieur à 2,25 % sur la période 1995-2007 (voir carte 1 pour leur localisation).

2. Pays ayant un taux de croissance du PIB par tête compris entre les limites de 1 et 3 %.

3. Pays ayant un taux de croissance du PIB par tête inférieur ou égal à 0,5 %.

Source : FMI (2008, tableau 2.1, p. 26).

[1] Selon la FAO, sont considérées comme sous-alimentées les personnes qui ne mangent pas suffisamment pour maintenir leur poids et assurer leur santé alors qu'elles n'exercent qu'une activité réduite.

Carte 1 Performances en termes de croissance du PIB par tête :  
Afrique subsaharienne, 1995–2007



Source : FMI (2008, p. 27).

- une économie qualifiée de « formelle » ou « moderne », minoritaire en termes d'emplois, majoritaire en termes de valeur ajoutée, très sensible à la conjoncture internationale et largement extravertie ;
- un vaste « secteur » que les économistes qualifient d'« informel » parce qu'ils ne savent pas comment le faire rentrer dans le moule des comptes nationaux et des modèles macroéconomiques. Cette économie populaire, numériquement majoritaire, satisfait très logiquement à l'obligation de procurer des activités, des revenus et des biens et services à un maximum de personnes avec un minimum de capital. Le « secteur informel » joue un rôle essentiel dans la redistribution spatiale et socioéconomique du peuplement.

Selon le rapport de l'ONU-Habitat (2010/2011, p. 28), le secteur informel représentait 42 % du produit national brut (PNB) entre 1999 et 2000 dans les 22 pays africains étudiés. On estime que les activités informelles concernent 93 % des emplois nouveaux et 61 % des emplois urbains. Cette situation peut être à l'origine de frustrations et de violences pour les jeunes qui ne trouvent pas d'emploi dans le secteur formel – et remettre alors en cause la cohésion sociale. De plus, elle limite les ressources fiscales.

### 1.1.2. Répartition de la population rurale et urbaine

Entre 1960 et 2010, la population d'Afrique subsaharienne est passée de 230 à 860 millions d'habitants. En 2010, l'Afrique de l'Ouest et l'Afrique de l'Est représentent, chacune, une part supérieure à 35 %, l'Afrique centrale 15% et l'Afrique australe 7%.

La grande majorité des émigrants subsahariens résident dans d'autres pays d'Afrique subsaharienne, 15 à 20 % allant vers les pays de l'OCDE et en Afrique du Nord.

La part des moins de 15 ans est très élevée en Afrique subsaharienne, puisqu'elle atteint 45 % de la population en 2010 : « *L'augmentation rapide des effectifs de jeunes en Afrique subsaharienne a conduit à la création de surplus considérables de main-d'œuvre que les secteurs modernes du pays ont été dans l'impossibilité d'absorber. L'une des réponses des populations à ce défi a été le développement du secteur et de l'emploi informels, notamment en milieu urbain* » (Guengant, 2009, p. 14). L'espérance de vie à la naissance est particulièrement faible – du début des années 1980 à la fin des années 1990, elle s'est située entre 48 et 49 ans – mais elle a récemment augmenté : selon les estimations, elle atteindrait 52 ans pour la période 2005-2010 (*ibid.*).

En 2000, plus des deux tiers de la population d'Afrique subsaharienne sont des ruraux et 70 à 80 % de la population active tire ses revenus du travail de la terre et de l'élevage.

Si, au niveau mondial, le taux de pauvreté de la population rurale est supérieur à celui de la population urbaine, en Afrique subsaharienne, ces deux taux sont proches.

#### Fort accroissement du taux d'urbanisation

Cour (2008) souligne que « *l'un des aspects les plus visibles de la redistribution nécessaire du peuplement est l'urbanisation. Entre 1950 et 2006, la population urbaine de l'Afrique subsaharienne a été multipliée par 14, contre six en Afrique du Nord et quatre dans le reste du monde* ».

Le taux d'urbanisation est différent selon les sous-régions mais en forte augmentation. Cette tendance s'inscrit dans la longue durée ; tous les ans, la population urbaine augmente de 10 millions de personnes, dont un tiers environ se retrouve dans les zones d'habitat formel et est acteur et bénéficiaire de la croissance économique et urbaine formelle alors que les deux tiers restants vivent dans les quartiers informels (ou taudis [*slums*]) (ONU-Habitat, 2010/2011, p. 33).

Le coefficient de Gini, calculé sur plusieurs années pour la population urbaine, donne une indication sur les inégalités de revenu : l'Afrique du Sud, la Namibie et la Zambie appartiennent au groupe des pays du monde qui connaissent des inégalités « extrêmement fortes » (coefficient de Gini : 0,6) ; l'Éthiopie, le Kenya, le Nigeria et le Zimbabwe font partie du groupe de pays ayant de « très fortes inégalités » (coefficient de Gini entre 0,5 et 0,599) (*ibid.*, p. 63).

**Tableau 2** Parts de la population urbaine et de la population rurale et taux de croissance des villes en Afrique entre 1980 et 2000, par région (en %)

	Part de la population rurale		Part de la population urbaine		Taux de croissance de la population urbaine, en moyenne annuelle	
	1980	2000	1980	2000	1980-1990	1990-2000
<b>Afrique subsaharienne</b>	76,1	67,2	23,9	32,8	1,7	1,5
<b>Afrique de l'Ouest et Afrique centrale</b>	70,8	61,6	29,2	38,4	1,2	1,5
<b>Afrique de l'Est</b>	85,6	78,9	14,4	21,1	2,1	1,8
<b>Afrique australe</b>	68,5	57,9	31,5	42,1	1,5	1,4

Source : ONU-Habitat (2008b).

En 2001, seulement 34,6 % de la population d'Afrique subsaharienne étaient urbanisés alors que le taux atteignait 52,2 % en Afrique du Nord, 39,1 % en Asie de l'Est et 75,8 % en Amérique latine et aux Caraïbes à la même date (ONU-Habitat, 2006, pp. 188 sqq.).



Contrairement à une idée largement répandue, ce ne sont pas les plus grandes villes qui jouent le rôle principal dans l'urbanisation de la population : à moyen terme, les villes de moins de 500 000 habitants devraient contribuer pour les deux tiers à l'urbanisation de l'Afrique (ONU-Habitat, 2008b).

## Les incidences de l'urbanisation accélérée sur le foncier

### - Afrique de l'Ouest et Afrique centrale

Le taux d'urbanisation de la région était de 41,7 % en 2007. Dans sept des 25 pays concernés, plus de la moitié de la population était déjà urbanisée. En 2010, la région comprenait 25 villes de plus d'un million d'habitants.

En l'absence d'un système équitable d'attribution du sol urbain, dans un contexte économique dominé par le marché, les populations urbaines pauvres, très largement majoritaires, ont recours à des filières non légales d'accès au sol. Cette situation crée parfois de vives tensions entre les habitants et les autorités, souvent tentées par des réponses autoritaires et répressives à l'illégalité foncière.

ONU-Habitat (2008b) identifie la corruption, très profondément enracinée dans le tissu social des pays de la région, comme étant largement à l'origine des très graves problèmes sociaux et économiques auxquels sont confrontées les populations des villes.

### - Afrique de l'Est

En 2007, avec seulement 20,5 % de population urbaine, l'Afrique de l'Est était la région la moins urbanisée du continent, mais la croissance urbaine y est forte, sous l'effet de mouvements migratoires importants (exode rural, retour de populations réfugiées dans la région des Grands Lacs) et d'un taux de fécondité uniformément élevé.

Le moteur de l'urbanisation reste largement la pauvreté. La croissance de la population urbaine est partout plus rapide que celle de l'économie urbaine. Ainsi, entre un et deux tiers des habitants des villes sont confrontés à des problèmes aigus de logement, n'ont pas de sécurité de la tenure foncière et vivent dans des quartiers dont les logements et les équipements sont déficients (c'est le cas pour 69 % de la population d'Addis-Abeba, 65 % de celle de Dar-es-Salam et pour plus de 50 % de celle de Kigali et de Kampala).

Plus encore que la pauvreté, ce sont les normes inappropriées en matière de construction et d'urbanisme, la production par le secteur privé de terrains équipés et de logements principalement destinés aux groupes ayant les revenus les plus élevés, la défaillance des institutions et le manque de volonté politique qui perpétuent ou amplifient les inégalités sociales en milieu urbain et font obstacle à l'accès au sol dans des conditions régulières pour la majorité de la population. Les mesures correctives prises par les gouvernements n'ont eu, à ce jour, que des résultats limités.

### - Afrique australe

Malgré un léger ralentissement du taux moyen de croissance urbaine entre 1980-1990 et 1990-2000, le taux d'urbanisation de l'Afrique australe est passé de 31,5 % en 1980 à 42,1 % en 2000.

L'accroissement des inégalités en milieu urbain constitue l'un des problèmes les plus difficiles à surmonter pour ces pays : « Depuis les années 1980, la mondialisation et les plans d'ajustement structurel ont aggravé les inégalités sociales plus qu'ils ne les ont réduites... » (ONU-Habitat, 2008b, p. 16). Malgré des conditions économiques favorables, les inégalités entre pauvres et riches se sont creusées dans les villes d'Afrique du Sud entre 1995 et 2007.

« Tous les pays de la région ont initié des réformes foncières et adopté de nouvelles lois foncières au cours de la dernière décennie. Toutefois, ces réformes se sont essentiellement concentrées sur les questions rurales et agraires, négligeant d'établir un lien entre foncier urbain, quartiers d'habitat, économie urbaine et maintien des droits fonciers en milieu rural » (ibid., p. 150). « ... De puissants intérêts continuent de favoriser les inégalités dans l'accès au foncier tandis que la volonté politique fait défaut... Disponibilité et accessibilité au foncier constituent un obstacle majeur à l'amélioration des conditions de logement des pauvres » (ibid., p. 16).

### L'extension des quartiers irréguliers sous-équipés ou dépourvus d'équipements

L'urbanisation accélérée des villes d'Afrique s'est traduite par l'extension des *slums*, ces quartiers d'habitats précaires, dépourvus d'équipements appropriés (eau et assainissement en particulier) et où la sécurité de la tenure foncière n'est pas formellement garantie.

Même dans les pays d'Afrique subsaharienne qui ont connu une forte croissance économique, la part de la population vivant dans les *slums* et le taux de pauvreté

urbain n'ont pas vraiment reculé, ce qui a conduit certains à parler d'une urbanisation « pathologique » (ONU-Habitat, 2010/2011, p. 28). Celle-ci, selon les auteurs de l'étude, tient fondamentalement au manque de volonté politique pour lutter de façon systématique contre la pauvreté urbaine et à un échec structurel et politique de la distribution des biens publics. De plus, les faibles rendements agricoles et la guerre civile ont conduit des ruraux à migrer vers les villes où ils échouent, en majorité, dans les *slums* ou les quartiers sous-équipés.

**Tableau 3** Part des foyers urbains vivant dans des quartiers classés comme *slums* par les Nations unies (en %)

Afrique de l'Est		Afrique australe		Afrique de l'Ouest	
Comores 1996	75,1	Malawi* 2000	82,6	Bénin* 2001	65,3
Éthiopie 2000	98,1	Mozambique 2003	93,6	Burkina Faso* 2003	78,9
Kenya 2003	64,1	Namibie 2000	33,9	Cameroun 2004	57,3
Madagascar 1997	93,4	Afrique du Sud 1998	31,4	République centrafricaine 1994	97,2
Rwanda* 2000	69,2	Zambie* 2002	58,4	Tchad 2004	95,3
Ouganda* 2001	84,6	Zimbabwe* 2002	6,6	Côte d'Ivoire 1999	65,1
Tanzanie 2004	84,2			Gabon 2000	50,7
				Ghana 2003	47,3
				Guinée 1999	94
				Mali* 2001	79,6
				Niger 1998	96,7
				Nigeria 2003	78,4
				Sénégal 1997	81,0
				Togo 1998	94,2

Source : ONU-Habitat (2008b, pp. 178-180).

\* Données ne prenant pas en compte le critère de surpeuplement du logement.

**Tableau 4** Population vivant dans les slums et part dans la population urbaine

	Population dans les slums urbains (milliers)			Part dans la population urbaine (%)		
	1990	2000	2010	1990	2000	2010
<b>Pays en développement</b>	656 739	766 762	827 690	46,1	39,3	32,7
<b>Afrique du Nord</b>	19 731	14 729	11 837	34,4	20,3	13,3
<b>Afrique subsaharienne</b>	102 588	144 683	199 540	70,0	65,0	61,7
<b>Amérique latine et Caraïbes</b>	105 740	115 192	110 763	33,7	29,2	23,5
<b>Asie de l'Est</b>	159 754	192 265	189 621	43,7	37,4	28,2
<b>Asie du Sud</b>	180 449	194 009	190 748	57,2	45,8	35,0
<b>Asie du Sud-est</b>	69 029	81 942	88 912	49,5	39,6	31,0
<b>Asie de l'Ouest</b>	19 068	23 481	35 713	22,5	20,6	24,6
<b>Océanie</b>	379	462	556	24,1	24,1	24,1

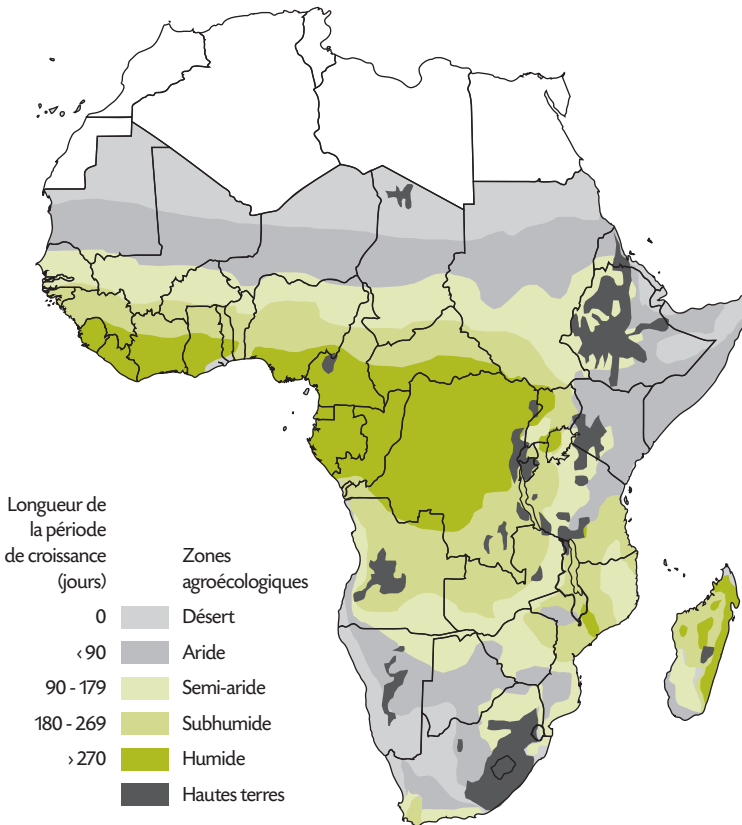
Source : ONU-Habitat (2010/2011, p. 32).

### 1.1.3. Milieux naturels et terres agricoles

L'Afrique a une superficie de 30,258 millions de kilomètres carrés, dont 12,74 millions de déserts. Les paysages africains composent une mosaïque d'écorégions qui correspondent assez largement aux zones climatiques (carte 2).

La part des superficies cultivables totalement ou en partie est faible en Afrique centrale et en Afrique de l'Ouest.

Carte 2 Principales zones agro-écologiques en Afrique subsaharienne



Source : AGLL, FAO (décembre 1996) cité dans FAO (2003b).

Tableau 5 Distribution des terres selon leur utilisation (en %)

Région	Catégories de terres			
	Prairies, zones boisées et forêts	Terres cultivables, totalement ou en partie	Déserts et terres arides	Autres
<b>Afrique de l'Est</b>	54,4	25,4	15,9	4,3
<b>Afrique centrale</b>	76,5	10,0	11,6	1,9
<b>Afrique australe</b>	40,6	25,0	33,9	0,5
<b>Afrique de l'Ouest</b>	43,8	8,4	46	1,8
<b>Pays en développement</b>	46,8	16,5	29,3	7,4

Source : Fischer et al. (2002, p. 98).

### Épuisement des sols et fragilisation des milieux

Dans la plupart des pays de la région, les sols ont une faible fertilité intrinsèque. L'évaluation mondiale de la dégradation des sols (FAO, 2005a) conduit à estimer que 65 % des terres agricoles de l'Afrique subsaharienne sont dégradées à cause de l'érosion hydrique et éolienne du sol et de sa dégradation chimique, physique et biologique. Les pays d'Afrique subsaharienne figurent ainsi parmi ceux qui enregistrent les taux d'épuisement des nutriments les plus élevés (CTA, 2009).

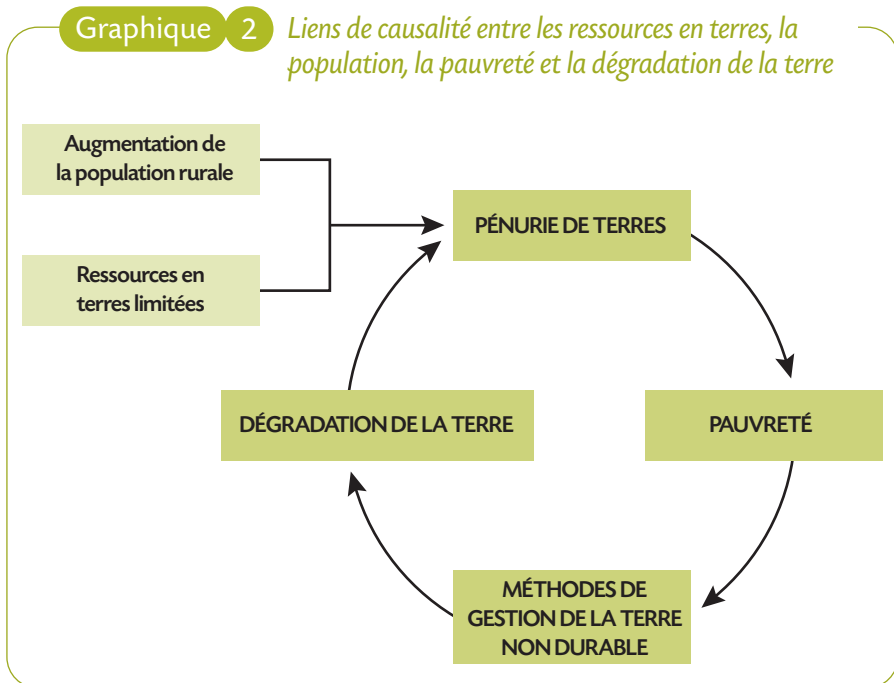
Selon la FAO (2003c), « les principaux problèmes concernant la gestion de la fertilité des sols en Afrique subsaharienne sont :

- la croissance démographique : la population a jusqu'à présent augmenté plus rapidement que la production agricole ;
- la pression foncière : les surfaces cultivées augmentent (la plupart du temps sur des terres marginales) pour compenser les faibles rendements des terres déjà mises en culture ;
- la production alimentaire : les rendements dans beaucoup de zones demeurent faibles et la plupart des agriculteurs ne peuvent pas acheter d'intrants ;
- la dégradation du sol et le déclin de la fertilité : les sols sont exploités sans restauration de la fertilité ;

- la sécheresse : les tendances climatiques changent, entraînant un plus grand impact des sécheresses et des inondations dans certaines zones ;
- les droits fonciers : l'insécurité du régime foncier est un obstacle majeur pour la gestion et la conservation des terres et, par conséquent, pour la sécurité alimentaire ;
- la technologie : les technologies agricoles adaptées manquent et l'irrigation n'est pas encore une option réalisable dans de nombreux endroits ; il y a également un manque d'incitations économiques pour que les agriculteurs adoptent des technologies de gestion de la fertilité du sol ».

Les causes directes de la dégradation des terres sont principalement le déboisement, le surpâturage et les coupes répétées, l'agriculture itinérante, la mauvaise gestion par l'agriculture des ressources en sol et en eau, les rotations de cultures inadéquates et l'utilisation insuffisante et/ou excessive d'engrais.

**Graphique 2** Liens de causalité entre les ressources en terres, la population, la pauvreté et la dégradation de la terre



Source : FAO (2003b).  
Des données complémentaires figurent à l'annexe 2.

## Terres agricoles : augmentation globale des surfaces arables mises en culture

Les superficies de terres arables mises en culture au cours des trois dernières décennies en Afrique subsaharienne ont augmenté de 45 % entre 1961/1963 et 2005.

**Tableau 6** Terres arables mises en culture (en millions d'hectares)

	1961/1963	1989/1991	2005	2005*
<b>Afrique subsaharienne</b>	133	161	193	236
<b>Amérique latine</b>	105	150	164	203
<b>Proche-Orient/Afrique du Nord</b>	86	96	99	86
<b>Asie du Sud</b>	191	204	205	206
<b>Asie de l'Est</b>	178	225	259	235
<b>Asie de l'Est (hors Chine)</b>	73	94	102	105
<b>Pays en développement</b>	693	837	920	966
<b>Pays en développement (hors Chine et Inde)</b>	426	536	594	666
<b>Pays industrialisés</b>	388	401	388	388
<b>Pays en transition</b>	291	277	247	247
<b>Monde**</b>	1375	1521	1562	1602

Source : pour les données historiques : FAOSTAT (janvier 2009), cité par Bruinsma (2009).

\* Ajustement permettant de tenir compte d'intensités de cultures qui semblent plus significatives.

\*\* Incluant des pays qui ne sont pas pris en considération dans l'étude.

## Accroissement de la pression sur les terres arables

La situation est très variable selon les pays : alors que la terre est très rare au Malawi et au Rwanda, elle est relativement abondante en RDC, en Tanzanie et en Zambie. Dans ces deux derniers pays, tout comme au Soudan, les tentatives d'accroître la production avec des exploitations de grande dimension ont largement échoué selon la Banque mondiale (2011, p. XXX), qui attribue cet échec aux conflits provoqués par le non-respect des droits existants sur la terre et à l'insuffisance des techniques de culture et de la gestion. Dans la plupart des pays, l'extension des terres cultivées a été le fait des petits agriculteurs alors que les investissements de grande ampleur ont été limités. Aucun des pays qui ont suscité l'intérêt des investisseurs récemment



(Madagascar, Mozambique, Soudan ou Zambie) n'a obtenu un rendement supérieur à 25 % du rendement potentiel (*ibid.*, p. XXVII).

Entre 1965 et 1995, l'Afrique (Afrique subsaharienne et Afrique du Nord) a enregistré une forte diminution de la superficie de terres arables par agriculteur (de 0,86 ha/tête à 0,47), « ce qui doit être mis en relation avec la pauvreté rurale et l'insuffisance de terres » (FAO, 2000, p. 41). La superficie de terres arables par habitant, qui donne une indication sur la capacité à fournir une alimentation suffisante pour la population, a reculé encore plus nettement (-58 %).

**Tableau 7** Terres arables et potentiel de terres arables par habitant pour la population agricole et la population totale en 1965 et 1995 (en hectares)

Région	Population agricole				Population totale			
	Terres arables par tête 1965	Terres arables par tête 1995	Potentiel de terres arables par tête (1994)	Potentiel de terres arables par tête en équivalent* (1994)	Terres arables par tête 1965	Terres arables par tête 1995	Potentiel de terres arables par tête (1994)	Potentiel de terres arables par tête en équivalent* (1994)
Afrique	0,86	0,47	2,8	1,9	0,62	0,26	1,64	1,11
Europe	2,25	4,23	4,4	3,3	0,34	0,26	0,59	0,44
Amérique du Sud	1,17	1,88	13,8	10,0	0,49	0,37	2,87	2,09
Amérique du Nord et du centre	4,95	5,41	11,7	8,3	0,85	0,59	1,35	0,97
Asie	0,36	0,24	0,5	0,4	0,25	0,15	0,27	0,20
Monde	0,78	0,59	1,6	1,1	0,42	0,23	0,74	0,53

Source : FAO Production Yearbooks 1976 et 1996 cités dans FAO (2000, p. 40).

\* Équivalent en terres très adaptées (*very suitable*) au travail agricole : un ajustement est fait pour tenir compte de la qualité de la terre.

L'évaluation faite par la FAO (2003b) pour l'Afrique subsaharienne indique qu'il y avait, en 1995, selon les zones, entre 0,28 et 0,52 hectare de terre cultivée par habitant (tableau 8). Cette surface inclut une proportion élevée de terres dans des zones ayant de faibles précipitations ou soumises à d'autres contraintes sérieuses. Mais si l'on suppose que toutes les personnes sont concentrées dans les zones ayant de bonnes

précipitations, les surfaces cultivées ne représentent alors que de 0,19 à 0,23 hectare par habitant.

Pour les dix pays d'Afrique subsaharienne retenus par la Banque mondiale, la surface moyenne par habitant rural allait de 0,14 hectare au Rwanda à 0,70 hectare au Soudan (Banque mondiale, 2011, p. XXXVIII). Toujours selon la même source, le rendement atteint dans tous ces pays était inférieur à 25 % du rendement potentiel.

**Tableau 8** Population, surfaces cultivées et surfaces disponibles dans les zones agro-écologiques d'Afrique subsaharienne

Région	Population (millions)		Terres (millions d'hectares) (1)	Zones de pluviométrie (2)			Zones marginales (3)	Gleys (4)	Total	Total ha cultivé/ personne
	1995	2025*		-	?	+				1995
Est	221	480	C	8,4	15,31	25,8	10,7	2,6	62,8	0,28
			A	7,4	0,9	20,1	10,6	8,1	57,1	
Sud	47	83	C	2,6	6,0	4,2	2,9	2,0	17,7	0,38
			A	7,1	5,1	2,8	5,9	0,7	21,6	
Centre	83	187	C	1,4	5,7	13,2	21,9	0,9	43,1	0,52
			A	4,9	16,9	32	28,2	4,7	86,7	
Ouest	209	447	C	20,8	19,8	20	25,2	4,5	90,3	0,43
			A	8,5	18,5	26,9	10,0	3,5	67,4	
TOTAL	560	1197	C	33,2	46,8	63,2	60,7	10,0	213,9	0,38
			A	27,9	51,3	81,7	54,7	17,0	232,6	
			C+A	61,1	98,1	144,9	115,4	27,0	446,5	

Source : Fischer et Heilig (1997).

(1) C= terres cultivées ; A = terres disponibles, moins les surfaces pour les constructions, les zones protégées, boisées et les zones humides ; (2) « - » = basse ; « ? » = aléatoire ; « + » = adéquate ; (3) Zones ayant de sévères contraintes pour l'utilisation de la terre ; (4) Renvoie aux terres potentiellement utilisables, comme les gleysols et les fluvisols.

\* Estimation des Nations unies en variation moyenne.

### Pression accrue sur les terres et dégradation des milieux

Dans son étude sur la gestion de la fertilité des sols pour la sécurité alimentaire, la FAO (2003b) souligne la spécificité de l'Afrique subsaharienne : le rythme de croissance de la population y est bien plus élevé que dans n'importe quelle autre région du monde. Cette situation se traduit par une forte pression pour passer de systèmes traditionnels à faibles intrants à des systèmes plus productifs, mais les sols et les climats imposent de fortes contraintes à l'intensification. Or, dans la majeure

partie de l'Afrique subsaharienne, la fertilité des sols est en déclin en raison de la détérioration de leurs propriétés chimiques, physiques et biologiques.

### *1.1.4. Systèmes de tenure foncière, régime de la propriété et accès à la terre*

#### **La situation en milieu rural**

Le droit coutumier continue d'occuper une place centrale, parfois celle qui a été laissée libre par l'ineffectivité du droit officiel. En raison de la diversité des héritages historiques, les systèmes coutumiers contemporains sont complexes. Nombre d'États ont prétendu éradiquer les coutumes sans pour autant apporter des réponses satisfaisant les attentes tant en matière de développement qu'en termes de sécurité individuelle et collective. La coutume et le droit coutumier ont été trop souvent considérés comme « génériquement » inadaptés ou inapplicables. Pourtant, une grande partie des membres de ces sociétés (très majoritairement en milieu rural) continuent à se reconnaître dans les pratiques coutumières, avançant l'idée que « c'est leur droit » et donc, implicitement, que les règles imposées par l'État ne sont pas entièrement adaptées ou pas de manière satisfaisante. Cette crise de confiance est cruciale pour l'avenir des sociétés africaines, tant dans leur partie rurale qu'urbaine, parce qu'elle suppose que l'on tienne compte de ce pluralisme juridique dans les réponses.

Une néo-modernité africaine, qui concilierait agriculture familiale et agriculture à forte intensité de capital, est en train d'émerger sur le continent, mais cette dynamique peut être potentiellement conflictuelle. Toutes les observations confirment le processus de marchandisation du sol et le développement d'un marché foncier interne au système coutumier, animé par des individus qui, en se réclamant de la coutume, vendent sur le marché plus de droits que le système coutumier de gestion foncière ne leur en reconnaît. Ces pratiques introduisent des lignes de fracture à l'intérieur des sociétés rurales.

#### **La situation en milieu urbain**

##### **- Afrique de l'Ouest et Afrique centrale**

La croissance sans précédent de la population urbaine s'est traduite par une demande élevée de terrains urbains et un accroissement rapide des prix fonciers, excluant les plus pauvres de l'accès régulier au sol urbain. Les procédures complexes de transfert et d'enregistrement des droits contribuent à augmenter le prix du sol. Les politiques

**Fiche 4** Mali : marchés fonciers périurbains et insécurité de la tenure

La perception de l'insécurité et les risques d'éviction semblent avoir augmenté au cours des dernières années sous la pression conjuguée, d'une part, de la marchandisation de toutes les filières d'accès au sol et du renchérissement du prix du sol et, d'autre part, de l'accroissement de la demande de terre en zones rurale et urbaine (demandeurs de parcelles pour l'agriculture et l'habitat, investisseurs nationaux et étrangers ...).

Des entretiens avec les élus et les populations dans plusieurs communes périurbaines de Bamako et de Ségou confirment le sentiment général d'insécurité foncière. Il est d'autant plus fort que la demande de terrains par des acheteurs étrangers à la commune est élevée, comme le montrent les exemples des communes de Dialakorodji (à 15 km du centre de Bamako) ou de Pelengana (adjacente à la commune de Ségou).

Les ménages qui occupent des terrains sans avoir de titres fonciers soulignent la difficulté à obtenir une reconnaissance de leur occupation leur assurant la sécurité de la tenure et, en particulier, la transformation de leur titre précaire (autorisation administrative d'occuper) en titre foncier. Beaucoup ont signalé la pression exercée par les administrations de l'État et les collectivités territoriales pour récupérer les terres et terrains susceptibles d'être mis sur le marché et évoqué l'usage, à leur sens abusif, de la déclaration d'utilité publique comme moyen de mise à disposition de terrains pour des projets privés

Plusieurs marchés fonciers, formels et informels, coexistent dans les zones périurbaines. Ils sont étroitement articulés les uns aux autres. À chaque marché correspond un niveau de prix. Celui-ci dépend fortement de la sécurité de la tenure que le papier ou le titre attribué à l'acheteur peut garantir. La seule reconnaissance d'une transaction foncière informelle par une mairie (enregistrement de la vente) se répercute sur le prix du terrain en cas de revente. Chaque étape ultérieure vers la formalisation se traduira pas une forte augmentation du prix du sol.

Ainsi à Dialakorodji, dans la zone périurbaine de Bamako, le prix d'achat d'une parcelle de 400 m<sup>2</sup> vendue par un propriétaire coutumier était, en septembre 2009, de l'ordre de 150 000 FCFA (avec attestation villageoise signée par le chef de village, deux conseillers communaux et l'acquéreur). Après légalisation de la vente par la mairie et paiement d'une redevance de 50 000 FCFA, la parcelle peut être revendue environ 500 000 FCFA. Si le terrain a un titre foncier, son prix pourra atteindre 2,5 millions de FCFA.

Le différentiel de prix est réparti entre les vendeurs du terrain, les agents de l'administration qui ont assuré la régularisation foncière de la transaction, les services des domaines et les mairies. Si une partie de cette répartition est formelle et visible, une autre partie fait l'objet d'arrangements informels entre les acteurs/bénéficiaires concernés.

*Source : Observations réalisées dans le cadre de l'étude sur l'harmonisation des systèmes fonciers au Mali (Durand-Lasserve, 2009).*

foncières mises en œuvre, au niveau des États ou localement, sont un outil essentiel pour influencer sur les formes de tenure et d'attribution foncières lorsque le seul marché ne peut assurer un accès équitable au sol urbain.

## - Afrique de l'Est

La pression démographique très élevée, alors que la population est majoritairement urbaine, a réduit les disponibilités en terres. La réduction des surfaces cultivables est accentuée par celle des précipitations au cours des dernières années et touche directement l'agriculture de subsistance, accélérant l'urbanisation de la population.

### Fiche 5 *Le marché foncier urbain : l'exemple de Dar-es-Salaam*

Dans bien des zones urbaines de Tanzanie, l'obtention d'un terrain dans un lotissement se heurte à de nombreuses difficultés. Alors que la demande annuelle enregistrée est en moyenne de 150 000 parcelles, l'offre n'a été, en moyenne annuelle, que de 8 000 entre 1991 et 2001. Cela a conduit la plupart des ménages, qu'ils aient des revenus faibles ou élevés, à acquérir des terrains dans le secteur informel et à construire dans des zones non planifiées.

Pour fournir des parcelles, les autorités publiques procèdent ainsi : les propriétaires de la terre sont chassés par des opérations d'acquisitions qui sont impopulaires. La terre est alors lotie et attribuée à de nouveaux propriétaires. Ces mesures sont prises par le secteur public sans tenir compte des possibilités du secteur privé et de la filière coutumière à fournir des terrains planifiés.

Huit ans peuvent s'écouler avant que la terre acquise par les pouvoirs publics ne soit allouée. Pendant cette période, les ménages auront pris leurs dispositions pour obtenir par eux-mêmes de la terre sur le marché informel. Comme les autorités publiques ne parviennent pas à acheter de la terre, les lotisseurs potentiels se tournent vers le secteur informel, achètent et lotissent sans se conformer ni aux exigences réglementaires ni aux plans officiels – une situation qui, ultérieurement, rendra difficiles l'achat et l'aménagement de cette terre. Ceci provoque une pénurie de terres planifiées et crée ainsi un cercle vicieux.

Des trois catégories de cadre réglementaire analysées dans cette étude (procédures administratives, règlements et normes en matière de planification), les premières semblent jouer le rôle le plus important, en limitant l'offre de terres en général.

Source : Kironde (2006).

Comme dans la grande majorité des pays d'Afrique subsaharienne, les marchés fonciers informels en milieu urbain se sont développés en réponse à l'incapacité des secteurs public et privé formels de produire des terrains pour l'habitat et des logements accessibles aux populations à bas revenu. La pression croissante exercée par les marchés fonciers informels depuis environ deux décennies, dans un contexte de très rapide croissance urbaine, n'a cependant en rien modifié la politique foncière et de l'habitat des pouvoirs publics.

### **- Afrique australe**

Malgré l'adoption de réformes foncières au cours des deux dernières décennies, les efforts déployés pour réduire les inégalités dans l'accès au sol en milieu rural et urbain et les tentatives de redistribution de terres ont échoué en raison de la pression exercée par de puissants groupes d'intérêt.

Les types de tenure sont divers dans les zones urbaines et périurbaines. Beaucoup de quartiers informels se sont développés sur des terrains coutumiers ou sur des terrains cédés à bail. Les quartiers d'habitat qui ont été construits par le secteur formel occupent, soit d'anciennes terres coutumières, soit des terres ayant fait l'objet d'une cession à bail, soit des terrains publics convertis en terrains privés après attribution d'un titre de propriété.

L'extension des quartiers irréguliers sur le plan foncier se poursuit néanmoins dans l'ensemble de l'Afrique subsaharienne, principalement sur des terrains coutumiers ou faisant l'objet d'une revendication coutumière. Partout, la pression sur les terres s'est traduite par une augmentation des prix fonciers, excluant les ménages les plus pauvres de l'accès régulier au sol urbain.

La sécurité de la tenure pour les occupants dépend étroitement du statut foncier des quartiers d'habitat, des formes de tenure foncière et des régimes d'occupation du logement. Elle est aussi liée aux pratiques des acteurs urbains et, en particulier, des administrations en charge de la gestion foncière (Durand-Lasserve et Selod, 2009).

## Fiche 6 Le marché foncier urbain et périurbain : exemples de Gaborone (Botswana) et de Lusaka (Zambie)

Entre 1986 et 2000, la zone périurbaine du Grand Gaborone a plus que doublé. Cette expansion s'est faite pour l'essentiel sur des terres détenues illégalement. Près de 70 % des terres dans la zone périurbaine de Gaborone sont administrées par des *Land Boards* mis en place après l'indépendance du pays pour assurer une meilleure administration des terres coutumières. La juridiction des différents *Land Boards* correspond aux territoires relevant auparavant de l'autorité des chefs coutumiers.

De fait, l'influence des chefs coutumiers sur la population reste importante : ils ont dissuadé les habitants de renoncer aux terres qu'ils occupent pour éviter que celles-ci ne soient affectées à des personnes n'habitant pas sur place ou n'appartenant pas à la même ethnie alors même que, selon la loi, ce sont « les citoyens » et non les « tribus » qui peuvent bénéficier de l'attribution de terres. En effet, conséquence de la libéralisation des marchés fonciers et de la mise sous tutelle du système coutumier d'attribution du sol, la tendance est à l'appropriation des terres dans la zone périurbaine par de nouveaux acteurs, citoyens enrichis et immigrants récents n'ayant pas de liens avec les communautés coutumières. Ceux-ci peuvent donc, aujourd'hui, en arriver à détenir des portions de terres plus importantes que les habitants locaux plus pauvres.

Comme dans le cas d'Harare, de Windhoek et des villes d'Afrique du Sud, Gaborone s'efforce de produire des terrains pour l'habitat avant même que quiconque ne puisse s'installer sur la zone si bien que les pauvres, les migrants mais aussi les spéculateurs se sont reportés sur les villages périurbains traditionnels pour satisfaire leurs besoins en terre. Cette dynamique se traduit par une destruction des terres agricoles. L'étalement urbain prive les pauvres ruraux, à la périphérie des villes, de leurs moyens de subsistance.

À Lusaka, la libéralisation récente du marché foncier urbain et la densification de la ville sont allées de pair avec une concurrence croissante et des appropriations de terres par des hommes politiques et des fonctionnaires. La terre urbaine joue alors un rôle central dans la constitution des clientèles politiques. Des situations semblables apparaissent dans d'autres villes de la région comme Harare (Zimbabwe) et Lilongwe (Malawi).

Les marchés formels et l'État étant incapables de fournir des terrains urbains aux ménages à faible revenu, l'occupation illégale et les marchés informels sont devenus la norme. L'expérience de la *gentrification* confirme une fois de plus que des politiques ciblées uniquement sur les très pauvres ne peuvent pas être efficaces si elles ne s'accompagnent pas de mesures pour aider aussi ceux qui ne sont pas si pauvres et les classes moyennes.

Source : ONU-Habitat (2008b, pp. 151 et 167).

**Tableau 9** Le continuum des droits fonciers

Statut de la tenure Niveau des droits	Squatters'		Occupants de terres loties sans autorisation		Détenteurs de permis temporaires d'occuper	Détenteurs de permis d'occuper à long terme ou renouvelables	Locataires		Locataires avec un bail à long terme (bail enregistré)	Propriétaires
	Non protégés contre les évictions forcées	Avec une protection temporaire contre les évictions forcées <sup>2</sup>	Sur des sites convenant à l'urbanisation	Sur des sites non éligibles pour une amélioration			Sans bail formel	Avec un bail formel (renouvelable à court terme)		
Pas de droits	■		■							
Droits limités à une protection légale ou administrative contre les évictions forcées		■	■							
Accès à un nombre limité de droits d'usage <sup>3</sup>				■	■	■		■		
Accès à l'ensemble des droits (bundle of rights) <sup>4</sup>									■	■

Source : Durand-Lasserve et Selod (2009).

Notes : 1. Cette catégorie regroupe ceux qui habitent dans la rue, les squatters et les locataires dans les quartiers de squatters. 2. Les quartiers de squatters déclarés comme slums dans quelques villes indiennes ou situés dans des zones spéciales d'intérêt social dans les villes brésiliennes peuvent bénéficier d'une certaine protection légale ou administrative. 3. La terre peut être urbanisée, transmise par héritage et sous-louée. 4. La terre peut être urbanisée, vendue, transmise par héritage et hypothéquée.



Dans son étude sur la sécurité foncière et le développement, Eudeline (2010, p. 16) apporte un éclairage intéressant à propos de l'Afrique : « *Nous avons vu que, sur l'ensemble des pays de la base, une bonne sécurisation foncière est entre autres conditionnée à une faible diversité de droits (voire un unique système de droit foncier) et à la faiblesse de la propriété collective traditionnelle. Ce n'est pas le cas en Afrique : le fait d'avoir un régime de droits fonciers réduit ou unique n'assure pas une meilleure sécurité foncière. La sécurité foncière est compatible avec la diversité des droits si ceux-ci sont reconnus par l'État. De même l'individualisation des droits de propriété (baisse de la propriété collective) ne s'accompagne pas toujours en Afrique d'une meilleure sécurisation foncière* ».

### 1.1.5. Gestion, administration et gouvernance foncières

#### L'administration foncière en Afrique subsaharienne ne répond pas aux besoins de la population

Les pays occidentaux se sont battus pendant des siècles pour construire des systèmes d'administration foncière efficaces. Ces mêmes systèmes ont été rapidement introduits dans la plupart des pays africains lors de la période coloniale. La capacité très limitée des modalités de l'administration foncière des pays occidentaux à s'adapter à la « réalité africaine » est aujourd'hui largement reconnue. Associée à des procédures complexes et à un point de vue étroit sur les droits fonciers, centré sur la notion de propriété individuelle du sol, l'administration foncière n'a pas répondu aux besoins des Africains qui n'ont pas de droits de propriété formels reconnus, à savoir, selon les estimations, 90 % de la population.

En Afrique, seule une petite partie de la population (la plus riche) a le privilège d'avoir accès à des droits fonciers formels. Pour la majorité, les droits sur la terre ne bénéficient pas d'une reconnaissance légale et font souvent l'objet de contestation. En milieu rural, les droits sur la terre sont généralement définis de manière informelle et gérés selon des règles coutumières. Les systèmes coutumiers ont longtemps été efficaces pour procurer de la terre à ceux qui en avaient besoin et assurer la sécurité de la tenure. Cependant, la société évoluant vers davantage de formalisme et de légalisme, ces systèmes ont été de plus en plus remis en cause. En même temps, en milieu urbain, où la part de la population qui vit dans des quartiers informels continue d'augmenter, les occupants n'ont pas de droits formels et leur installation est souvent contestée par l'État.

Dans ce contexte, il faut revoir les règles de fonctionnement de l'administration foncière pour accroître l'accessibilité. Alors que les limites du système coutumier

comme du système formel sont reconnues, le besoin d'approches innovantes reste pressant. Des projets pilotes ont été menés dans plusieurs pays d'Afrique et des progrès significatifs ont été obtenus au cours de la dernière décennie, mais le passage des projets aux programmes et aux politiques est insuffisant – sans compter qu'il manque une vision claire et un consensus permettant d'aller de l'avant (Banque mondiale, 2008c).

À propos de la gestion foncière en milieu urbain, la Conférence sur les défis de l'urbanisation et du logement (Iruah, 2003) était parvenue aux conclusions suivantes :

- le système formel n'a jamais réussi à satisfaire les besoins de la majorité des habitants des villes ;
- le système formel de tenure et d'attribution du sol est fortement ancré à la fois dans les pratiques de la planification officielle/étatique et dans la formation académique et les programmes de recherche ;
- les systèmes de tenure et d'attribution alternatifs ont été marginalisés (et même supprimés) dans les villes africaines à l'époque coloniale comme à l'époque postcoloniale ;
- malgré l'apparition de bonnes pratiques relatives aux systèmes de tenure alternatifs, on commence juste à tirer les conséquences des expériences passées, des principes fondamentaux et, surtout, de leur efficacité/acceptabilité ;
- un intérêt pour la compréhension des systèmes de tenure et d'attribution alternatifs apparaît manifestement aux niveaux international, national et municipal avec notamment, comme point de départ, une approche en termes de droits de l'Homme (droits à disposer d'un abri et de services).

## 1.2. Les possibilités d'intervention des États

L'étude des tendances passées met en lumière l'influence sur le foncier de plusieurs facteurs, qui sont présentés à l'annexe 1.1. Après avoir pris en compte leur action passée, il importe de déterminer quels sont ceux sur lesquels les États, ou les entités régionales, peuvent intervenir pour peser sur l'évolution du foncier.

Les États ne peuvent influencer d'une manière significative sur le changement climatique, dont l'impact sera important dans les zones où la productivité de l'agriculture est déjà faible en raison de l'épuisement des sols et de la diminution des ressources en

eau. La pression sur les terres risque d'accélérer encore le processus de dégradation des milieux. Les États sahéliens seront particulièrement exposés. L'impact sera également important dans les zones côtières, qui abritent une grande partie de la population urbaine d'Afrique de l'Ouest et d'Afrique centrale (Cour, 1998) en raison à la fois d'une érosion accélérée du littoral et, dans les zones rurales des régions côtières et les estuaires, d'une salinisation des sols et des nappes phréatiques.

À plus long terme cependant, l'intégration économique des pays d'Afrique subsaharienne et une meilleure intégration politique régionale pourraient permettre aux États d'agir collectivement sur le changement climatique grâce, en particulier, à un meilleur contrôle des ressources en eau et de la déforestation. L'intégration régionale permettrait également de peser sur les politiques de prévention des risques climatiques des pays plus riches.

Les États ne peuvent intervenir que marginalement sur la situation économique globale. Or, celle-ci détermine largement les stratégies d'investissement des entreprises, des groupes financiers et des États étrangers dans le secteur agricole (achats d'actifs agricoles dont des acquisitions massives de terres). L'évolution de la demande et des prix de produits agricoles, qui peut avoir une incidence sur la concentration de la propriété foncière mais aussi, dans les zones considérées comme étant en marge des grands circuits d'échange, sur son émiettement (par exemple en mettant en concurrence les produits agricoles locaux avec leurs équivalents importés), leur échappe. Si les accords internationaux sur le commerce ne donnent pas de marge de manœuvre aux États pour réguler les flux d'échanges et, moins encore, pour agir sur les prix des produits agricoles, les Etats peuvent néanmoins en limiter l'impact sur le foncier.

Bien que la situation de l'environnement au niveau local soit largement dépendante de celle qui prévaut aux niveaux régional et mondial, les États peuvent intervenir, mais avec une marge d'action limitée par les contraintes extérieures, pour assurer la protection des ressources naturelles. Leurs interventions combinent, d'une part, des mesures de contrôle et d'encadrement, en particulier pour lutter contre la dégradation des sols, assurer leur régénération, limiter la déforestation et préserver les ressources en eau et, d'autre part, des mesures d'incitation et d'accompagnement. Les unes et les autres prennent appui sur la fiscalité et sur la politique d'équipement et d'aménagement du territoire en vue d'assurer une distribution de la population tenant compte de la potentialité des milieux. Les États peuvent également créer un cadre propice aux innovations dans le secteur agricole, en particulier par l'adaptation des systèmes de culture et des espèces cultivées au changement climatique et à l'état

des milieux. Toutes ces interventions sont susceptibles d'avoir une incidence sur le foncier.

Dans un environnement donné, la disponibilité en terres cultivables peut être augmentée grâce à des investissements pour améliorer la qualité des sols et/ou l'accès aux ressources en eau. Des investissements dans les aménagements hydrauliques et les infrastructures de stockage, de transport et de distribution des produits agricoles peuvent également permettre d'exploiter de nouvelles terres. L'extension des surfaces de terres cultivables dépend largement du niveau des investissements (Schmidhuber, 2009 ; NEPAD, 2003).

Les États peuvent aussi accélérer la transition démographique par le biais des politiques de la famille, de la santé et de l'éducation et limiter ainsi le taux d'accroissement de la population et la pression sur les terres. Les politiques de régulation des flux migratoires internes et externes peuvent avoir le même objectif mais leur dynamique échappe souvent au contrôle des États et leur mise en œuvre est difficile. L'action sur les dynamiques démographiques semble essentielle mais ses effets ne se feront ressentir qu'à moyen et long termes.

Les États peuvent influencer sur la gouvernance en matière d'administration foncière et sur l'évolution des régimes et des systèmes fonciers par des décisions modifiant le cadre juridique de l'appropriation foncière. Au cours des deux dernières décennies, la grande majorité des pays d'Afrique subsaharienne a modifié ce cadre par l'adoption de nouvelles lois foncières ou de nouveaux codes domaniaux et fonciers. Toutes ces réformes, souvent initiées avec le soutien des coopérations internationales ou du système des Nations unies et fréquemment accompagnées de réformes constitutionnelles, sont cependant allées jusqu'ici dans le sens d'une libéralisation des marchés fonciers et d'un désengagement des États, ceux-ci renonçant progressivement à une partie de leurs prérogatives foncières au profit des collectivités locales dans le cadre des politiques de décentralisation.

Les États peuvent avoir une action plus directe, d'autant plus efficace qu'elle s'inscrit dans un contexte de continuité et de stabilité politiques, sur les politiques d'aménagement et d'équipement en milieu rural et urbain : aménagement du territoire, aménagement agricole, politiques urbaines et de l'habitat. Leurs possibilités d'action sont toutefois largement conditionnées par leurs ressources financières et humaines, par leur capacité à mettre en œuvre des formes de gouvernance assurant la sécurisation des droits et la régulation des marchés, ainsi que par le fonctionnement des administrations publiques et du système politique (Meisel et Ould Aoudia, 2007).



## 2. Evolution à long terme du foncier en Afrique subsaharienne : quelles tendances ?

Il s'agit ici d'identifier les impacts possibles, dans l'avenir, de l'évolution des principaux facteurs sur les systèmes et les régimes fonciers, sur la gouvernance foncière et sur les marchés fonciers. Les facteurs retenus pour expliquer les évolutions passées sont regroupés en cinq grands ensembles : *i*) le rôle du contexte économique mondial, des politiques économiques nationales et des investissements ; *ii*) l'influence de l'environnement ; *iii*) les effets du cadre politique, de la gouvernance et des représentations sociales ; *iv*) l'impact de la démographie, de la mise en valeur agricole et du niveau de vie en milieu rural ; et *v*) la place de l'urbanisation, en tenant compte de l'emploi et du niveau de vie en milieu urbain (annexe 1.3).

### 2.1. L'évolution du contexte économique mondial, des politiques économiques nationales et des investissements

#### 2.1.1. Hypothèses

Deux hypothèses ont été retenues, qui portent sur l'ampleur du mouvement d'intégration à l'économie mondiale et sur l'intervention de l'État.

#### Hypothèse 1 : poursuite de l'intégration dans l'économie mondiale avec spécialisation dans la production de produits agricoles, de matières premières et d'énergie, et dynamique du désengagement de l'État

Les dynamiques observées au cours des deux dernières décennies – caractérisées par les privatisations, le désengagement des États et l'ouverture aux investissements étrangers dans le foncier agricole (en vue de produire des matières premières, des produits agricoles et des carburants) ainsi que dans le foncier et l'immobilier urbains – se poursuivront et s'amplifieront.

On peut considérer que les achats massifs de terres se maintiendront à un niveau élevé étant donné leur forte rentabilité. Schmidhuber *et al.* (2009) font une estimation, pour la période 2005/2007-2050, du rapport entre l'augmentation de capital et l'accroissement de la production agricole obtenue avec cet investissement ; plus ce rapport est faible et plus l'augmentation de capital est rentable. Or, il est particulièrement faible en Afrique subsaharienne : « *cela explique pourquoi beaucoup de ces investissements nouveaux (IDE) se dirigent vers l'Afrique subsaharienne... Le capital supplémentaire qui y est investi dans l'agriculture rapporte quatre fois plus que dans la zone Proche-Orient/Afrique du Nord. Ce résultat est logique, puisque l'agriculture africaine dispose de travail et de terres en quantités abondantes mais souffre d'un manque de capital pour rendre plus productifs le travail et la terre* » (*ibid.*, p. 16).

Il faut ajouter que la terre peut être un bon placement, le prix en Afrique subsaharienne étant encore très faible ; de plus, dans la plupart des cas étudiés par Cotula *et al.* (2009), les transactions sur les terres n'ont pas donné lieu au paiement de redevances ou alors d'un montant très faible.

Malgré les risques de volatilité des cours, les prix des matières premières agricoles se maintiendront à des niveaux élevés, du moins dans les dix années à venir. La demande des pays émergents, qui connaissent une augmentation de la population et du revenu par tête, poussera aussi à la hausse et se modifiera, avec une consommation accrue de viande (*Le Monde*, 16 juin 2010). Parallèlement, des incertitudes pèsent sur la production alimentaire à cause des risques environnementaux liés au changement climatique, dont l'insuffisance en eau. Par ailleurs, il est probable que la production de biocarburants ira en augmentant. Enfin, certains pays émergents ont besoin pour leur industrie de produits issus de l'agriculture autres qu'alimentaires, comme le caoutchouc ou le coton.

Des acteurs de l'agro-industrie, traditionnellement impliqués dans la transformation et la distribution, poursuivent une stratégie d'intégration verticale et s'intéressent maintenant à la production directe. Acheter des terres leur permet alors de ne pas avoir à dépendre du marché et de garantir leurs approvisionnements. Ces avantages peuvent compenser les risques encourus dans des pays instables (Cotula *et al.*, 2009, p. 57).

Les investissements (nationaux et étrangers) dans le foncier agricole et, dans une moindre mesure, dans le foncier et l'immobilier urbains augmenteront vraisemblablement au cours des prochaines décennies. Si la tendance perceptible dès

2007-2008 se poursuit, le volume des investissements privés devrait dépasser largement, à court terme, celui des investissements réalisés par les États.

La dépendance économique des États dont la base économique est la plus fragile (production agricole insuffisante pour faire face aux besoins nationaux, faiblesse des ressources autres qu'agricoles) augmentera en particulier leur dépendance alimentaire et limitera leurs capacités de négociation ainsi que leurs choix en matière de politique économique. Dans cette hypothèse, les risques de perte de contrôle des États sur le territoire national et de désordres civils durables ou touchant une partie du territoire national, sont élevés.

### Hypothèse 2 : rattrapage et intervention régulatrice de l'État

La dynamique d'intégration à l'économie mondiale peut aller dans le sens d'une diversification de la production. Cour (2008) anticipe pour la période 2006-2050 une forte progression du PIB et de la productivité en Afrique subsaharienne. Elle serait fondée « à la fois sur la transformation prévue du peuplement et ses implications et sur une batterie d'hypothèses relatives par exemple à l'insertion progressive de l'Afrique subsaharienne dans l'économie du monde : après une longue période de digestion et de maturation institutionnelle et sociopolitique, l'Afrique subsaharienne devrait faire comme les autres pays et régions du monde qui ont émergé un jour et se sont montrés capables de soutenir des *trends* de croissance impressionnants sur deux ou trois décennies : cf. le Japon, puis la Chine et l'Inde... Ce processus de rattrapage conduirait à une croissance du PIB de l'ordre de 6 à 7 % par an jusqu'en 2050, ce qui n'a rien d'extravagant » (*ibid.*, p. 14). L'Afrique pourrait alors bénéficier de la délocalisation des industries de main-d'œuvre à faible technologie des pays aujourd'hui émergents qui seraient confrontés à des problèmes environnementaux. L'auteur souligne toutefois que « ce processus de délocalisation... ne profitera qu'à quelques pôles les mieux dotés en infrastructures et services les plus accessibles ».

Il n'est par ailleurs pas exclu que les investissements directs dans le foncier puissent être limités par des mesures de protection prises par les États et/ou les entités mises en place au niveau sous-régional ou que l'intégration économique régionale amorcée au début des années 1990 permette la définition d'une stratégie concertée vis-à-vis des investisseurs étrangers.

Face à des pressions foncières internes et externes excessives en vue de l'appropriation de terres à grande échelle, les États peuvent – pour répondre à leurs opinions publiques et tenir compte des nouvelles politiques environnementales mais aussi dans un souci de contrôler les disponibilités sur les marchés locaux en ressources



alimentaires de base – adopter des mesures visant à limiter la taille des unités foncières ou leur détention par des intérêts étrangers. Ces mesures déstabilisent le fonctionnement des marchés fonciers et réduisent leur attractivité pour des capitaux « flottants » qui préfèrent s’investir dans d’autres domaines.

Au niveau international, un cadre contraignant peut être mis en place pour les investisseurs (allant au-delà d’un « code de conduite ») permettant de porter une plus grande attention aux retombées économiques de ces investissements.

### 2.1.2. Impact sur le foncier

#### Structures, systèmes et régimes fonciers

La propriété foncière se concentre dans les zones présentant un intérêt ou une potentialité agricoles et dans celles qui sont proches des marchés urbains, tandis que la propriété coutumière recule dans les zones soumises à la pression du marché.

Les investissements étrangers dans le foncier conduisent à la formation de grandes exploitations à forte intensité capitalistique par absorption, déplacement et/ou éviction, avec ou sans indemnisation, de petites exploitations situées dans les zones ayant fait l’objet d’acquisitions massives de terres

Il est probable qu’une pression croissante s’exercera sur des terres abusivement considérées comme inutilisées ou vacantes, alors qu’elles ont une fonction importante dans les stratégies alimentaires locales. En Éthiopie, les terres allouées par le gouvernement, qui les considère comme inutilisées, font souvent l’objet de cultures itinérantes ou servent de pâturages pendant la saison sèche. Cette évolution peut remettre en cause la sécurité alimentaire.

#### Gouvernance foncière

Si l’on retient l’hypothèse 1, le cadre légal et institutionnel doit être adapté pour attirer les investissements étrangers et nationaux dans le foncier rural et l’immobilier urbain. Des procédures simplifiées d’enregistrement des droits fonciers sont alors mises en place et les politiques d’accession à la propriété et de titrement (attribution de titres de propriété) sont intensifiées et généralisées. Des conflits fonciers liés à l’acquisition à grande échelle de terres agricoles peuvent surgir.

Pour Cour et Snrech (1998), si l’on veut « ...réconcilier deux objectifs complémentaires : maximiser l’efficacité économique du territoire et assurer la cohésion sociale et politique », il faut donner à la gestion foncière, qu’ils considèrent

comme une composante majeure des politiques d'aménagement régional, une place centrale.

### Marchés fonciers

Dans l'hypothèse 1, les transactions foncières sont formalisées et la marchandisation du foncier se développe. Les marchés fonciers sont intégrés à la sphère des activités formelles alors que la pression sur les terres agricoles susceptibles d'être mises en valeur s'accroît. Le prix des terres agricoles et des terrains urbains augmente.

Sur le long terme, les IDE dans le secteur agricole auront vraisemblablement – s'ils se poursuivent au même rythme qu'au cours des trois dernières années – un impact majeur tant sur les systèmes fonciers que sur la gouvernance et les marchés fonciers. Cet impact dépendra du volume des investissements, des secteurs où ils se réaliseront (actifs agricoles, y compris le foncier, foncier et immobilier urbains, infrastructures), de leur origine (nationale ou étrangère, publique, privée ou mixte) et des politiques mises en place par les États hôtes.

Par référence aux pays d'Afrique subsaharienne, Aarts (2009) note que « *les pays hôtes voient dans les investissements étrangers un moyen de relancer l'emploi dans l'agriculture, de favoriser la croissance et d'améliorer la sécurité alimentaire* ». En fait, sur le long terme, l'impact économique des investissements étrangers dans le foncier agricole dépend largement de leur niveau d'intégration à l'économie locale (emplois en particulier) et de la destination de la production (marché intérieur ou extérieur).

AGTER (2009) rappelle que « *la vente ou la cession par le biais d'un bail emphytéotique à des investisseurs nationaux ou étrangers s'opère alors le plus souvent, en particulier en Afrique subsaharienne, sur des terres soumises à un régime que l'on qualifiera pour simplifier de "coutumier". Elles ne sont donc en général pas vides de populations, même si souvent leur densité de peuplement est faible. Elles ont été habitées et exploitées depuis des générations, mais leurs habitants ne disposent pas de documents formellement reconnus attestant de leurs droits, et peuvent être dès lors considérés comme des occupants "illégaux". Même si, dans certains cas, leurs droits d'usage peuvent être reconnus, ils sont faiblement sécurisés* ».

Faisant référence à l'étude réalisée par Deininger et Songwe (2009), AGTER souligne le risque majeur que signifierait une avancée de la grande production agricole sur les agricultures paysannes si celle-ci se fondait avant tout sur un accès quasi gratuit au foncier, sur l'absence de fiscalité foncière et sur l'existence d'une main-d'œuvre très bon marché. La spirale qui consisterait à tirer profit de cette situation en s'appropriant

les richesses tout en générant de cette façon de plus en plus de pauvreté ne peut avoir à moyen terme que des conséquences dramatiques. En Afrique subsaharienne, où une très forte partie de la population active tire ses revenus du travail de la terre et de l'élevage, cette question est particulièrement sensible.

Les investissements fonciers auront une incidence sur l'ensemble des marchés fonciers, formels et informels et, à moyen et long termes, sur l'environnement.

L'augmentation du prix du sol, l'accélération du processus de formalisation des marchés fonciers et l'affaiblissement de la propriété coutumière entraîneront l'exclusion de l'accès au sol d'une partie importante de la population rurale et urbaine.

La dynamique observée au cours des dernières années est potentiellement dangereuse pour les États les plus vulnérables et peut conduire à des situations sociales très conflictuelles. Si la libéralisation se ralentit sous l'effet de mesures protectionnistes prises par les États ou les entités régionales, les impacts sur le foncier seront atténués.

### 2.1.3. Facteurs de différenciation entre les pays

L'intégration économique de l'Afrique à l'économie mondiale est inégale selon les pays et dépend de leurs potentialités agricoles, de leurs ressources minières ainsi que de leur accessibilité (infrastructures de transport et de stockage). À l'intérieur même des pays, l'intégration est inégale selon les régions. On peut anticiper un accroissement probable des inégalités entre pays et entre régions selon leur capacité à bénéficier des retombées économiques de la demande mondiale de produits agricoles.

Engagée depuis plus de deux décennies, la formation d'entités économiques sous-régionales pourrait conduire à une accélération du processus d'intégration à l'économie mondiale et à une relative harmonisation des politiques foncières menées au niveau national. Dans chaque pays, le cadre politique de la gouvernance foncière peut amplifier ou atténuer l'impact du contexte économique global sur le pays.

La capacité limitée d'investissement des États affecte à la fois l'adaptation au changement climatique, l'investissement dans le secteur agricole, la productivité de l'agriculture, la mise en culture de nouvelles terres et les politiques de protection de l'environnement.

## 2.2. L'évolution de l'environnement au niveau global et aux niveaux national/local

### 2.2.1. La diminution des ressources en eau

À l'échelle du continent, la pénurie d'eau constitue une sérieuse menace. Page (2009) rappelle que 14 pays souffrent déjà d'un manque d'eau, alors que seulement 4 % des terres cultivées sont irriguées et qu'un Africain sur deux n'a pas accès à l'eau potable. La situation risque de s'aggraver considérablement à l'horizon 2025-2055 si le taux de croissance démographique ne fléchit pas.

**Tableau 10** Nombre de personnes vivant dans des zones soumises à un stress hydrique, par sous-régions (sans tenir compte du changement climatique) (en millions)

	1995	2025 A	2025 B	2025 C	2055 A	2055 B	2055 C
<b>Afrique du Nord et Moyen-Orient</b>	124,4	209,9	239,9	201,4	269,7	403,1	264,6
<b>Afrique de l'Ouest</b>	0,1	34,3	35,8	30,8	89,8	118,4	113,3
<b>Afrique centrale</b>	0	25,7	26,8	24,0	35,0	41,5	38,0
<b>Afrique de l'Est</b>	6,5	34,2	40,6	27,0	52,3	186,0	255,4
<b>Afrique australe</b>	3,1	35,6	37,6	32,9	50,3	60,8	126,7

Source : Arnell (2004), cité par Page (2009).  
Les scénarios A, B et C renvoient à différentes simulations démographiques, économiques et énergétiques.

Asafu-Adjaye (2009) rappelle qu'en 2025, de nombreux pays du continent africain n'auront pas les ressources en eau correspondant à leurs besoins. L'Afrique australe, l'Afrique de l'Est et l'Afrique de l'Ouest seront particulièrement touchées.

L'inégalité d'accès à l'eau conduira à une dichotomie croissante entre les pays où les ressources en eau sont rares et ceux où elles sont excédentaires. Selon le rapport 2001 du GIEC, cité par Page (2009), neuf pays d'Afrique de l'Est et d'Afrique australe seront affectés par une pénurie d'eau en 2025<sup>[2]</sup> et 12 pays connaîtront un stress hydrique<sup>[3]</sup>.

[2] Moins de 1000 m<sup>3</sup> par personne et par an.

[3] Moins de 1700 m<sup>3</sup> par personne et par an.

La dépendance des pays dont les ressources en eau sont insuffisantes par rapport à ceux où elles sont excédentaires peut conduire à des tensions, en particulier si des aménagements hydrauliques en amont des fleuves réduisent les disponibilités en eau des pays situés en aval.

Il est vraisemblable que le changement climatique – non pris en compte dans le tableau 10 – aura un impact négatif sur les ressources en eau. Il s’ajoutera à celui qu’exercera l’accroissement de la population du continent et des besoins en eau.

### 2.2.2. Hypothèses retenues pour le changement climatique et l’impact sur l’agriculture

Quatre hypothèses sont formulées :

- élévation des températures de l’ordre de 3°C à l’horizon 2080 (hypothèse moyenne retenue par le GIEC) ;
- changement du régime des précipitations (irrégularités, accidents climatiques avec probabilité de températures élevées et d’accentuation des périodes de fortes sécheresses et de précipitations importantes) ;
- diminution des ressources en eau (débit des cours d’eau, lacs et retenues, nappes phréatiques) ;
- élévation du niveau des océans, modérée à l’horizon 2050, mais avec une incidence sur la salinisation des sols dans les régions agricoles côtières et une vulnérabilité accrue de la région aux accidents climatiques.

Ces changements, qui auront un impact fort sur l’agriculture, toucheront davantage les pays en développement, qui pourront être confrontés à l’insécurité alimentaire et à une hausse des prix et des importations de produits alimentaires.

Cline (2007) souligne la vulnérabilité des pays de la zone intertropicale et des exploitations situées dans les zones touchées par la sécheresse. Ses estimations de l’impact du changement climatique à l’horizon 2080 indiquent un déclin de la productivité de l’agriculture dans l’ensemble de la région, en particulier pour les cultures pluviales. Le recul est particulièrement sensible dans les pays dont la pluviométrie est déjà insuffisante : de -56 à -49 % au Soudan, de -52 à -45 % au Sénégal, de -36 à -26 % au Mali et en Afrique australe, de -40 à -31 % en Zambie, de -38 à -29 % au Zimbabwe et de -33 à -23 % en Afrique du Sud.

**Tableau 11** Estimations de l'impact du réchauffement global sur la croissance de la productivité de l'agriculture d'ici à 2080 dans 21 pays d'Afrique subsaharienne (en %)

Pays	Estimations retenues	
	Sans fertilisation carbone	Avec fertilisation carbone
Angola	-25,8	-14,7
Burkina Faso	-24,3	-13,0
Cameroun	-20,0	-8,0
RDC	-14,7	-1,9
Éthiopie	-31,3	-20,9
Ghana	-14,0	-1,1
Côte Ivoire	-14,3	-1,5
Kenya	-5,4	8,8
Madagascar	-26,2	-15,1
Malawi	-31,3	-21,0
Mali	-35,6	-25,9
Mozambique	-19,8	-21,7
Niger	-34,1	-24,2
Nigeria	-24,9	-18,5
Sénégal	-51,9	-44,7
Afrique du Sud	-33,4	-23,4
Soudan	-56,1	-49,5
Tanzanie	-24,2	-12,8
Ouganda	-16,8	-4,3
Zambie	-39,6	-31,0
Zimbabwe	-37,9	-29,0
<b>Impact moyen</b>	<b>-27,7</b>	<b>-17,8</b>
<b>Impact médian</b>	<b>-25,8</b>	<b>-18,5</b>

Source : Cline (2007).

Le déclin moyen de la productivité de l'agriculture dans les 21 pays d'Afrique subsaharienne étudiés par Cline serait, en 2080, de l'ordre de -27,7 % (sans fertilisation carbone) à -17,8 % (avec fertilisation carbone).

**Tableau 12** *Impact de la température et des changements de précipitations sur l'aptitude des sols aux cultures sous pluie du blé (variations exprimées en pourcentage par rapport aux conditions actuelles)*

Régions	Hausse de la température			Hausse de la température et changements des précipitations			
	+1 C	+2 C	+3 C	+1 C +5 %	+2 C +5 %	+2 C +10 %	+3 C +10 %
<b>Afrique de l'Est</b>	-44,7	-63,7	-78,4	-46,1	-65,1	-66,8	-80,6
<b>Afrique centrale</b>	-50,3	-76,0	-92	-53,3	-76,4	-77,2	-91,7
<b>Afrique australe</b>	-24,5	-33,1	-51,7	-8,7	-16	-2,3	-29,9
<b>Afrique de l'Ouest</b>	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100
<b>Pays en développement</b>	-12,5	-24,0	-34,4	-10,8	-22,0	-19,0	-28,5
<b>Pays développés</b>	10,7	13,8	16,2	14,0	17,7	20,5	23,0
<b>Monde</b>	3,9	2,8	1,4	6,8	6,0	8,9	7,9

Source : Cline (2007).

Les pertes de production dues au changement climatique peuvent provoquer une forte augmentation du nombre de personnes sous-alimentées et mettre en échec la lutte contre la pauvreté et l'insécurité alimentaire.

À l'horizon 2080, le pourcentage de terres arides ou semi-arides pourrait augmenter de 5 à 8 points (Asafu-Adjaye, 2009). L'Afrique australe serait particulièrement touchée.

Les conséquences de l'élévation du niveau de la mer sur les villes d'Afrique sont importantes puisque 15 % des villes dans le monde construites dans des zones côtières à moins de 10 mètres au-dessus du niveau de la mer sont situées en Afrique – et abritent 11,5 % de la population totale du continent. Ces villes seront parmi les plus affectées par l'élévation du niveau des océans ou par de fortes tempêtes. L'étalement urbain, l'irrégularité foncière des quartiers et l'absence d'infrastructures et de

protections appropriées contribueront à aggraver la situation (ONU-Habitat, 2008a, p. 19).

La salinisation des nappes phréatiques dans les zones côtières aura une incidence à la fois sur l'agriculture périurbaine et sur les approvisionnements en eau dans les quartiers irréguliers non desservis en eau potable.

Le changement climatique augmentera encore la pénurie en eau qui affectera entre 350 et 600 millions de personnes en 2055 (Asafu-Adjaye, 2009, citant Arnell, 2004).

### 2.2.3. Impact sur le foncier

#### Structures, systèmes et régimes fonciers

L'importance des investissements nécessaires pour assurer le maintien ou l'amélioration de la productivité des terres tend à pénaliser les petites exploitations familiales et à favoriser la formation de grandes exploitations à faible intensité de main-d'œuvre.

#### Gouvernance foncière

Il est nécessaire de prévoir un système de gestion et d'attribution des terres agricoles adapté à une situation de pénurie de terres cultivables, sans quoi les exploitants qui ne bénéficient que de droits d'usage risquent fortement d'être exclus. Des outils et des procédures de régulation des marchés associant communautés et pouvoirs publics doivent être mis en place.

#### Marchés fonciers

Les prix fonciers sont affectés par la chute de la productivité des sols dans les régions les plus touchées alors que le prix des terres cultivables augmente dans de fortes proportions.

Les difficultés dans le secteur agricole induisent un mouvement d'exode rural, contribuant ainsi à accroître la pression sur le foncier urbain et l'extension spatiale des quartiers irréguliers/informels.

### 2.2.4. Facteurs de différenciation entre les pays

Parmi les facteurs de différenciation entre les pays, on doit principalement retenir, au plan environnemental, l'impact du changement climatique sur le régime des précipitations (donc sur les cultures pluviales). Les zones côtières de l'Afrique de l'Ouest et de l'Afrique de l'Est devraient être moins affectées par le manque de



précipitations que les pays de la zone sahéenne et d'Afrique australe. Toutefois, les données disponibles et les modélisations ne permettent actuellement pas de réaliser des prévisions précises de l'évolution sur le long terme.

L'accès aux réserves en eau (nappes phréatiques, fleuves et lacs) constitue un autre facteur de différenciation entre les pays de la région. Ces réserves sont, en grande partie, dépendantes du régime des précipitations, mais les nappes fossiles peuvent toutefois assurer localement – au moins à court et moyen termes – un apport en eau lorsque les réserves renouvelables sont insuffisantes.

Enfin, la disponibilité en terres aptes à supporter des cultures pluviales moins exigeantes en eau constitue aussi un dernier facteur de différenciation entre pays et régions.

## 2.3. L'évolution du cadre politique de la gouvernance et des représentations sociales

### 2.3.1 Hypothèses

On peut retenir comme première hypothèse que la dynamique de changement observée depuis les années 1980 en matière de cohésion sociale et de représentations sociales, caractérisée par la montée de l'individualisme et par la place croissante de l'argent dans les rapports sociaux (un phénomène qui s'est accéléré au cours de la dernière décennie), se poursuit et tend à s'intensifier. Elle est particulièrement sensible dans les zones urbaines et périurbaines et dans les zones rurales soumises à la pression du marché et intégrées aux circuits nationaux et internationaux de production et d'échanges.

Les communautés tendent à perdre leur homogénéité sous l'action des migrations (arrivée d'étrangers), de l'influence culturelle des villes et de la marchandisation du foncier. Cette situation se traduit par un affaiblissement des instances traditionnelles et coutumières chargées de l'attribution et de la gestion du sol au profit des instances de l'État ou des collectivités territoriales.

Une seconde hypothèse peut être envisagée : le système des représentations sociales résiste, au moins localement, en s'adaptant aux pressions conjointes exercées sur les communautés locales par les États et par le marché. Il est en mesure de préserver les intérêts du groupe.

Le cadre politique de la gouvernance renvoie au fonctionnement des administrations publiques et du système politique. Faisant référence aux pays d'Afrique de l'Ouest, Ouédraogo (2009) souligne que l'évolution de ce cadre s'inscrit dans un contexte d'ouverture brutale des économies de cette région aux marchés internationaux et de réformes institutionnelles ayant une grande portée politique : démocratisation, décentralisation et intégration régionale.

On peut considérer, à titre d'hypothèse, que les dynamiques observées au cours des dernières décennies se poursuivront. Elles sont caractérisées, aux plans politique et institutionnel, par la généralisation des politiques de décentralisation et la dévolution de responsabilités aux collectivités territoriales, par la poursuite de l'intégration régionale et la promotion de formes de gouvernance démocratique fondées sur un principe de transparence. Au plan légal, elles sont marquées par une tendance à l'unification des systèmes de droit, à la sécurisation des droits individuels (souvent au détriment des droits collectifs et coutumiers) et par l'adoption de règles visant à réguler les marchés.

### 2.3.2 Impact sur le foncier

#### Structures, systèmes et régimes fonciers

L'affaiblissement des instances coutumières constitue un terrain favorable à l'extension de la propriété privée individuelle, au détriment de la propriété communale et coutumière (droits d'usage collectifs) et des régimes fonciers de libre accès. Cette situation peut localement être à l'origine de la constitution de grandes exploitations à faible intensité de main-d'œuvre et du développement de modes de faire-valoir basés sur le salariat.

En encourageant le développement du marché, les administrations publiques et le système politique favorisent la concentration de la propriété foncière. Ce processus peut toutefois être contrôlé par des mesures d'encadrement et de régulation.

#### Gouvernance foncière

On observe de fortes interactions entre, d'une part, les changements affectant les représentations sociales et, d'autre part, l'évolution du cadre légal et institutionnel de l'administration et de la gestion foncières marquée à la fois par le recul de la domanialité et des politiques de régularisation des occupations et par l'attribution des droits de propriété individuels.

L'évolution du cadre politique de la gouvernance a un impact direct sur la gouvernance foncière. Sur le long terme, une tendance à la généralisation du système

de la propriété privée peut s'affirmer, par l'attribution de droits réels au détriment des droits d'usage (propriété coutumière) ou des droits personnels (autorisations administratives d'occuper) ainsi qu'à la poursuite de la diversification des politiques de formalisation et de régularisation de la tenure foncière (reconnaissance de fait ou reconnaissance de droit) en milieu rural et urbain. Cette forme d'évolution ne sera ni uniforme ni générale.

La pression des institutions financières internationales et du secteur privé pour imposer des politiques d'enregistrement systématique des droits fonciers par titrement, accompagnées de la mise en place de systèmes d'information foncière (cadastres, fichiers fonciers) se poursuit. Selon qu'elle vise prioritairement l'intégration économique et sociale par un meilleur partage des richesses ou la généralisation des mécanismes du marché formel dans les transactions foncières, et selon les contextes et les échelles de temps, les choix politiques en matière de gouvernance foncière peuvent, soit intensifier les conflits, soit les atténuer.

Tout indique que, malgré leurs premiers échecs, les politiques de titrement se poursuivront dans les zones présentant un intérêt pour les investisseurs nationaux et étrangers, en particulier en milieu périurbain.

### Marchés fonciers

L'extension et la monétarisation des marchés fonciers sont plus rapides dans les zones où le système traditionnel de représentations sociales de l'espace et du temps s'est modifié, notamment dans les zones agricoles présentant un intérêt commercial et dans les zones urbaines et périurbaines.

En milieu rural et urbain, la formalisation et la monétarisation des marchés fonciers dépendent en partie de l'ampleur et du rythme des programmes de titrement, soit dans le cadre d'opérations de régularisation, soit par la conversion des autorisations administratives ou des droits d'usage coutumiers en droits réels. Ce rythme est incertain en raison des réserves que suscitent de tels programmes dans la majorité des pays d'Afrique subsaharienne.

Dans les zones urbaines et périurbaines, l'impact des opérations de titrement dans les quartiers informels a été analysé par Payne *et al.* (2009). À partir de plusieurs études de cas, notamment à Dakar et à Johannesburg, ce travail met en évidence les risques d'éviction ou de déplacement auxquels de telles opérations exposent les ménages les plus démunis confrontés, sans mesures de protection, à la pression des marchés fonciers et immobiliers. L'ampleur de ces opérations sera toutefois limitée par la capacité des

administrations en charge de la gestion foncière à les réaliser dans des contextes largement dominés par l’informalité foncière et le système coutumier de gestion foncière.

Les marchés fonciers informels et coutumiers continueront donc d’occuper une place centrale en milieu urbain et périurbain, en raison de leurs coûts d’accès plus faibles que ceux pratiqués par les secteurs public et privé formels. Les politiques de régularisation de la tenure foncière dans lesquelles se sont engagés les États contribueront à assurer la pérennité des marchés fonciers informels qui coexisteront avec les marchés formels, cette coexistence pouvant être localement conflictuelle.

### Fiche 7 Niger : sécuriser les droits et assurer la régulation de la gestion foncière pour améliorer la production agricole

Au Niger, les terres cultivables disponibles pour les cultures pluviales sont de plus en plus rares (elles représentent 12 % de la surface du pays) et convoitées. Le pays est en situation de déficit alimentaire chronique depuis au moins une vingtaine d’années. Pour accroître les rendements, il faut tenir compte de la question foncière, caractérisée par la pluralité des normes. Chacune de ces normes a sa légitimité mais leur coexistence peut générer des conflits alors que se confirme la tendance à l’individualisation des grandes parcelles appartenant aux familles élargies, que l’occupation de l’espace s’accélère, que les rendements baissent, que l’entraide se réduit, que l’économie paysanne se monétarise et que certaines catégories de population n’ont plus la possibilité d’accéder à la terre.

Le concept de « propriété » cité dans les textes fondamentaux du Code rural, adopté dans les années 1980 pour codifier les pratiques coutumières, n’est pas défini. Cette situation est source de conflits. Il faut donc une autorité efficace et une gestion locale ancrée sur la réalité. Il est nécessaire de sortir de la coexistence non régulée des normes foncières en combinant sécurisation par les réseaux sociaux et sécurisation par l’État : les modes locaux de régulation foncière pourraient être validés et les acteurs, qui ne sont pas suffisamment reconnus par les règles locales, devraient avoir la possibilité de recourir à l’État pour garantir leurs droits.

Les transactions foncières pourraient être sécurisées grâce à la définition de procédures claires, à la fois légitimes et légales. Cette démarche pourrait être expérimentée dans le cadre des commissions foncières (CoFo) qui ont été mises en place.

L’articulation entre les droits fonciers locaux et le droit positif se fera plus rapidement dans les zones urbaines, à partir desquelles elle pourrait se généraliser, même si les droits locaux continueront de primer encore un certain temps dans la plupart des zones rurales.

Source : Guengant et Banoïn (2003).

Dans la plupart des cas, elle conduira à augmenter la ségrégation sociale et spatiale urbaine. Elle dépendra, plus généralement, de la capacité des États à assurer la coexistence de normes et de systèmes de gestion foncière différents.

### 2.3.3 Facteurs de différenciation entre les pays

Il y a de fortes différenciations selon les cultures, leur juxtaposition et les interactions entre groupes et institutions au niveau des pays et des régions. Ces différenciations portent sur les rapports entre les institutions étatiques et les institutions ayant une légitimité auprès des populations (groupes et communautés), principalement les pouvoirs dits « coutumiers » ou « traditionnels ».

Ces rapports, à leur tour, dépendent en partie du cadre politique de la gouvernance et de l'évolution des procédures et des règles de la gouvernance foncière mais aussi des dynamiques socioéconomiques locales. Celles-ci sont largement déterminées à la fois par l'environnement local (rural et urbain), le degré d'homogénéité des groupes, les rapports sociaux qui se sont établis à l'intérieur du groupe, les rapports du groupe avec ceux qui lui sont étrangers autour de l'accès aux ressources et par les mécanismes du marché (marchandisation des filières d'accès au sol).

La principale différenciation se situe entre les représentations qui prévalent en milieu urbain et celles qui existent en milieu rural. Il faut ici noter le poids, d'une part, des représentations sociales rurales en milieu urbain (rapports à la propriété et au pouvoir, regroupement selon les origines ethniques ou les appartenances tribales) et, d'autre part, de la culture urbaine sur le milieu rural.

## 2.4. L'évolution de la démographie, de la mise en valeur agricole, de l'emploi et du niveau de vie en milieu rural

### 2.4.1. Hypothèses

Les hypothèses retenues portent sur différents points : les évolutions démographiques, l'importance des terres disponibles, leur mise en valeur agricole et les rendements mais aussi la situation des revenus et de l'emploi en milieu rural et l'ampleur des migrations.

### Évolutions démographiques

Les prévisions démographiques à long terme diffèrent fortement selon l'hypothèse retenue. Guengant (2009) met en garde contre une erreur fréquente dans la

formulation des hypothèses sur lesquelles sont fondées les prévisions démographiques à long terme pour l'Afrique. Les projections ne prennent en général en considération que l'hypothèse moyenne retenue par les Nations unies (une stabilisation de la population mondiale à 9 milliards d'habitants en 2050) et l'appliquent par analogie à l'Afrique, dont la population se stabiliserait à environ 2 milliards d'habitants en 2050 dont 1,750 milliard en Afrique subsaharienne. Or, une variation du taux de fécondité – par exemple de 1,5 à 2,5 en 2050 – se traduirait par une augmentation de la population mondiale en 2050, qui passerait de 8 à 10 milliards d'habitants.

Selon les dernières hypothèses retenues (2008), l'Afrique subsaharienne aurait en 2050 une population comprise entre 1,537 milliard (hypothèse basse) et 1,986 milliard d'habitants (hypothèse haute), soit un écart de 449 millions de personnes.

**Tableau 13** Afrique subsaharienne – population projetée en 2025 et 2050 (en millions)

Année de la projection	Moyenne	Hypothèse moyenne	Hypothèse moyenne	Hypothèse basse	Hypothèse haute	Différence haute-basse en 2050
	2000	2025	2050	2050	2050	
<b>1994</b>	686	1286	1885	1572	2 219	647
<b>1998</b>	641	1096	1522	1272	1803	532
<b>2002</b>	654	1086	1557	1315	1825	510
<b>2006</b>	680	1194	1761	1518	2 022	504
<b>2008</b>	<b>675</b>	<b>1194</b>	<b>1753</b>	<b>1537</b>	<b>1986</b>	<b>449</b>

Source : Guengant (2009).

L'impact sur le foncier est sensiblement différent selon l'hypothèse retenue et selon les potentiels de terres cultivables. Entre 2000 et 2050, la densité moyenne de la population devrait plus que doubler en Afrique subsaharienne, passant de 27 à 67 habitants au km<sup>2</sup>, dans un contexte général marqué par une difficulté croissante d'extension des terres arables.

L'étude de la FAO sur les potentialités et les contraintes des sols au niveau des régions et des pays (FAO, 2000) établit un lien étroit entre densité de population,

disponibilités en eau et dégradation des sols en Afrique subsaharienne (graphique 6, annexe 2).

La place des enfants de 0 à 14 ans devrait rester très importante en 2050, ce qui nécessitera d'importants investissements en santé et éducation. Les personnes en âge de travailler (15-59 ans), particulièrement nombreuses en 2050, posent la question critique de la création d'emplois aussi bien en milieu rural qu'en milieu urbain.

**Tableau 14** Part des différentes tranches d'âge par région (en %)

	2005				2050			
	0-14	15-59	60+	80+	0-14	15-59	60+	80+
<b>Monde</b>	28,3	61,4	10,3	1,3	19,8	58,3	21,8	4,4
<b>Pays les plus développés</b>	17,0	62,9	20,1	3,7	15,2	52,2	32,6	9,4
<b>Pays les moins développés</b>	30,9	61,0	8,1	0,8	20,6	59,3	20,1	3,6
<b>Afrique</b>	41,4	53,4	5,2	0,4	28,0	61,7	10,4	1,1
<b>Asie</b>	28,0	62,7	9,2	1,0	18,0	58,3	23,7	4,5
<b>Amérique latine et Caraïbes</b>	29,8	61,2	9,0	1,2	18,0	57,8	24,3	5,2

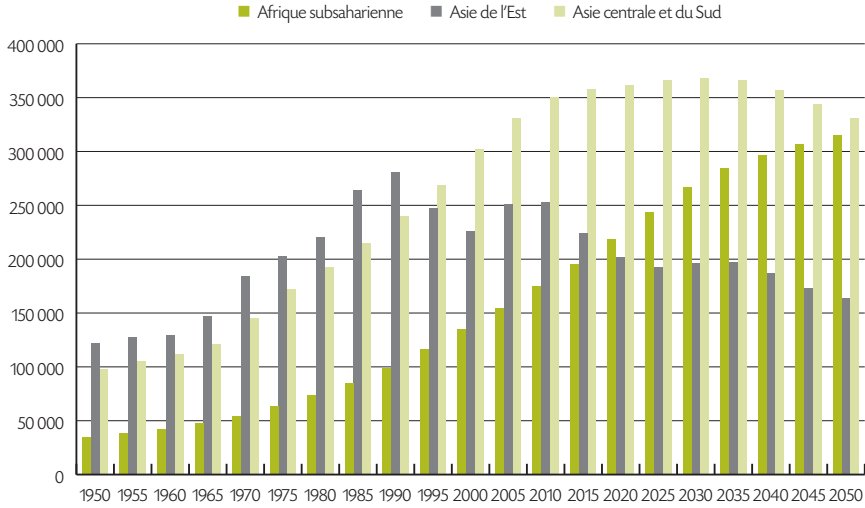
Source : Nations unies (2007b).

Le taux élevé de croissance démographique et la transition démographique tardive se traduiront en Afrique subsaharienne par une augmentation rapide et constante, entre 2010 et 2040, du nombre d'actifs entrant sur le marché du travail. Cette situation exercera une forte pression sur les terres en milieu rural et entraînera une demande très élevée de terrains équipés en milieux urbain et périurbain.

### Facteurs de différenciation entre les pays

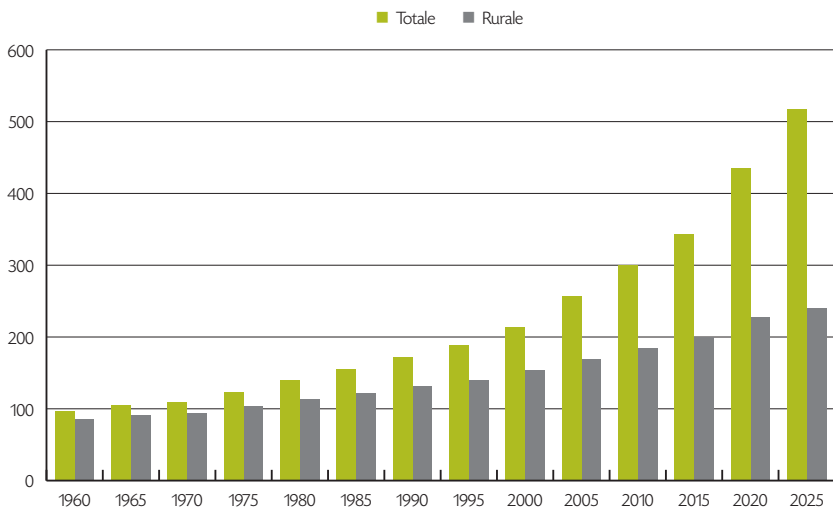
À partir d'une interprétation critique des données existantes sur les évolutions de la population et de sa distribution au niveau global, la FAO (2005b) met en évidence, d'une part, le fort taux de croissance démographique anticipé en Afrique subsaharienne à moyen terme et, d'autre part, l'inégale répartition de la population. On note un rapport étroit entre les potentialités des milieux et la densité de la population mais on relève aussi des facteurs historiques spécifiques. Les fortes densités observées dans les États côtiers (Bénin, Côte d'Ivoire, Ghana, Nigeria, Sénégal,

**Graphique 3** Cohorte annuelle d'actifs entrant sur le marché du travail, par régions du monde (en milliers)



Source : RuralStruc Mali (2010).

**Graphique 4** Mali – croissance annuelle de la population active – 1960-2025 – (en milliers)



Source : Losch et al (2010).



Sierra Leone, Togo), où n'apparaissent pas encore de signes tangibles de fléchissement de la croissance démographique, en sont une illustration. C'est dans les États dont une partie importante du territoire est aride, semi-aride ou désertique que les densités sont les moins élevées.

Comme le souligne Guengant (2009), les moyennes nationales « cachent aussi d'énormes inégalités internes. Au Bénin par exemple, les densités rurales varient de 10 à 300 habitants au km<sup>2</sup>... Il en va de même au Niger, dont la densité moyenne est de 13 habitants au km<sup>2</sup> mais que l'on peut paradoxalement qualifier aujourd'hui de pays "démographiquement plein" ».

### Importance des terres disponibles

La FAO estime que, pour satisfaire les besoins alimentaires (hausse de la population et augmentation de la ration calorique quotidienne moyenne pour atteindre 3 130 calories), les pays en développement doivent fortement augmenter leur production agricole d'ici 2050. Cette hausse laisserait cependant encore 4 % de leur population en situation de sous-alimentation chronique (Bruinsma, 2009, p. 4). Ce constat vaut particulièrement pour l'Afrique subsaharienne.

**Tableau 15** Taux de croissance annuel moyen de la production agricole (en %)

	1981-2007	2005/2007-2030	2005/2007-2050
<b>Pays en développement</b>	3,6	1,8	1,5
<b>Pays en développement moins Chine et Inde</b>	3,0	2,1	1,8
<b>Afrique subsaharienne</b>	3,3	2,7	2,3
<b>Proche-Orient et Afrique du Nord</b>	2,7	2,1	1,7
<b>Amérique latine et Caraïbes</b>	3,0	2,1	1,7
<b>Asie du Sud</b>	2,8	2,0	1,6
<b>Asie de l'Est</b>	4,5	1,3	1,0

Source : FAO, cité par Schmidhuber et al. (2009, p. 10).

Cet accroissement de la production des cultures sera obtenu, selon Bruinsma (2009), par une extension des surfaces arables, une intensification des cultures et une hausse des rendements.

**Tableau 16** Sources de la croissance de la production agricole entre 1961 et 2005 et entre 2005/2007 et 2050 (en %)

	Extension des terres arables mises en culture		Augmentation de l'intensité culturale*		Hausse des rendements	
	1961-2005	2005/2007-2050	1961-2005	2005/2007-2050	1961-2005	2005/2007-2050
<b>Pays en développement</b>	23	21	8	8	70	71
<b>Afrique subsaharienne</b>	31	25	31	6	38	69
<b>Proche-Orient et Afrique du Nord</b>	17	-7	22	17	62	90
<b>Amérique latine et Caraïbes</b>	40	30	7	18	53	52
<b>Asie du Sud</b>	6	5	12	8	82	87
<b>Asie du Sud-est</b>	28	2	-6	12	77	86
<b>Monde</b>	14	19	9	14	77	77

\* Nombre de récoltes possibles par an.  
Source : Bruinsma (2009, p. 6).

Bruinsma (2009) souligne que l'extension des terres arables mises en culture restera un facteur d'accroissement important de la production des cultures dans de nombreux pays d'Afrique subsaharienne et d'Amérique latine, mais dans des proportions moindres qu'au cours des quatre dernières décennies, alors que la contribution de la hausse des rendements devrait augmenter en Afrique subsaharienne.

Précisant ses estimations, l'auteur observe que, pour atteindre le niveau de production de cultures considéré comme nécessaire par la FAO, il faudrait étendre

les surfaces mises en culture dans les pays en développement de « 120 millions d'hectares (elles passeraient de 966 millions en 2005 à 1 086 millions en 2050), soit une augmentation de 12,4 %. Sans surprise, l'essentiel de cette augmentation devrait concerner l'Afrique subsaharienne (64 millions) et l'Amérique latine (52 millions) ; on n'observerait pratiquement pas de croissance des terres arables mises en culture en Asie de l'Est et du Sud et elles diminueraient même légèrement dans la zone Proche-Orient/Afrique du Nord » (ibid., p. 13).

Il importe donc de savoir si l'Afrique subsaharienne pourra disposer des terres nécessaires pour obtenir la hausse de la production de cultures correspondant à la demande de produits alimentaires en 2050.

Les estimations quant au potentiel de terres cultivables et aux surfaces mises en culture varient selon les auteurs et les méthodes de calcul retenues.

**Fiche 8** Terres disponibles : terres encore disponibles pour les cultures, solde brut et solde net

Les superficies de terres potentiellement aptes à la culture tendent généralement à être surestimées. La disponibilité en terres cultivables reste, en effet, une question sensible sur laquelle les estimations divergent. Ces divergences tiennent aux méthodes d'observation et d'interprétation des données. Elles reflètent également des appréciations différentes des notions de « terres vacantes », de terres « sous-exploitées », de terres « potentiellement exploitables » et de vulnérabilité des milieux naturels. Elles tiennent inégalement compte des niveaux d'aménagement et d'équipements, donc des investissements requis pour les mettre en culture.

Les définitions proposées par la FAO ont été largement reprises et, même si elles ont fait l'objet de critiques, elles servent de référence :

- les terres encore disponibles pour les cultures (*lands still available for cultivation*) résultent de la différence entre le potentiel net de terres arables (*potential arable land*) et les terres arables mises en culture (*actual arable land*) ;
- par convention, le potentiel net de terres inclut les zones de forêt et les pâturages pour l'élevage, mais exclut les terres protégées et les terres occupées par les établissements humains. On fait l'hypothèse que 50 % des terres protégées et 100 % des terres occupées par des établissements humains sont cultivables. Le potentiel net est obtenu en soustrayant du potentiel brut les terres protégées (4,3 % x 1 119 492 ha pour l'Afrique subsaharienne) et les terres occupées par des établissements humains (1,9 % x 1 119 492 ha) ;





- le potentiel de terres arables ne prend pas en compte une possible extension des terres irriguées, celle-ci étant globalement considérée comme négligeable.

On peut ainsi obtenir (tableau 17) la superficie des terres encore disponibles, en soustrayant les surfaces mises en culture du potentiel net de terres cultivables. Pour l'Afrique subsaharienne, le total s'élèverait à 892 millions d'hectares (1 050 millions - 158 millions).

Plus la part des surfaces de terres arables mises en culture dans le potentiel net de terres arables (qui apparaît dans la dernière colonne du tableau 17) est faible, plus les terres encore disponibles pour les cultures sont importantes.

Pour déterminer le potentiel net de terres pour les cultures pluviales, on peut aussi soustraire les terres inaptes à la culture du total du potentiel de terres (tableau 18). Les chiffres du tableau 18 sont plus récents que ceux du tableau précédent.

Certains auteurs utilisent le terme solde brut pour rendre compte de la différence entre le potentiel brut de terres cultivables (y compris les terres protégées et les terres occupées) et les terres déjà mises en culture.

Le solde net est alors obtenu en soustrayant du solde brut les zones protégées, les zones nécessaires aux établissements humains et les zones de forêt. Pour l'Afrique subsaharienne, il s'élèverait à 240 millions d'hectares, ce qui correspond à peu près au résultat A du tableau 8.

Le tableau 6 (p. 31) indique que les terres arables mises en culture dans le monde représentaient 1,562 milliard d'hectares, en 2005, et 0,970 milliard d'hectares dans les pays en développement. Si ces chiffres sont mis en relation avec ceux du tableau 18, on obtient un solde brut de 2,638 milliards d'hectares (4,2 - 1,562) dans le monde et de 1,8 milliard (2,782 - 0,920) dans les pays en développement, ce qui laisserait des possibilités importantes d'augmentation de la production des cultures.

L'Afrique subsaharienne disposerait de 1,031 milliard d'hectares (2,287 - 1,256) de terres de qualité variable ayant un potentiel de cultures pluviales avec des rendements supérieurs à un minimum acceptable. Les terres arables mises en culture représentant 0,193 milliard d'hectares, le solde brut serait donc supérieur à 800 millions d'hectares.

Il faut toutefois, selon Bruinsma (2009), tenir compte d'un certain nombre d'éléments qui atténuent très fortement la portée de ces chiffres :

- ils ne tiennent compte, ni des forêts, ni des zones protégées, ni des superficies nécessaires aux établissements humains et aux infrastructures.

**Tableau 17** Comparaison entre les surfaces de terres actuellement cultivées et le potentiel net de terres arables (cultures pluviales)

	Potentiel brut de terres cultivables (culture pluviale) (1000 ha)	Terre protégée		Terres occupées par les établissements humains (% de la surface totale)	Potentiel net de terres cultivables (cultures pluviales) (1000 ha)	Terres mises en culture (1994) (1000 ha)	Part des terres mises en culture dans le potentiel net des terres cultivables (cultures pluviales) (%)
		% de la surface totale	% du potentiel des terres cultivables				
Afrique subsaharienne	1 119 492	8,6	4,3	1,9	1 050 083	157 608	15
Afrique du Nord et Proche-Orient	50 017	8,1	4,0	6,4	44 815	71 580	160
Asie du Nord au-delà de l'Oural	286 800	3,0	1,5	2,3	275 902	175 540	64
Asie et Pacifique	812 551	9,4	4,7	3,9	742 672	477 706	64
Amérique du Sud et du centre	1 048 071	10,6	5,3	1,2	979 946	143 352	15
Amérique du Nord	463 966	9,9	4,9	-2,1	431 488	233 276	54
Europe	363 120	10,1	5,0	-5,8	323 903	204 322	63
Monde	4 144 017	8,9	4,4	2,6	3 848 809	1 463 384	38

Source : FAO (2000, p. 39).

**Tableau 18** Terres ayant un potentiel pour des cultures pluviales (en millions d'hectares et en %)

	Superficie totale	% de terres aptes à être cultivées	Superficies de terres aptes à être cultivées	Très aptes TA*	Aptes A*	Modérément aptes MA*	Marginalement aptes MA*	Inaptes I*
Pays en développement dont :	7 302	38	2 782	1 109	1 001	400	273	4 520
Afrique subsaharienne	2 287	45	1 031	421	352	156	103	1 256
Proche-Orient et Afrique du Nord	1 158	9	99	4	22	41	32	1 059
Amérique latine	2 035	52	1 066	421	431	133	80	969
Asie du Sud	421	52	220	116	77	17	10	202
Asie de l'Est	1 401	26	366	146	119	53	48	1 035
Pays industrialisés	3 248	27	874	155	313	232	174	2 374
Pays en transition	2 305	22	497	67	182	159	88	1 808
Monde**	13 400	31	4 188***	1 348	1 509	794	537	9 211

\*TA correspond à 80 à 100 % des rendements maximum hors contraintes. A = 60 à 80 %, MA = 40 à 60 %, mA = 20 à 40 %, I = < 20 %.

\*\* Incluant des pays qui ne sont pas pris en considération dans l'étude.

\*\*\* Fischer et al. (2002) considèrent que le potentiel n'est que de 3,56 milliards d'hectares, un chiffre qui s'appuie sur une version GAEZ (FAO et International Institute for Applied Systems Analysis, 2002) différente de celle qui est utilisée par Bruinsma (2003).

Le rapport OCDE/FAO (2009), qui s'appuie également sur GAEZ 2002, estime le potentiel à 4-3 milliards d'hectares.

Source : Bruinsma (2009).

Alexandratos (1995) estime que les forêts couvrent au moins 45 % du solde brut, les zones protégées 12 % et les établissements humains 3 %, soit un total de 60 % du solde brut. Le solde net, au niveau mondial, ne serait alors plus que de 1 040 millions d'hectares (40 % x 2,6 milliards), de 730 millions ha (1,8 x 40 %) dans les pays en développement et de 320 millions ha (800 millions x 40 %) en Afrique subsaharienne.

- certaines zones sont considérées comme ayant un potentiel pour les cultures pluviales alors qu'elles ne permettent que la récolte d'un produit déterminé avec un rendement très faible. Il est alors préférable de connaître les terres aptes à la culture pluviale par produit ou grand type de produits plutôt que des superficies aptes à la culture de l'ensemble des produits. On voit ainsi, dans le tableau 19 portant sur les potentialités de cultures pour les céréales, que l'Afrique australe, l'Afrique de l'Est et l'Afrique de l'Ouest sont mal placées par rapport à l'ensemble des pays en développement, une part importante de leur potentiel ne permettant qu'une seule culture de céréales. La situation est, à l'inverse, plutôt favorable de ce point de vue en Afrique centrale ;

**Tableau 19** *Potentiel de terres pour la production de céréales à forts rendements (high input level) selon le nombre de récoltes (en millions d'hectares et en %)*

Région	Potentiel de terres TA+A+MA* (millions ha)	Part du potentiel selon les différentes possibilités de culture (%)		
		Une récolte	Double récolte	Triple récolte
Afrique de l'Est	201,1	56,7	40,8	2,5
Afrique centrale	266,9	20,5	44,4	35,1
Afrique australe	9,7	77,2	21,8	1,0
Afrique de l'Ouest	169,8	47,4	45,8	6,8
Afrique subsaharienne	647,5	39,6	43,1	17,3
Pays en développement	1879,0	30,4	44,7	24,9

\* Très aptes + aptes + modérément aptes.  
Source : Fischer et al. (2002, p. 95).

- 90 % du solde brut de terres considérées comme disponibles dans les pays en développement se concentrent dans quatre pays d'Amérique latine (Argentine, Bolivie, Brésil et Colombie) et trois pays d'Afrique (Angola, RDC et Soudan) ;
- une part importante des terres théoriquement disponibles est soumise à des contraintes (fragilité écologique, faible fertilité, toxicité, fréquence de maladies et manque d'infrastructures), qui réduisent les rendements (annexe 2).

Il faut ajouter d'autres éléments aux précédents, qui soulignent la surestimation par certains auteurs des surfaces de terres disponibles :

- les conséquences du changement climatique sont particulièrement défavorables pour l'Afrique subsaharienne ;
- une partie des terres qui pourraient être exploitées couvre des surfaces aujourd'hui consacrées à l'élevage, souvent très extensif ;
- une partie des terres disponibles pour la production de cultures peut servir à la production de biocarburants dont la demande et les prix vont aller en augmentant. Dans son rapport 2006, la FAO (2006b) considère que le développement futur d'un marché des agrocarburants pourrait, sous certaines conditions, bénéficier aux pays qui ont un important potentiel de terres cultivables, des conditions climatiques favorables mais une capacité d'investissement limitée, ce qui est notamment le cas des pays d'Afrique centrale. Mais cela pourrait également se traduire par une aggravation de la situation alimentaire en Afrique et une forte pression sur les terres agricoles, susceptible d'accélérer leur dégradation. Les pays de l'Ouest du Sahel y sont très exposés ;
- l'extension des terres en culture peut allonger les périodes de rotation et raccourcir celles des jachères, une pratique déjà fréquente dans plusieurs pays d'Afrique subsaharienne qui entraîne la réduction de la fertilité naturelle du sol. Étant donné que l'utilisation des engrais est souvent peu rentable, le résultat final est l'utilisation des terres pour l'agriculture minière<sup>[4]</sup> et la stagnation ou la réduction radicale des rendements (Bruinsma, 2009) ;
- les droits sur les terres ne portent pas sur des surfaces continues, les parcelles pouvant être éloignées les unes des autres ;

---

[4] Le terme « agriculture minière » (*soil mining*) désigne un mode de mise en culture sans apport de nutriments, jusqu'à épuisement du sol. C'est un cas extrême de mise en valeur agricole non durable.



- certaines terres ont, pour les groupes qui les occupent, une valeur symbolique, constituent un élément clé de la cohésion sociale et ne sont pas susceptibles d’être mises en valeur.

Comme le soulignent Karsenty et Assemble (2010), les possibilités d’utiliser des zones forestières, principalement dans le bassin du Congo, pour augmenter les surfaces susceptibles d’être cultivées tendent à être largement surestimées. Cela soulève trois grandes questions : *i*) la disponibilité effective des espaces occupés par les forêts, c’est-à-dire leur occupation et leur mise en valeur actuelle ; *ii*) la capacité des États à assurer à la fois leur exploitation économique et leur préservation ; et *iii*) leur fonction dans le ralentissement du processus de changement climatique. Les objectifs définis au niveau mondial sont souvent en contradiction avec les objectifs de développement à court et moyen termes que se sont fixés souverainement les États et se heurtent au cadre juridique de la gestion et de l’administration foncières, très largement fondé sur la présomption de domanialité qui laisse, dans la pratique, un pouvoir discrétionnaire aux administrations de l’État ou des collectivités locales pour allouer ou concéder les terres.

*Karsenty et Assemble (2010) rappellent que « l’absence fréquente d’ajustement entre les législations foncières (tournées vers la mise en valeur) et forestières engendre des “stratégies de sécurisation” défavorables au couvert forestier. L’accès à des formes légales de sécurité foncière (comme la concession foncière) passe par la “mise en valeur”, donc le déboisement. La présomption de domanialité et la non-reconnaissance des formes coutumières d’utilisation de l’espace et des ressources ouvre la porte à des attributions de terres boisées pour la conversion à d’autres usages ».*

Le renforcement des capacités institutionnelles pourrait contribuer à limiter l’ampleur de la déforestation en améliorant l’administration foncière, mais ses résultats ne seront effectifs que sur le moyen et le long terme. Il en est de même des instruments économiques du marché dont l’efficacité est mise en doute (Karsenty, 2009).

Les estimations de la FAO ont été critiquées par Young (1999 et 2000) qui considère que l’écart est trop grand entre l’appréciation du potentiel de terres arables au niveau mondial et les surfaces de terres cultivées aujourd’hui. Sa critique est fondée sur les arguments suivants :

- beaucoup de terres considérées comme cultivables ne le sont pas en réalité en raison de la topographie (collines), de la nature du sol (rocailles) ou des conditions hydrographiques ;

- les surfaces de terres cultivées sont sous-estimées, car elles n'incluent généralement, ni les cultures considérées comme illégales, ni les cultures pratiquées sur les terres qui constituent des réserves, ni les cultures itinérantes ;
- les terres utilisées pour des activités autres qu'agricoles (industrie, transports, terrains militaires, loisirs) ne sont pas prises en considération et les superficies occupées par les établissements humains sont sous-estimées. L'auteur cite l'exemple du Malawi, où la FAO estime que 25 % seulement du potentiel de terres arables sont cultivés alors que des observations précises sur le terrain ont montré qu'il n'y avait pas de terres disponibles dans les régions du Sud et du Centre du pays et très peu de terres encore disponibles dans la région du Nord.

À partir d'un ajustement fait sur la base de ces trois sources d'erreurs, Young (1999) estime que, dans un pays hypothétique ayant 50% de terres potentiellement cultivables selon les critères de la FAO, cette proportion n'est en réalité que de 23 à 35%. Si, de plus, l'on considère que la forêt doit être préservée sur 10 à 20% de ces terres, il ne reste plus alors qu'un pourcentage de terres potentiellement cultivables compris entre 3 et 25%. Il souligne les risques que présente la surestimation actuelle des potentialités en terres dans les choix de politiques agricoles et alimentaires.

### Fiche 9 Y-a-t-il vraiment des terres disponibles ?

Des évaluations portant sur les pays peu développés font apparaître l'existence d'un potentiel de terres pouvant être cultivées dans le futur ; elles procèdent, pour ce faire, par inventaire et calculent la différence entre l'évaluation des surfaces arables et les surfaces mises en culture. Toutes parviennent à une estimation comprise entre 1 600 et 1 900 millions d'hectares, soit deux fois la surface aujourd'hui cultivée. L'existence supposée de ces surfaces inutilisées est abondamment citée dans les prévisions portant sur les possibilités de satisfaire les besoins alimentaires d'une population en augmentation.

Or, ces estimations sont très excessives : elles surestiment les surfaces arables, sous-estiment les surfaces aujourd'hui en culture et ne prennent pas suffisamment en compte les autres usages essentiels de la terre. Ce point de vue peut être vérifié en recherchant sur le terrain des terres disponibles dans les zones où elles seraient susceptibles d'exister.

Les estimations selon lesquelles il existerait des réserves de terres disponibles induisent en erreur les leaders mondiaux et les décideurs.

Source : Young (1999).

On voit donc que les estimations de terres disponibles varient selon les auteurs, les sources utilisées, les méthodes de calcul et les hypothèses retenues. Fischer *et al.* (2002) considèrent que 70 % des terres jugées disponibles en Afrique subsaharienne sont soumises à une ou plusieurs contraintes qui en affectent la fertilité. Le solde net ne serait plus que de 240 millions d'hectares (30 % x 800). L'intervention humaine peut aussi affecter le potentiel des terres, en favorisant l'érosion ou la salinisation des sols. Rejoignant l'analyse de la FAO (2000), Fischer conclut que beaucoup de terres ne sont pas utilisables en l'état pour des cultures pluviales de produits vivriers. Ces chiffres sont en cohérence avec les estimations, faites au niveau mondial, par Roudart et Even (2010).

Pour la Banque mondiale (2011), l'Afrique subsaharienne disposerait d'un potentiel de 201 761 millions d'hectares de terres. Il s'agit de terres qui ne sont actuellement, ni cultivées, ni protégées et sur lesquelles on peut cultiver l'un au moins des cinq produits suivants : canne à sucre, blé, maïs, huile de palme et graines de soja. Elles sont situées dans des zones non forestières, où la densité est inférieure à 25 habitants/km<sup>2</sup>. Plus de la moitié de ces terres, soit 106 844 millions d'hectares, se trouvent à plus de six heures de route d'un marché et sont situées dans une dizaine de pays dont cinq en Afrique subsaharienne : Mozambique, RDC, Soudan, Tchad et Zambie.

Comme le soulignent Deininger et Selod (2010) dans leur étude sur les acquisitions de terres, la disponibilité en terres cultivables dépend de variables agro-écologiques, de variables économiques, des possibilités d'intensification des cultures, de l'expansion spatiale des zones cultivées et des stratégies nationales en matière d'emploi et d'investissement dans les secteurs agricole et non agricole. Cotula *et al.* (2009) sont également très critiques sur la méthodologie suivie pour évaluer les superficies de terres disponibles pour l'agriculture.

Fiche 10 **Burkina Faso et Niger : pression démographique et accès à la terre**

**Burkina Faso** : si l'on pose l'hypothèse d'une fécondité de 6,8 enfants par femme, la population sera multipliée par sept d'ici 2051 ; si la fécondité est de 4,6, la population sera multipliée par 5,2 ; et si la fécondité est de 3, la population sera multipliée par 4,3. Quelle que soit l'hypothèse retenue, la population du pays devrait doubler d'ici 2021.

Cette hausse de la population entraîne une augmentation des besoins en terres agricoles. Ceux-ci ont été jusqu'à maintenant en partie satisfaits par des mouvements migratoires vers les pôles urbains et par la colonisation agricole, mais les migrations ne peuvent être qu'une solution temporaire car les situations de saturation foncière, déjà observées dans les régions du Centre, se multiplient. La mise en culture de nouvelles terres dans les zones anciennement peuplées et dans les zones de colonisation agricole est soumise à des tensions : les régions qui utilisent actuellement la moitié de leur espace cultivable vont connaître une saturation certaine d'ici 2021 ; celles dont l'espace cultivé correspond à 20-30 % des terres cultivables vont connaître des difficultés importantes bien avant 2041. Les régions du Sud, où il existe des possibilités de mise en culture importantes, ne connaîtront pas de difficultés foncières graves d'ici 2051, à condition que les mouvements migratoires soient maîtrisés. Les terres irrigables, dont le potentiel est de 160 000 hectares, devront être mises en valeur pour atteindre l'autosuffisance alimentaire.

L'adaptation se fera par la mobilité, qui devrait se maintenir tant que l'activité sera dominée par l'agriculture extensive. Il en résultera de nouvelles pressions sur la terre et des formes nouvelles d'accès à la terre.

Source : Drabo et al. (2003).

**Niger** : à partir de projections pour 2050 (qui ne doivent pas être considérées comme des prévisions) relatives à l'utilisation des terres cultivables, à la production et aux besoins en céréales, en faisant l'hypothèse d'une fécondité basse (3 enfants par femme) en 2050 et en supposant que la production augmentera de manière continue de 2,5 % par an, il apparaît que la production couvrira à peine les deux tiers des besoins. Avec l'hypothèse d'une fécondité moyenne (5 enfants), la production ne couvrirait qu'un tiers des besoins.

Source : Guengant et Banoïn (2003).

D'autres questions portant sur la fiabilité des estimations de terres disponibles faites par la FAO sont soulevées dans l'étude réalisée par la Banque mondiale (2011) sur la disponibilité en terres pour l'exploitation agricole à grande échelle au niveau des pays.

Bruinsma (2009) estime par ailleurs que la superficie des terres irriguées en Afrique subsaharienne devrait passer de 5,6 à 7,9 millions d'hectares entre 2005-2007 et 2050

pour atteindre la production que la FAO estime nécessaire pour satisfaire la demande alimentaire. Il ajoute : « Les augmentations projetées des rendements, de l'extension des terres mises en culture et irriguées ne résulteront pas entièrement de mécanismes spontanés (c'est-à-dire conduits par les forces du marché) mais demanderont des interventions publiques massives et des investissements, notamment dans la recherche agricole, la prévention et l'atténuation des dommages causés à l'environnement. Dans les pays qui posent problème, une intervention publique continuera à être nécessaire pour, d'une part, développer l'agriculture et l'adapter au contexte local et, d'autre part, établir des filets de sécurité en matière sociale » (ibid., p. 3).

**Tableau 20** Terres irriguées et terres arables en Afrique subsaharienne, 1961–2050 (en millions d'hectares)

Années	Terres irriguées	Terres arables
1961/1963	2,5	133
1989/1991	4,5	161
2005/2007	5,6	193 / 236 (ajusté)*
2030	6,7	275
2050	7,9	300

\* L'intensité de la mise en valeur est prise en compte.  
Source : Bruinsma (2009, p. 17).

En conclusion, il apparaît que l'Afrique subsaharienne dispose de réserves de terres cultivables mais que ces réserves sont nettement inférieures à celles qui sont habituellement présentées. Une étude récente (Banque mondiale et FAO, 2009) sur les disponibilités en terres dans la zone de la savane guinéenne, qui s'étend sur 600 millions d'hectares entre le Sénégal et l'Afrique du Sud et dont 10 % seulement seraient mis en culture, illustre les limites des méthodes d'évaluation du potentiel de terres cultivables. La mise en valeur de cette vaste zone pose une série de problèmes d'ordre physique (qualité inégale des sols et précipitations irrégulières) et sociopolitique (pour éviter les conflits sociaux, il faudrait que la transformation de l'agriculture soit conduite par les petits exploitants agricoles), institutionnel (il faut des institutions plus fortes) et économiques (besoins d'investissements).

La référence au Cerrado brésilien et au Nord-est de la Thaïlande, donnés en exemple, affaiblit la démonstration en réduisant la question de l'accroissement de la production

à une question principalement technique. Au nom d'une vision productiviste à long terme, l'étude néglige de prendre en compte les spécificités des systèmes fonciers d'accès à la terre et des rapports sociaux qu'elles sous-tendent.

### Fiche 11 Potentiel d'accroissement des terres cultivées

Les projections actuelles estiment que 120 millions d'hectares supplémentaires – une surface égale à deux fois celle de la France ou à un tiers de celle de l'Inde – seront nécessaires pour assurer la croissance normale de la production alimentaire d'ici à 2030, principalement dans les pays en développement (FAO, 2003a). Les projections pour l'Afrique subsaharienne (qui négligent les pertes subies par les écosystèmes et le recul des rendements), prévoient une augmentation des surfaces irriguées de 56 % et des terres en culture pluviale de 40 % pour satisfaire les besoins en produits agricoles. (FAO, 2006b). Les contraintes socioéconomiques et environnementales rendent délicates de telles augmentations sur de vastes étendues en Afrique subsaharienne., l'impact de ces augmentations sur les terres cultivées consacrées à la production alimentaire pourrait être plus important en raison des changements dans le rapport entre cultures alimentaires et cultures non alimentaires.

Source : FAO (2006b).

La question qui se pose pour les années à venir est celle de l'utilisation de ces réserves : serviront-elles à augmenter les exportations au détriment de la sécurité alimentaire ? Quelles dispositions seront prises pour garantir aux agriculteurs un revenu leur permettant de vivre ? Quelles mesures seront prises et effectivement appliquées pour assurer une gestion durable des terres et pour limiter la déforestation ?

### Faible progression de la productivité

Pour satisfaire la demande en produits de cultures en Afrique subsaharienne, la FAO table en partie sur une augmentation des rendements (Bruinsma, 2009, tableau 16, p. 67). Or, selon les projections de Schmidhuber *et al.* (2009), la production brute par travailleur en Afrique subsaharienne ne devrait augmenter que de 50 % au cours des quatre prochaines décennies.

**Tableau 21** Valeur brute de la production par travailleur agricole (en parité de pouvoir d'achat 2004/2006 en USD)

	2005	2030	2050	Coefficient multiplicateur 2050/2005
<b>Pays en développement</b>	882	1 319	1 844	2,09
<b>Afrique subsaharienne</b>	475	587	700	1,47
<b>Proche-Orient et Afrique du Nord</b>	1 827	3 157	4 888	2,68
<b>Amérique latine et Caraïbes</b>	4 993	10 405	18 173	3,64
<b>Asie du Sud</b>	575	836	1 230	2,14
<b>Asie de l'Est</b>	845	1 398	2 221	2,63

Source : Schmidhuber et al. (2009, p. 12).

Cette progression limitée s'explique par la faiblesse du capital et des surfaces cultivées par travailleur à l'horizon 2050.

**Tableau 22** Stock de capital par travailleur (1 000 USD par personne, 2009)

	2005	2030	2050	2050/2005
<b>Pays en développement</b>	4,28	5,72	7,68	1,79
<b>Afrique subsaharienne</b>	2,78	2,62	2,77	1,00
<b>Amérique latine et Caraïbes</b>	25,24	45,7	77,77	3,08
<b>Proche-Orient et Afrique du Nord</b>	11,61	17,33	25,41	2,19
<b>Asie du Sud</b>	3,88	4,59	6,10	1,57
<b>Asie de l'Est</b>	3,06	4,87	7,67	2,51

Source : Schmidhuber et al. (2009, p. 14).

Schmidhuber *et al.* (2009) procèdent à une évaluation sur le long terme des besoins de l'agriculture en capital<sup>[5]</sup> dans les pays en développement, pour que les projections à l'horizon 2050 de la FAO portant sur la production agricole soient atteintes (tableau 15). Pour eux, il faudrait investir 940 milliards USD en Afrique subsaharienne entre 2007 et 2050, ce qui ne représente que 10 % des investissements dans l'ensemble des pays en développement et reflète la place importante que gardera la main-d'œuvre dans la production agricole. Les auteurs ne donnent pas d'indication sur l'origine de ces investissements, qui pourraient donc être publics ou privés, nationaux ou étrangers. Ils estiment toutefois que le financement devrait être majoritairement privé puisque l'on peut supposer, considèrent-ils, que les investissements publics seront orientés en priorité vers la production de biens publics (lutte contre la faim et la pauvreté, protection de l'environnement et cohésion sociale ...).

Des investissements importants sont indispensables pour lutter contre la faim. Le NEPAD (2003), qui a procédé à une analyse prospective approfondie des besoins à l'échelle régionale (Afrique subsaharienne et Afrique du Nord), estime que 251 milliards USD seraient nécessaires entre 2002-2015 pour rattraper les retards pris au cours des dernières décennies et répondre aux nouveaux défis.

La Banque mondiale (2011, pp. 89 sqq.) insiste sur l'importance que pourrait avoir une progression des rendements dans l'accroissement de la production ; elle présente une typologie des pays selon la quantité de terres disponibles et les possibilités d'accroître les rendements pour les cinq produits étudiés. Plusieurs pays d'Afrique subsaharienne, comme le Mozambique, la RDC, le Soudan, la Tanzanie et la Zambie, ont à la fois d'importantes surfaces disponibles et de très faibles rendements. Pour accroître ces derniers, la Banque mondiale juge qu'il faudrait augmenter la dimension des exploitations, favoriser la mécanisation, introduire de nouvelles cultures et de nouveaux systèmes de production agricole, réaliser des investissements pour la transformation des produits ou encore développer l'exportation, ce qui nécessiterait vraisemblablement l'intervention d'investisseurs étrangers et serait possible sur des terres peu peuplées.

La hausse des rendements supposerait donc des changements non seulement techniques et économiques mais aussi sociaux, politiques et culturels dont il faudrait pouvoir mesurer l'ampleur. La Banque mondiale (*ibid.*, p. 91) souligne que « *pour maximiser les bénéfices et s'assurer qu'ils sont largement partagés, les montages*

---

[5] Les auteurs prennent en considération le capital nécessaire pour la production des cultures, l'élevage et les services en aval (pp. 5 et 6).



institutionnels doivent inclure la reconnaissance et le respect des droits existant sur la terre ».

### Accroissement de la pression sur les terres cultivables, faibles revenus dans l'agriculture

Si l'on pose l'hypothèse que l'ensemble des terres considérées comme disponibles seraient mises en culture (FAO, 2003b), la superficie des terres par habitant serait partout en recul en 2025. Les capacités du secteur agricole à assurer une hausse des revenus et à réduire la pauvreté semblent bien limitées.

Schmidhuber et al. (2009, pp. 12-13) observent que « ... même le quasi-triplement de la production agricole en Afrique subsaharienne (entre 2005 et 2050) ne permettra pas une augmentation significative du revenu des personnes qui travailleront dans le secteur agricole. Quand on combine les prévisions relatives à la production agricole et celles de la disponibilité en capital et en terres par agriculteur, on peut en conclure que trop de personnes resteront dépendantes d'une petite agriculture à forte intensité de main-d'œuvre et à faible intensité de capital. Dans ce contexte, le potentiel du secteur agricole à réduire la pauvreté restera limité pour la simple raison que trop de paysans auront trop peu de ressources à partager ». Soulignons également qu'en Afrique subsaharienne, le nombre de travailleurs dans l'agriculture devrait très fortement augmenter de 2005 à 2050 puisqu'il serait multiplié par 1,83 alors qu'il diminuerait dans l'ensemble des pays en développement. Cette

**Tableau 23** Force de travail dans l'agriculture selon la région (en millions)

	2005	2030	2050	2050/2005
<b>Pays en développement</b>	1330	1353	1197	0,90
<b>Afrique subsaharienne</b>	206	310	376	1,83
<b>Amérique latine et Caraïbes</b>	42	33	24	0,58
<b>Proche-Orient et Afrique du Nord</b>	52	49	41	0,79
<b>Asie du Sud</b>	376	426	373	0,99
<b>Asie de l'Est</b>	655	535	382	0,58

Source : Schmidhuber et al. (2009, p. 13).

augmentation pourrait bien être remise en cause par les impacts des évolutions examinées antérieurement, qui vont dans le sens de la concentration des terres.

## Fiche 12 Modernisation de l'agriculture et/ou maintien de la petite propriété paysanne

Schmidhuber *et al.* (2009) ne plaident pas systématiquement pour une agriculture à faible intensité de main-d'œuvre en Afrique subsaharienne mais ils considèrent que d'autres sources de revenu (produits de l'agriculture pour l'énergie ; services environnementaux tels que la préservation de la forêt ; productions autres qu'agricoles) seront nécessaires pour absorber une main-d'œuvre jeune en forte augmentation. Ils s'interrogent cependant sur les capacités d'une agriculture à forte intensité de main-d'œuvre à assurer une telle diversification.

Les difficultés peuvent être dépassées, estiment-ils, par une mise en commun des ressources des producteurs. Il serait ainsi possible de développer des coopératives soutenues par des investissements publics et par le renforcement des institutions rurales. C'est en Afrique subsaharienne que les transformations sont les plus nécessaires (*ibid.*, p. 14).

Wiggins (2009) se penche sur la question, difficile à résoudre étant donné le manque de données fiables, de savoir quel est le système le plus efficace – de la petite exploitation familiale ou de l'agriculture commerciale. Les performances décevantes de l'agriculture au cours des 30 dernières années dans bien des pays d'Afrique subsaharienne conduisent à s'interroger sur les capacités de la petite exploitation. On peut cependant considérer que celle-ci contribue à la sécurité alimentaire en maintenant les prix à un niveau faible et en permettant ainsi aux pauvres d'avoir plus facilement accès à la nourriture. Différentes conditions doivent être remplies pour que ce système fonctionne, dont un climat favorable à l'investissement, le développement de la recherche agricole et la mise en place d'infrastructures.

Ce point de vue n'est pas partagé par Collier (FAO, 2009b) pour qui des exploitations plus grandes peuvent bénéficier d'économies d'échelle en matière de qualifications et de technologies, d'accès au capital et d'organisation. Il faut, selon lui, passer d'une organisation informelle et personnalisée à une organisation formalisée et institutionnalisée. Cette évolution contribuerait significativement à la croissance de la production agricole (*ibid.*, p. 16).

Selon Aarts (2009), des recherches menées dans quatre pays d'Afrique subsaharienne (Bénin, Burkina Faso, Mali et Sénégal) permettent d'affirmer que dans les trois quarts des cas, la productivité par tête est plus importante dans les petites exploitations que dans les plus grandes. Les systèmes de culture familiale ont en effet une capacité d'adaptation et une efficacité supérieures.





Cependant, toujours selon Aarts (2009), dans le débat portant sur la modernisation de l'agriculture, certains acteurs considèrent que l'agriculture familiale freine la croissance économique puisqu'elle peut difficilement dégager des surplus permettant d'assurer la sécurité alimentaire. Cela vaut particulièrement pour les cultures irriguées qui requièrent des financements importants pour assurer l'entretien des infrastructures. Ceux-ci ne peuvent être assurés par de petits exploitants individuellement. Ils doivent être collectifs. Il n'est alors pas surprenant que les États cherchent à favoriser les investissements privés dans l'agriculture (*ibid.*, p. 34).

### Déplacements de population et exode rural

Partant des dynamiques observées au cours des deux dernières décennies, on peut anticiper à moyen terme un accroissement de la densité de la population dans les zones rurales, une intensification des mouvements migratoires aux niveaux local, national et international et une poursuite du mouvement d'exode rural.

L'hypothèse la plus couramment admise est qu'une partie de l'excédent de population sera absorbée par les villes. Une autre partie devrait rester dans les zones rurales à condition que la productivité de l'agriculture soit améliorée, que les conditions climatiques le permettent et/ou que les surfaces mises en culture augmentent.

Les mouvements migratoires peuvent être considérables dans les pays de l'Ouest du Sahel dont la production céréalière est déjà insuffisante. En 2009, celle-ci a reculé par rapport à l'année précédente, de 34 % au Tchad, de 26 % au Niger et de 10 % au Burkina Faso (note interne du Programme alimentaire mondial [PAM] et de la FAO, citée par le quotidien *Le Monde* du 7-8 février 2010).

Pour les pays d'Afrique de l'Ouest, Cour et Snrech (1998) se montrent confiants en estimant qu'à l'horizon 2020, « *plusieurs facteurs devraient contribuer à une évolution heurtée, mais qui va dans le bon sens... Les populations paysannes continueront de se déplacer vers les espaces agricoles utiles comme elles l'ont déjà fait au Nigeria. Au cours des 30 prochaines années, l'occupation de l'espace agricole utile sera pratiquement achevée pour l'essentiel de la région, ce qui contraindra les agriculteurs à passer de la phase extensive actuelle à une phase d'intensification et de rendements croissants... Les paysans continueront à se rapprocher des marchés urbains. Pour répondre à la demande croissante de ces marchés, des exploitations agricoles capitalistes se mettront en place progressivement. L'implantation de ces*

*exploitations sera dictée essentiellement par les opportunités foncières. On assistera, probablement, à la mise en place d'une agriculture moderne, marchande, prioritairement orientée vers le marché intérieur ou vers le marché régional... ».*

La perception des changements susceptibles d'affecter l'économie et l'environnement au niveau mondial et les incertitudes quant à l'évolution démographique à long terme conduisent néanmoins à s'interroger sur les potentialités en matière d'intensification des cultures et sur la capacité de résistance des États à la pression du marché mondial.

#### 2.4.2 Impact sur le foncier

La FAO (2003b) souligne que la condition préalable à la sécurité alimentaire est l'accès à la terre. Or, les systèmes traditionnels de gestion des sols nécessitent des terres disponibles en quantité suffisante pour qu'il y ait de longues périodes de jachère permettant de maintenir la fertilité du sol. S'il n'y a pas de nouvelles terres à cultiver, la période de jachère est plus courte et la fertilité du sol diminue.

##### Structures, systèmes et régimes fonciers

On observera un double mouvement de morcellement de la petite propriété paysanne (et, parfois, un abandon des terres) et de constitution de grandes exploitations. La pression sur les terres agricoles augmente. La taille moyenne des exploitations familiales tend à diminuer : à chaque génération, le capital foncier du chef de famille est divisé par le nombre d'héritiers qui restent sur l'exploitation. Au Rwanda, on passe ainsi progressivement d'une agriculture à une horticulture, tant les espaces se raréfient en atteignant de plus en plus souvent, ces dernières années, 1/16<sup>e</sup> d'hectare.

L'exode rural est ralenti par l'importance en Afrique subsaharienne du taux de pauvreté urbain, très proche du taux rural, et par l'insuffisance des emplois en ville.

La diminution ou la faible progression des revenus agricoles dans les régions où les rendements sont déjà faibles, où la pression sur le foncier est la plus forte et où les possibilités d'extension des zones cultivables sont réduites, a un impact sur les structures foncières : non-viabilité de la très petite exploitation ; impossibilité de se maintenir pour la très petite propriété ; abandon des terres les moins productives ; possible concentration de la propriété lorsque l'investissement peut permettre de relancer la production agricole.

En deçà d'un seuil minimum de rentabilité, certaines terres ne pourront plus être exploitées sans modification des structures foncières (taille des exploitations et mode de tenure) et des systèmes fonciers actuels (règles régissant l'accès au sol, son utilisation et sa gestion par les différents groupes et individus).

Une stabilité ou une augmentation des revenus agricoles pourrait, selon les cas, favoriser la viabilité des petites exploitations ou la formation de grandes exploitations. L'extension des terres cultivables requiert en général des investissements en capital que l'agriculture paysanne ne peut réaliser. L'importance des investissements nécessaires pour assurer le maintien ou l'amélioration de la productivité des terres tend à pénaliser les petites exploitations familiales et à favoriser la formation de grandes exploitations à faible intensité de main-d'œuvre.

Parallèlement, la concentration de la propriété foncière s'accroît dans les zones présentant un intérêt ou une potentialité agricole, celles qui sont accessibles (voies de communication) et celles qui sont proches des villes. De grandes exploitations à faible intensité de main-d'œuvre se constituent, entraînant le développement des modes de faire-valoir indirects ou du salariat dans les zones concédées à des investisseurs nationaux et étrangers. Il est fait plus fréquemment recours aux expropriations (utilité publique) pour des projets publics ou privés.

### Gouvernance foncière

La dynamique devrait aller dans le sens d'un désengagement des États et des collectivités locales en tant qu'intervenants directs dans l'allocation du sol en milieu rural et urbain au profit du marché. La tendance à l'appropriation privée du sol se maintient et les procédures de titrement (*land titling*) s'accroissent dans les zones présentant un intérêt commercial. Les droits d'usage collectifs et les droits coutumiers sont reconnus de manière sélective et conditionnelle mais les seconds reculent dans les zones soumises à la pression du marché. Des instances locales de règlement des litiges sont mises en place.

Il est nécessaire de prévoir un système de gestion et d'attribution des terres agricoles adapté à une situation de pénurie de terres cultivables, sans quoi les exploitants qui ne bénéficient que de droits d'usage risquent fortement d'être exclus. Des outils et des procédures de régulation des marchés associant communautés et pouvoirs publics doivent être mis en place.

Il est vraisemblable que la pression sur les terres conduira les États à accepter l'introduction d'instances et de mécanismes de régulation avec pour objectif

d'assurer la paix sociale. La poursuite de la politique de décentralisation en matière de gestion et d'administration foncières sera accompagnée par une reconnaissance et une intégration progressives du rôle des communautés et des autorités coutumières, au moins dans les zones où la pression du marché restera modérée. En dépit de la résistance des institutions en charge de la gestion foncière, le principe de domanialité devrait être remis en question.

Les politiques de régularisation foncière visant à intégrer les groupes n'ayant pas accès au sol par les filières publiques et privées formelles peuvent contribuer à réduire les inégalités et à favoriser l'investissement dans le foncier. Des dispositions devraient être prises pour assurer l'intégration progressive des marchés fonciers informels à la sphère des activités formelles.

### Marchés fonciers

L'évolution démographique et la raréfaction des ressources foncières auront, sur le long terme, un impact sur le prix du foncier et sur l'organisation des marchés fonciers.

L'augmentation régulière du prix du sol au cours des trois dernières décennies devrait se poursuivre et s'amplifier dans un contexte de monétarisation rapide des transactions foncières.

La pression de la demande de terres agricoles et la hausse des prix sont accentuées par les acquisitions massives de terres dans les zones présentant un intérêt ou un potentiel agricole. La formalisation/monétarisation des marchés fonciers s'intensifie. Ceux-ci s'unifient par l'intégration des marchés informels et coutumiers aux marchés formels.

Les difficultés dans le secteur agricole induiront un mouvement d'exode rural, contribuant ainsi à accroître la pression sur le foncier urbain et l'extension spatiale des quartiers irréguliers/informels.

## 2.5. La place de l'urbanisation

### 2.5.1. Hypothèses

**L'hypothèse retenue est celle de la poursuite de l'urbanisation observée au cours des deux dernières décennies.**

Cette dynamique est conforme aux prévisions des Nations unies (voir section 2.4.) et se caractérise par l'urbanisation accélérée de la région. Tandis que la population

urbaine mondiale pourrait doubler entre 2007 et 2050, la population urbaine africaine doublerait quant à elle entre 2007 et 2030, passant de 374 millions à 759 millions d'habitants.

**Tableau 24** *Estimations de la population totale, des parts de la population urbaine et rurale et du taux de croissance des villes d'Afrique subsaharienne, 2000-2030*

Pays	Population totale (milliers)		Population urbaine (%)		Population rurale (%)		Taux de croissance des villes (%)		
	2010	2030	2010	2030	2010	2030	2000-2010	2010-2020	2020-2030
<b>Afrique subsaharienne</b>	866 948	1 308 461	37,3	48,2	62,7	51,8	1,3	1,3	1,3
<b>Afrique de l'Est</b>	309 279	480 806	24,6	34,8	75,4	65,2	1,5	1,6	1,8
<b>Afrique australe</b>	139 142	181 605	47,1	57,9	52,9	42,1	1,1	1,1	1,0
<b>Afrique de l'Ouest et du centre</b>	415 163	641 105	44,1	56,1	55,9	43,9	1,4	1,3	1,1

Source : ONU-Habitat (2008a, pp. 170-172).

Selon les projections faites par les Nations unies, le taux d'urbanisation en Afrique subsaharienne pourrait atteindre 60,5 % en 2050, l'Afrique australe étant la zone la plus urbanisée (77,6 %) suivie par l'Afrique de l'Ouest (68 %) et l'Afrique de l'Est (47,6 %) (ONU-Habitat, 2010/2011, p. 11.). En 2050, les deux tiers des pays auraient au moins 60 % de leur population vivant en zone urbaine alors que, dans huit pays, le taux d'urbanisation ne dépasserait pas 50 % de la population totale (*ibid.*). Il en résultera une forte pression sur le foncier en zones urbaine et périurbaine.

Une grande partie de la population urbaine du continent africain devrait continuer de se concentrer dans les grandes régions urbaines – autour du delta du Nil, dans la région du Gauteng en Afrique du Sud et dans le corridor qui s'étend le long du golfe de Guinée et traverse le Nigeria, le Togo, le Bénin et le Ghana (Ibadan et Lagos, Cotonou, Lomé et Accra) (*ibid.*).

Les réseaux urbains ouest-africains centrés sur une dizaine de capitales économiques et politiques, distantes les unes des autres de 800 à 1 000 km, continueront de se consolider et de s'étendre jusqu'à s'intégrer les uns aux autres au niveau sous-régional, en particulier autour de Dakar, Abidjan et Lagos. Sur le long terme, l'espace sera organisé autour d'une centaine de centres urbains remplissant des fonctions économiques importantes au niveau régional à partir desquels se structurera le réseau de transport et de communication (Cour et Snrech, 1998). Les grandes villes continueraient à croître, bien qu'à un taux qui devrait se ralentir, et le nombre et la taille des villes de plus de 500 000 habitants iraient en augmentant.

On anticipe également un taux de croissance urbaine important dans les pays où le taux de fécondité est élevé et où la production agricole n'a pu être augmentée (conditions climatiques, dégradation des sols, manque d'investissements). C'est le cas au Burkina Faso, au Niger et au Tchad, trois pays encore peu urbanisés aujourd'hui. Les villes de RDC connaîtraient également une croissance démographique rapide.

Cour (2008, p. 11) observe que *« sauf si l'Afrique de l'Ouest et plus généralement l'Afrique subsaharienne sont le siège de crises politiques et économiques généralisées et à répétition, les gouvernements et les collectivités locales de ces pays auront encore à gérer d'ici à 2025 le doublement de leur population urbaine et sans doute le triplement de la superficie des agglomérations, puis encore un nouveau doublement et triplement entre 2025 et 2050 »*. Malgré la très rapide urbanisation de la région, *« le nombre d'hectares à aménager et de personnes à accueillir chaque année augmentera fortement en valeur absolue mais non en valeur relative, ce qui devrait rendre la gestion de la croissance des villes moins problématique : le temps des taux de croissance de la population des capitales de l'ordre de 10 % par an est révolu »* (ibid.).

Cour (2005, p. 1) considère qu'il est nécessaire de développer les *« investissements de peuplement »* composés *« des investissements publics et privés nécessités par l'installation de nouveaux résidents résultant de la croissance démographique et des migrations, des infrastructures et équipements publics indispensables à l'installation et au fonctionnement des activités nouvelles induites par la croissance de la population et des investissements publics nécessités par la restructuration et la croissance des flux de transport des personnes, des biens et des services... »*.

Des investissements importants dans les aménagements et les équipements en milieu urbain et périurbain sont nécessaires pour accroître l'offre foncière, assurer la production de terrains équipés et loger des groupes à bas revenu. Toutefois,



« les besoins en logements, équipements, infrastructures dépassent les moyens et ressources des villes » (ONU-Habitat, 2008a, p. 28). Ces ressources peuvent être améliorées grâce à la fiscalité foncière : les États peuvent combiner une intervention directe dans la production foncière (production de terrains pour l’habitat et de logements) et des interventions indirectes (mesures de régularisation, incitations fiscales). Une meilleure sécurisation foncière favoriserait l’investissement privé. Ces différentes mesures restent cependant insuffisantes pour répondre à la demande de logements venant des groupes à bas revenu.

En milieu urbain, la situation de l’emploi devrait être meilleure qu’en milieu rural et les niveaux de revenu, en moyenne, un peu plus élevés. Cependant, les projections pour 2020 tendent à montrer que la pauvreté urbaine représentera, à cette date, 40 % de la pauvreté totale dans de nombreux pays dont le Bénin, le Cameroun, le Kenya, la Mauritanie, le Mozambique, le Nigeria, le Sénégal et la Tanzanie. Ces projections indiquent que l’urbanisation rapide pourrait se traduire au cours des prochaines décennies par une urbanisation de la pauvreté en Afrique, la majorité des habitants pauvres vivant dans les villes (ONU-Habitat, 2010/2011, p. 28)

Ce point de vue n’est pas celui de Cour et Snrech (1998) qui, abordant la question de l’activité économique et de la gestion des inégalités régionales en Afrique de l’Ouest, observent : « le processus naturel par lequel la population et les activités économiques tendent à se concentrer sur certaines zones particulières est favorable si l’on met en balance l’efficacité et le coût des équipements et des services et s’il améliore la compétitivité. Un tel processus peut aussi contribuer à réduire les différences de revenu par tête entre les zones riches et celles qui sont plus pauvres puisque les migrations des pauvres vers les zones riches tendent à supprimer les différences. Un des avantages de la concentration géographique des activités économiques réside dans l’émergence de vastes zones urbaines composées d’un réseau de villes et d’un hinterland rural fortement intégré... Certaines zones dans la région sont ainsi soumises à une forte pression. C’est le cas, par exemple, de certaines parties le long de la côte qui assurent un tiers du produit national sur une surface représentant 6 % des terres de la région. C’est aussi le cas des “périphéries nationales” : zones frontalières à forte activité, caractérisées par le dynamisme de l’initiative privée et un commerce intense ».

### Migrations et peuplement

Deux hypothèses peuvent être retenues :

- les mouvements migratoires intrarégionaux sont limités – c’est le scénario démographique des Nations unies – et la pression démographique dépasse

rapidement (dès la décennie 2010) les potentialités agricoles des pays, en particulier dans la zone sahéenne ;

- les migrations intrarégionales permettent une répartition du peuplement plus conforme aux potentialités des milieux. Pour Cour (2008) et Cour et Snrech (1998), cette hypothèse s'impose, les pays de l'Ouest du Sahel étant simplement dans l'impossibilité de faire face à des taux de croissance naturelle de l'ordre de 3 % par an.

L'impact sur le foncier est très différent selon l'hypothèse retenue. Les mouvements migratoires, les formes de peuplement, la mise en valeur du sol en milieu rural et urbain et le foncier dépendront du degré de stabilité politique. En cas d'instabilité, des mouvements de population et une urbanisation de la pauvreté peuvent se produire, en réponse à l'insécurité et à la crise alimentaire.

### 2.5.2. Impact sur le foncier

L'analyse prospective des rapports entre l'urbanisation et le foncier doit être abordée principalement sous deux angles : d'une part, l'impact direct de la production de l'espace urbain sur le foncier et les contraintes que celui-ci impose au développement urbain et, d'autre part, l'impact de l'urbanisation de la population sur le foncier rural.

La première approche a fait l'objet de nombreuses études, dont certaines ont une dimension prospective. Elles portent sur l'extension spatiale des villes, les marchés fonciers et les politiques foncières urbaines au sens large. La seconde met l'accent sur les conséquences de nouvelles répartitions du peuplement dans un espace et une économie qui se structurent autour des villes et réseaux de villes, en particulier sur la demande de produits agricoles et, par voie de conséquence, sur la mise en valeur des zones rurales et sur ses incidences au plan foncier. Cette question est évoquée dans plusieurs études à caractère prospectif réalisées depuis la fin des années 1990 dans les pays d'Afrique de l'Ouest par le Club du Sahel.

### Structures, systèmes et régimes fonciers

En milieu urbain et périurbain, dans un contexte marqué par le déséquilibre persistant entre l'offre et la demande de terrains équipés, la pression démographique induite par le mouvement conjugué de l'exode rural et du taux élevé d'accroissement naturel aura pour conséquence l'extension des quartiers irréguliers : quartiers de squatters ou, plus généralement, lotissements coutumiers. L'augmentation du prix du sol, toujours supérieure à celle des revenus, favorisera l'étalement urbain.

La tendance est à la généralisation du régime de la propriété privée et à la disparition progressive, sur le long terme, des formes coutumières d'appropriation et de gestion foncières. À moyen terme, on observe une adaptation progressive du système coutumier à la demande foncière urbaine. Elle concerne surtout l'offre foncière coutumière s'adressant à la demande solvable (Durand-Lasserre, 2005). La propriété foncière dans les zones périurbaines tend à se concentrer en raison des stratégies spéculatives des acheteurs urbains.

Le dualisme juridique se perpétue en relation avec l'extension spatiale des villes dans les zones périurbaines encore dominées par les systèmes coutumiers.

Parce qu'elle contribue à augmenter la dimension du marché régional par agriculteur, Cour (2008, p. 9) considère que l'urbanisation est le principal moteur de la transformation du secteur primaire et de l'économie rurale et... une condition nécessaire de la sécurité alimentaire et du développement durable. L'urbanisation est donc susceptible d'avoir un impact majeur sur le foncier rural. Cette hypothèse est reprise par Ouédraogo (2009) pour les États d'Afrique de l'Ouest.

Ce point de vue est nuancé par Guengant (2009, p. 21) pour qui le « basculement urbain attendu dans la majorité des pays avant 2030... s'accompagnera... d'une demande croissante en produits alimentaires que le monde rural ne sera pas nécessairement en mesure de fournir partout... Dans ces conditions, il n'est pas exclu que les villes doivent importer ou recevoir de plus en plus les produits vivriers dont elles auront besoin des pays du Nord... Cette possible fracture alimentaire... serait préjudiciable à la nécessaire articulation des économies rurale et urbaine africaines ».

Quel que soit le point de vue retenu, la demande urbaine se traduira par une intensification de la production agricole dans les régions qui ont accès aux marchés urbains comme en témoigne l'évolution de la région agricole qui entoure Lagos depuis le milieu des années 1980. Améliorer la productivité de l'agriculture requiert des investissements, donc la sécurité de la tenure foncière. Le développement d'une agriculture commerciale tournée vers les marchés urbains peut ainsi favoriser la privatisation, l'individualisation et la concentration de la propriété foncière.

### Gouvernance foncière

Au cours des prochaines décennies, la gouvernance foncière sera marquée par la sécurisation de la tenure foncière et la poursuite du processus de décentralisation de l'administration foncière.

La formalisation et la sécurisation des droits fonciers supposent :

- la mise en œuvre de politiques de régularisation foncière, en particulier par la reconnaissance de droit ou de fait des occupations irrégulières (quartiers de squatters, lotissements irréguliers, lotissements coutumiers) ;
- la diminution du nombre d'évictions. Il est vraisemblable que s'y substitueront des formes de déplacement induites par les mécanismes du marché, déjà observables au cours de la dernière décennie (Durand-Lasserve, 2006).

Cette dynamique ne sera toutefois possible que dans les villes bénéficiant d'une certaine croissance économique où se manifeste une volonté politique d'intégration sociale par la sécurisation foncière.

Dans un contexte où s'accroît la pression sur le foncier, la formalisation et la privatisation des droits se traduiront par l'augmentation du nombre des litiges fonciers. La mise en place d'instances locales de règlement de ces litiges permettra localement d'en limiter les conséquences sur la stabilité sociale.

L'incapacité dans laquelle seront certaines villes d'intégrer les ménages les plus pauvres favorisera l'étalement urbain qui continuera d'avoir une incidence négative sur le coût des équipements et des services urbains (transport, accès à l'eau, assainissement) et sur l'environnement (détérioration accélérée des milieux périurbains).

Le processus de décentralisation de l'administration foncière se poursuivra par :

- le transfert de compétences foncières aux collectivités locales et/ou, dans certains cas, aux communautés coutumières ;
- la poursuite de la réforme du cadre légal et institutionnel de l'administration foncière, l'adoption généralisée de codes fonciers et domaniaux reconnaissant l'appropriation privée et l'extension à l'ensemble de la région des accords régionaux sur l'harmonisation des droits ;
- de nouvelles formes de gestion du domaine de l'État et des collectivités territoriales qui seront marquées par le recul de la domanialité au profit d'une gestion foncière assurée par des acteurs privés et, dans certains cas, d'une gestion foncière endogène assurée par les acteurs locaux ;
- la production de l'information foncière (mise en place de systèmes d'information géographique [SIG] et de systèmes d'information foncière [SIF])

tels que les cadastres simplifiés) qui tendra à se généraliser dans les zones urbaines et périurbaines soumises à la pression du marché, parallèlement à l'accélération du titrement.

### Marchés fonciers

La tendance à l'appropriation privée du sol se maintient et les procédures de titrement s'accroissent dans les zones présentant un intérêt commercial. Les droits d'usage collectifs et les droits coutumiers sont reconnus de manière sélective et conditionnelle mais les seconds reculent dans les zones soumises à la pression du marché. Des instances locales de règlement des litiges sont mises en place.

Il est également probable, en particulier en milieu urbain, que les politiques publiques visant à l'intégration des marchés informels à la sphère des activités formelles se poursuivront. Le succès de cette intégration dépendra largement de la souplesse et de la diversité des options offertes aux populations concernées, les politiques de titrement systématique ayant peu de chances d'aboutir dans la majorité des pays d'Afrique subsaharienne.

Dès lors, la coexistence d'un marché foncier contrôlé par des acteurs privés formels, d'un système coutumier d'attribution foncière et d'un système d'attribution par l'État et les collectivités territoriales devrait perdurer au cours des prochaines décennies. Mais, l'accès au sol par le marché continuera de se généraliser, au détriment de l'attribution de terrains par l'État et les collectivités locales, dans un contexte général de libéralisation des marchés fonciers.

Les décennies à venir seront caractérisées par une demande élevée et soutenue de terrains pour le logement, les équipements et les infrastructures, en particulier dans les zones périurbaines, d'autant que le taux d'extension spatiale des villes sera supérieur à celui de leur croissance démographique, comme cela a été observé au niveau mondial au cours des dernières décennies (Angel *et al.*, 2005). Le doublement de la population urbaine entre 2000 et 2030 s'accompagnera d'une expansion des deux tiers des surfaces urbanisées.

Ni les pouvoirs publics (États et collectivités locales), ni le secteur privé formel n'étant en mesure de répondre à la demande de terrains pour l'habitat des ménages à bas revenu, le déséquilibre structurel entre la demande et l'offre foncières en milieu urbain et périurbain persistera. C'est l'offre foncière informelle et coutumière qui répondra à la demande populaire, les pouvoirs publics intervenant *a posteriori* dans le cadre d'opérations d'équipement des quartiers et de régularisation foncière.

Marchés fonciers formels et informels continueront d'opérer en s'articulant étroitement les uns aux autres. Faute d'alternatives, le développement des filières populaires/informelles de production foncière (lotissements irréguliers, squats) restera dominant. La marchandisation de toutes les filières informelles d'accès au sol se poursuivra, sans s'accompagner nécessairement d'une formalisation de ces filières. La tendance sur le long terme va cependant dans le sens d'une intégration progressive des marchés fonciers informels à la sphère des activités formelles (régularisation des quartiers irréguliers, politiques de titrement et d'enregistrement foncier). Cette évolution sera inégale, la formalisation des marchés étant plus rapide dans les villes connaissant une croissance économique forte.

Le développement d'un secteur privé de la promotion immobilière devrait s'accélérer, porté par l'augmentation de la demande solvable (émergence de classes moyennes urbaines), la mise en place de systèmes de financement sur hypothèque, les politiques de titrement et les investissements nationaux et étrangers dans le foncier et l'immobilier urbains dans un contexte de forte croissance urbaine.

Les investissements étrangers dans le foncier augmenteront vraisemblablement dans les grandes villes des pays politiquement stables et susceptibles de connaître une croissance économique significative dans l'avenir. Ils entraîneront une augmentation du prix du sol urbain et compromettront l'accès au sol des groupes de revenu les plus bas.

Les grandes tendances de l'évolution du foncier sont résumées, sous une forme simplifiée, dans l'annexe 1.3.



## 3. Scénarios qualitatifs d'évolution à long terme

Les évolutions envisagées ici ne doivent être considérées que comme des repères donnant, sous une forme simplifiée à l'extrême, des configurations possibles de facteurs et de situations sur le long terme.

L'action des différents facteurs sur le foncier est présentée sous forme de scénarios qualitatifs à partir de quatre hypothèses principales.

### 3.1. Principales hypothèses retenues et limites des scénarios

#### 3.1.1. Hypothèses

Dans une première hypothèse, nous considérons que, d'une part, les principaux facteurs ayant de l'influence sur l'évolution du foncier au cours des quatre prochaines décennies seront les mêmes que ceux identifiés au cours de la dernière décennie et que, d'autre part, leur évolution sera conforme aux prévisions moyennes des études prospectives les plus récentes, en particulier en termes démographique et environnemental (scénario 1).

Dans une deuxième hypothèse, les dynamiques affectant certains des facteurs s'écarteront des projections moyennes faites dans les études prévisionnelles et/ou de nouveaux facteurs, non prévus dans la première hypothèse, apparaîtront (scénario 2).

Dans une troisième hypothèse, la nature et l'intensité des changements affectant les facteurs intervenant sur l'évolution du foncier pourraient s'inscrire dans une dynamique sociopolitique caractérisée par une instabilité croissante qui affectera les cadres politique et institutionnel de la gouvernance (scénario 3).

La quatrième hypothèse prend en compte les possibles aptitudes des acteurs à accéder, selon les situations auxquelles ils sont confrontés, à une diversité d'options relevant de systèmes de référence et d'appartenance sociale différents : nationaux, linguistiques, claniques, tribaux, familiaux, territoriaux. Cette diversité, qui peut avoir



été perçue comme un obstacle à l'intégration d'une partie des sociétés africaines à la sphère mondialisée de la production et de l'échange, pourrait être un atout dans un contexte de crise, grâce à la capacité d'adaptation qu'elle permet (scénario 4).

Selon l'hypothèse retenue, les scénarios d'évolution en matière foncière seront très différents. Ils vont de la stabilité et la maîtrise foncières à des situations de décrochage et de perte de contrôle des États, des collectivités locales et des communautés en matière de gouvernance foncière. Entre ces extrêmes, toutes les formes d'évolution peuvent être envisagées.

### 3.1.2 Limites

Différentes limites à la prospective doivent être soulignées. Une première tient à la faible fiabilité des prévisions macroéconomiques dont dépendent largement les politiques économiques nationales et les capacités d'investissement alors que celles-ci ont un impact considérable sur le foncier rural et urbain, en particulier dans un contexte de raréfaction des ressources foncières et d'urbanisation accélérée.

Une seconde limite tient au choix opéré dans cette étude, qui consiste à aborder la question foncière à l'échelle de l'Afrique subsaharienne et à privilégier ainsi ce qui est commun aux pays de la région au détriment de ce qui les différencie.

Les scénarios présentés ci-après ne constituent que des repères qualitatifs. Les facteurs ayant une influence sur l'évolution du foncier sont en effet trop nombreux et interdépendants pour que les scénarios types proposés aillent au-delà d'une prudente délimitation du champ des possibles.

## 3.2. Scénario 1 – Poursuite des dynamiques observées au cours des dernières décennies

Les facteurs qui interviennent sur l'évolution du foncier restent les mêmes et leurs changements respectifs sont conformes aux prévisions moyennes des études prospectives les plus récentes.

Les évolutions démographiques à long terme sont proches de celles aujourd'hui considérées comme fiables par les Nations unies (voir section 2.4) : la transition démographique amorcée dans la décennie 2010 se poursuit et s'amplifie dans les trois décennies suivantes ; les migrations assurent une répartition plus équilibrée du peuplement à l'intérieur des pays et entre pays de la région et, l'urbanisation de la

population se poursuivant à un rythme soutenu, le taux d'urbanisation atteint 50 % en Afrique subsaharienne au début de la décennie 2030.

Les changements affectant les ressources en eau et la fertilité des sols se situent dans la moyenne de ceux anticipés dans les études récentes citées à la section 2.2. Les changements affectant le climat et l'environnement, conformes aux prévisions moyennes pour les années 2030 ou 2050 (voir section 2.2), sont marqués par une diminution des précipitations et des ressources en eau dans de nombreux pays de la région, une fréquence plus importante des accidents climatiques et une fragilisation des zones côtières (effets combinés de l'érosion et de la salinisation). La pression sur les terres tend à accélérer l'épuisement des sols et le processus de désertification dans les pays de la zone sahélienne. Le rythme de dégradation de l'environnement se stabilise au niveau de celui qui a été observé au cours des deux dernières décennies.

L'impact de cette dynamique peut être atténué par la mise en valeur de nouvelles terres agricoles, en particulier dans la zone ouest-africaine dite de la « savane guinéenne » (Banque mondiale et FAO, 2009), l'extension des périmètres irrigués et l'augmentation de la productivité dans le secteur agricole. Il faut cependant revoir à la baisse les hypothèses relatives aux disponibilités en terres de la FAO, compte tenu des critiques formulées par Young (1999 et 2000) et des estimations de Bruinsma (2009).

Le contexte économique mondial est marqué par une demande de produits agricoles, principalement alimentaires, en augmentation régulière. Cette demande est principalement intérieure, mais la demande extérieure de denrées alimentaires et d'agrocarburants tend à augmenter. Sous certaines conditions, en particulier une amélioration de la gouvernance foncière en rupture avec les pratiques des décennies antérieures, cette hausse peut avoir pour conséquence un accroissement régulier de l'investissement et de la productivité de l'agriculture familiale dont la production est stimulée par la demande urbaine.

Les investissements dans les actifs agricoles, et en particulier dans le foncier rural, se poursuivent au même rythme qu'au cours des années 2005-2009.

Accompagner le changement requiert des investissements soutenus dans les secteurs agricole (voir section 2.4) et urbain ainsi que des équipements, des « *investissements de peuplement et d'urbanisation* » (Cour, 2005). L'objectif est d'assurer l'installation de nouveaux résidents, de construire les infrastructures et les équipements nécessaires aux activités nouvelles induites par la croissance de la population et

d'améliorer ou de construire les infrastructures de transport et de communication requises.

Ces évolutions s'inscrivent dans un contexte marqué par la stabilité politique au niveau régional.

Elles supposent une intervention régulatrice de l'État, la poursuite et le succès des politiques de régularisation foncière tant en milieu urbain que rural, une amélioration sensible du cadre politique, en particulier de la gouvernance et de l'administration foncières. Elles supposent aussi que les achats de terres par des investisseurs étrangers ne compromettent pas les équilibres démographiques existants et qu'une politique d'aménagement du territoire ayant des effets structurants sur l'urbanisation et le secteur agricole soit menée.

L'impact de ces différents facteurs sur le foncier ne sera pas le même partout. Les pays les plus enclavés, ceux dont les disponibilités en terres cultivables sont réduites et dont le taux de fécondité reste élevé (pays de l'Ouest du Sahel) ne pourront pas couvrir leurs besoins alimentaires. Les populations des zones les plus affectées par la diminution de la surface de terres cultivables par agriculteur devront migrer vers d'autres régions ou vers les villes de la région. Le PAM ne permettra pas de pallier durablement un déficit alimentaire structurel de grande ampleur et les populations touchées n'auront d'autre choix que de migrer vers les autres pays de la région où des terres cultivables sont encore disponibles. Faute d'encadrement et d'investissements pour assurer l'accueil de cette population de migrants, ces mouvements massifs risquent d'avoir un effet déstabilisateur au niveau régional.

Les pays qui ont une façade maritime seront mieux en mesure de faire face à leurs besoins alimentaires, mais cela dépendra également de leurs capacités et de leur niveau d'investissement dans le secteur agricole et les infrastructures (de transport en particulier), de l'importance de leur marché intérieur, de la disponibilité en terres cultivables et de leur accès aux ressources en eau.

### 3.3. Scénario 2 – Amélioration des conditions d'accès au foncier

Les changements affectant sur le long terme les variables économiques et sociopolitiques ayant une influence sur l'évolution du foncier sont plus favorables que ceux anticipés aujourd'hui par les institutions internationales.

Dans ce scénario, les facteurs d'ordre démographique et environnemental du scénario 1 sont inchangés. Ce sont les facteurs économiques et sociopolitiques qui varient. La mise en valeur agricole s'améliore tandis que se produisent des mouvements migratoires intrarégionaux de grande ampleur, dans un contexte d'intégration régionale aux plans économique et politique et d'une dynamique de peuplement et de répartition de la population plus conforme à la potentialité des milieux. Le développement d'un marché intérieur, lié en particulier à l'augmentation de la demande urbaine, favorise l'investissement dans le secteur agricole, l'accroissement de la productivité et la mise en valeur de nouvelles terres.

Un meilleur accès au sol urbain est assuré par des investissements publics et privés mais aussi par la poursuite et le succès des politiques de régularisation foncière. Il est tiré par la croissance économique et une amélioration sensible de la situation de l'emploi et des revenus dans les villes.

Ces évolutions permettent des conditions d'accès à la terre agricole et au sol urbain plus favorables.

C'est, dans ses grandes lignes, le scénario privilégié dans les études menées par le Club du Sahel (Cour, 2005 et 2008). Après avoir rappelé que la population de l'Afrique subsaharienne sera vraisemblablement multipliée par dix entre 1950 et 2050, Cour (2008) souligne qu'avec un taux de croissance naturelle de l'ordre de 2 à 3 % par an, *« l'ajustement du peuplement aux contraintes et potentialités physiques mais aussi et surtout aux forces du marché implique des taux de migration nette qui dépendent évidemment de la taille des entités considérées... Pour l'ensemble de l'ASS, il faut donc s'attendre à des flux migratoires entre pays de l'ordre du million de personnes. La gestion des flux migratoires entre États nations de l'ASS et de ses diverses entités est donc un vrai problème... Mais ces migrations entre États nations ne sont qu'une petite fraction des flux migratoires entre entités territoriales plus petites comme les districts ou les communes, entre milieu rural et milieu urbain, entre zones enclavées, hors marché, et pôles de croissance »*.

Ce scénario de « rattrapage » (voir section 2.1) implique à la fois une amélioration de la gouvernance foncière et une croissance économique soutenue. *« ... Les décennies à venir devraient donc être marquées par un trend de croissance de l'ordre de 4 % de la productivité primaire (c'est-à-dire de la valeur ajoutée par habitant du secteur primaire), de 3 à 4 % de la productivité moyenne et des revenus de la population informelle (ou plutôt populaire), et de 1 à 2 % de la productivité "moderne" »* (Cour, 2008, p. 15).

### 3.4. Scénario 3 – Croissance des déséquilibres et perte de la maîtrise foncière

Un troisième scénario, radicalement différent, est fondé sur l'anticipation d'un accroissement des déséquilibres au plan environnemental (fragilisation et dégradation des milieux), dans un contexte de faible croissance économique (faible progression de la demande extérieure et du marché intérieur) et de gestion inappropriée des flux migratoires et du peuplement. L'interdépendance entre les facteurs d'évolution du foncier (annexe 1.2) suggère qu'une détérioration importante et durable, par exemple de la situation économique globale, aurait des répercussions sur l'investissement, l'emploi, les revenus, les migrations, la mise en valeur agricole et l'urbanisation, avec des effets probables d'amplification des déséquilibres.

L'impact du changement climatique sur la mise en valeur agricole peut également accélérer la détérioration de la situation économique et induire des mouvements migratoires susceptibles de compromettre les tentatives d'amélioration de la gouvernance foncière, de déstabiliser les États et de provoquer une situation de désordres civils ou de conflits à l'échelle de la région.

Comme le souligne Page (2009), « beaucoup de conflits ont été déclenchés par des problèmes fonciers. Le conflit qui fait rage au Darfour a éclaté dans le contexte d'une crise agro-écologique aggravée par les disputes entre agriculteurs sédentaires et éleveurs nomades pour l'accès et le contrôle du bétail, des ressources en eau et de la terre, devenues de plus en plus rares. Les récents conflits en Côte d'Ivoire et au Kenya ont été alimentés par les problèmes fonciers entre autochtones et allochtones. D'autres conflits s'expliquent largement par l'accès aux ressources naturelles. Les conflits reflètent aussi la faiblesse des États. Presque tous les conflits sont infranationaux ou transfrontaliers. Ils opposent des forces intérieures aux États et aux acteurs régionaux. Les États servent de sanctuaire et de refuge aux opposants des zones transfrontalières ».

L'évolution serait alors la suivante : la population vivant en situation foncière irrégulière en milieu urbain et rural augmente. Avec la diminution de la demande (intérieure et étrangère), le PIB stagne ou diminue. Sous le double impact du changement climatique et de la surexploitation des sols, la dégradation de l'environnement s'accélère. Il en résulte une crise alimentaire provoquant un exode rural important alors que les perspectives d'emplois sont réduites en milieu urbain. Les inégalités se creusent et l'instabilité politique et géopolitique grandit. Les investissements dits « de peuplement » (Cour, 2005) se tarissent. Les investissements

étrangers dans le foncier agricole se poursuivent sans retombées notables sur la production de produits vivriers destinés au marché local, sur l'emploi et sur les revenus agricoles.

La pression sur les terres, les difficultés d'accès au foncier et « l'urbanisation de la pauvreté », dans un contexte de croissance urbaine sans développement économique suffisant, seraient alors susceptibles de créer une situation sociale explosive et un décrochage des États devenus incapables de réguler l'accès au foncier.

### 3.5. Scénario 4 – De nouvelles formes de gouvernance foncière fondées sur la reconnaissance du pluralisme juridique

L'émergence de cette nouvelle forme de gouvernance pourrait se traduire par l'institutionnalisation d'un dispositif de reconnaissance des droits sur les biens communs, parallèlement à un régime de propriété privée. La gestion foncière continue à privilégier le marché mais elle est fondée sur un pluralisme juridique régulé par les institutions politiques aux niveaux central et local, dans la logique des politiques de décentralisation et de reconnaissance conditionnelle des droits coutumiers.

Ce scénario appelle les remarques suivantes :

- la formalisation des droits de propriété privée par l'attribution de titres fonciers, amorcée il y a environ un siècle, n'a pas permis de couvrir plus de 5 % du territoire national. Les modes d'une sécurisation plus « relative » sont développés sous la forme de certification. Par ailleurs, les échanges informels à l'échelle locale restent possibles. Ils sont formellement reconnus, sans être nécessairement encouragés ;
- l'État et les collectivités locales jouent effectivement leur rôle de régulation des marchés fonciers ;
- compte tenu de la pression démographique sur les villes, des difficultés d'accès au sol et de l'extension des quartiers irréguliers, une attention particulière est portée aux mesures visant à limiter l'exode rural. La valorisation relative de la petite agriculture familiale peut continuer à reposer sur une gestion « en commun » du patrimoine foncier ;
- en milieu urbain, l'accent est mis sur les politiques de régularisation foncière et sur les formes progressives d'accession à la propriété du sol ;

- le maintien d'une agriculture familiale est encouragé par le transfert de techniques (restitutions organiques, maîtrise des parcours techniques, maîtrise de l'usage des pesticides, etc.) fondant une gestion durable des systèmes de production. La modernisation s'opère en tenant compte des contraintes endogènes ; elle est ainsi mieux acceptée par les paysans, ce qui permet de réduire ses éventuelles incidences négatives sur la productivité de l'agriculture ;
- cette modernisation endogène peut contribuer à limiter la privatisation et la concentration de la propriété foncière ainsi que les acquisitions de terres à grande échelle.

Un tel scénario suppose la mise en place de mécanismes spécifiques de financement de l'agriculture à long terme, de dispositifs administratifs et de politiques de développement local en phase avec ces objectifs. Seuls quelques États (Bénin, Madagascar, Niger par exemple) ont commencé à expérimenter ce type de politique qui requiert à la fois de l'inventivité et du pragmatisme ainsi qu'une bonne maîtrise des outils fonciers.

### 3.6. Le champ des possibles

Entre ces divers scénarios, le champ des possibles est très étendu. Mais la prévision reste un exercice subjectif, voire normatif, tant la limite entre le probable, le possible et le souhaitable est brouillée et les données, outils et modèles de prévisions insuffisants, compte tenu de la diversité des facteurs et de leurs interactions.

Cette étude, qui n'a pas d'objectif prescriptif, soulève deux questions par rapport à l'action :

- comment les institutions concernées au niveau des États et au niveau local pourront-elles faire face aux évolutions induites par des facteurs sur lesquels elles n'ont pas ou peu de maîtrise : dynamiques démographiques, changement climatique, contexte économique global ?
- comment pourront-elles influencer sur la dynamique des facteurs ayant un impact sur le foncier : politique économique, investissement, mise en valeur agricole, urbanisation ?

Ce travail rappelle les risques qu'il y aurait à faire l'impasse sur des scénarios fondés sur la négation de la pluralité des représentations et des projets de société, au nom d'un modèle de développement ne tenant compte que des seuls critères de

rationalité économique. Il souligne le rôle central de la gouvernance foncière dans la croissance économique sur le long terme, comme le suggèrent les données de l'édition 2009 de la base IPD (*Institutional Profiles Database*)<sup>[6]</sup>. Enfin, il met en évidence le poids des facteurs exogènes dans l'évolution du foncier au niveau régional ou local – qui réduisent d'autant la marge de manœuvre des États et l'efficacité de leur action en matière foncière.

---

[6] Cette base, accessible sur <http://www.afd.fr/jahia/Jahia/home/recherche/bases-ipd>, n'a pas été exploitée dans ce présent travail.





# Conclusion

## La fiabilité des prévisions

Ce rapport propose plus une méthode d'observation et d'analyse des dynamiques foncières qu'une réponse à la question : quelle sera la situation foncière de l'Afrique subsaharienne en 2050 ? L'évolution du foncier reste incertaine, dans la mesure où elle dépend souvent de facteurs exogènes sur lesquels les États n'ont pas de prise. Le poids des contraintes exogènes est d'autant plus élevé que le pays est géographiquement enclavé, faiblement équipé en infrastructures, dépendant sur le plan économique et alimentaire, peu peuplé (faiblesse du marché intérieur), peu urbanisé et pauvre en ressources minières.

En outre, si les prévisions portant sur certains facteurs d'évolution du foncier sont relativement fiables (démographie, environnement global et changement climatique, répartition du peuplement et urbanisation), d'autres ne le sont pas. C'est le cas du contexte économique mondial, de la politique économique nationale, de l'investissement et du cadre politique de la gouvernance.

Les mêmes facteurs qui déterminent l'évolution du foncier peuvent, selon les contextes nationaux et locaux et les choix opérés en matière de gouvernance foncière, avoir des dynamiques et des impacts différents, voire opposés. Trois exemples peuvent être donnés : l'enregistrement des droits fonciers, l'investissement dans le foncier agricole et la concentration de la propriété foncière.

L'enregistrement des droits fonciers peut être un outil d'intégration sociale et de sécurisation des investissements ou un outil de précarisation des occupations informelles ou coutumières et d'exclusion. L'investissement dans le foncier agricole peut se traduire par une confiscation des ressources, quand il ne s'accompagne pas d'une redistribution des richesses produites ; il peut aussi permettre une meilleure répartition des ressources et des richesses. Quant à la concentration de la propriété foncière, si elle peut améliorer la productivité de l'agriculture, elle peut aussi marginaliser l'agriculture familiale et compromettre la sécurité alimentaire.

Enfin, des changements mineurs affectant les composantes de certaines variables clés (une élévation de la température globale, pour l'environnement ; une variation des taux de fertilité, pour la démographie ou des prix des produits alimentaires et de

l'énergie pour le contexte économique) sont susceptibles, par effets cumulatifs, d'avoir des conséquences majeures sur le foncier.

## Les tendances futures

Les facteurs d'évolution du foncier à l'échelle de la région et leur impact sont présentés sous une forme synthétique à l'annexe 1.3. Trois tendances lourdes, en matière de systèmes et de régimes fonciers, de gouvernance foncière et de marchés fonciers peuvent être dégagées :

- *l'évolution des systèmes et des régimes fonciers* est marquée par une privatisation, une concentration de la propriété et une tendance à la constitution de grandes exploitations à faible intensité de main-d'œuvre et au recul du système coutumier ;
- *l'évolution de la gouvernance foncière* va dans le sens d'un affaiblissement de la domanialité au profit d'une gestion foncière assurée, soit par des acteurs privés, soit par des acteurs locaux. La tendance est également à la décentralisation de la gestion et de l'administration foncières et à la sécurisation des droits fonciers par l'attribution de titres de propriété. Ces dynamiques peuvent, localement, être à l'origine de conflits fonciers (pression du marché dans un contexte de dualisme juridique persistant) ;
- *l'observation des marchés fonciers* permet de mettre en évidence la marchandisation de toutes les filières d'accès au sol, le recul des transactions foncières coutumières, une accélération des acquisitions massives de terres et une augmentation du prix du sol en milieux rural et urbain.

La terre est le support de la production agricole et l'un des principaux facteurs de la production de l'habitat et des équipements. Elle a également une forte valeur symbolique. Sa gestion ne peut donc être laissée à l'action des seules forces du marché. Beaucoup d'auteurs qui ont engagé une réflexion sur les dynamiques foncières en Afrique subsaharienne mettent l'accent sur l'importance de l'action des pouvoirs publics pour assurer la régulation des marchés fonciers et de la gestion foncière, notamment pour garantir la sécurité de la tenure. Ils soulignent les très grands besoins en investissements pour augmenter la disponibilité en terres, améliorer leur productivité, répondre aux besoins de l'urbanisation, faire face aux changements affectant l'environnement et gérer les flux migratoires (Schmidhuber, 2009 ; Bruinsma, 2009 ; NEPAD, 2003). Reste à savoir comment de tels investissements pourraient être

mobilisés dans la durée. La formalisation des droits de propriété ne saurait constituer une réponse (Colin *et al.*, 2010).

Les formes et les mécanismes de redistribution des richesses produites par ces investissements constituent une autre question récurrente. Elle suggère que le désengagement des États risque de poser plus de problèmes qu'il ne pourra en résoudre. Souvent présentés comme une panacée, la décentralisation et le transfert aux collectivités territoriales de prérogatives en matière foncière (attribution, gestion, fiscalité), engagés depuis près de trois décennies dans les pays de la région, ne suffiront sans doute pas pour répondre aux considérables besoins en investissements dans le secteur agricole et pour les équipements urbains.

Les évolutions passées montrent que la lutte contre les conséquences de la pauvreté dans le domaine foncier ne peut être menée par des actions uniquement ciblées sur les pauvres. Si ceux qui, en milieu urbain, disposent de faibles revenus tout en se situant au-dessus du niveau de pauvreté ne peuvent accéder ni à la terre ni au logement dont l'offre est insuffisante, alors ils entrent en concurrence avec les plus pauvres qui se trouvent de ce fait exclus. Parler d'une fracture ou d'un *urban divide* tend à occulter la forte complémentarité entre secteurs/quartiers informels et secteurs/quartiers formels, notamment en matière de coût de la main-d'œuvre.

## Des évolutions différentes selon les pays et les régions

Il faut souligner la diversité des situations d'un pays à l'autre et, à l'intérieur de chaque pays, d'une région à l'autre. Les niveaux d'impact des facteurs d'évolution du foncier diffèrent, en effet, selon les disponibilités en terres cultivables par habitant, la potentialité et la fragilité des milieux, la croissance démographique et la répartition de la population dans les zones rurales, le taux d'urbanisation et la capacité d'accueil des villes, les politiques économiques nationales et le cadre politique de la gouvernance. On peut néanmoins identifier cinq grandes entités géographiques présentant des caractéristiques comparables.

*La façade Ouest de l'Afrique (de la Mauritanie au Sud du golfe de Guinée)* connaît des systèmes de production et d'échange largement intégrés à l'économie mondiale, de fortes densités d'occupation et un taux d'urbanisation élevé. Elle dispose d'infrastructures et d'un bon niveau d'équipement. L'urbanisation influe sur le foncier à plusieurs niveaux. D'une part, l'offre foncière formelle et l'offre informelle, relativement bien articulées l'une à l'autre, répondent à une demande forte de terrains pour l'habitat. D'autre part, la demande urbaine, en favorisant l'investissement dans

le secteur agricole, a un rôle structurant sur le foncier rural. Enfin, par les opportunités d'emplois qu'elle offre et sa capacité à accueillir les flux migratoires en provenance des campagnes, la ville atténue la pression qui s'exerce sur le foncier rural.

À moyen et long termes, la situation foncière pourrait se détériorer si les investissements ne permettent pas la mise en culture de nouvelles terres ou un accroissement régulier de la productivité dans le secteur agricole. L'extension rapide des quartiers irréguliers dans les zones urbaines risque de créer des problèmes, à la fois sociaux et environnementaux. À un autre niveau, la pression des migrations internationales, en particulier en provenance des pays sahéliens enclavés vers les pays de la zone côtière, risque de créer des problèmes politiques susceptibles de déstabiliser les États.

*Dans les pays dont l'activité agricole s'est structurée autour du bassin du Niger (Mali, Nord et Est du Burkina, Sud du Niger, Nord du Nigeria), ce sont les conditions d'accès aux ressources en eau et la pression exercée par la demande, domestique et étrangère, de nouvelles terres qui déterminent l'évolution du foncier. Les tensions peuvent être fortes lorsque les conditions climatiques se détériorent et que l'investissement n'est pas suffisant pour augmenter la productivité de l'agriculture. Comme le soulignent Drabo *et al.* (2003) dans le cas du Burkina Faso, les régions qui utilisent actuellement la moitié de leur espace cultivable vont connaître une saturation certaine d'ici une ou deux décennies. Le Nord du Mali, le Nord du Niger et le Tchad constituent un sous-ensemble sans polarité dans lequel s'exerce déjà une forte pression sur le foncier rural. Le défi sera alors de réguler des mouvements d'exode massif vers d'autres régions agricoles ou d'assurer l'accueil en ville de migrants en provenance des campagnes.*

*Dans les pays du bassin de Congo ou limitrophes (RDC, Congo, Gabon, Sud du Soudan et Sud de la République centrafricaine) ainsi qu'en Angola, qui ont d'importantes disponibilités en terres, le foncier est soumis à la double pression des migrations en provenance des pays de la région qui n'ont plus de ressources foncières (régions de la zone sahélienne au Nord, Burundi et Rwanda à l'Est) et des investissements étrangers dans les terres agricoles. Si ce phénomène n'est pas régulé, les risques de tensions voire de conflits sont très élevés (cas de l'Est de la RDC).*

*En Afrique de l'Est, la situation diffère selon les pays et les régions. Les tensions sur le foncier dépendent très largement de l'évolution des conditions climatiques et des dynamiques démographiques, mais la tendance générale est à la raréfaction des terres*

cultivables. Les disponibilités en terres dans le Sud de la Tanzanie et au Mozambique pourraient contribuer à atténuer la pression sur le foncier rural, déjà forte au Kenya.

*En Afrique australe*, marquée par d'importantes inégalités dans l'accès au sol et la répartition de la propriété, la tendance est à la constitution de grandes exploitations à forte intensité de capital. L'Afrique du Sud joue un rôle moteur dans ce processus et ses investissements dans le foncier rural s'étendent au Mozambique, à l'Angola et à la RDC. Le taux d'urbanisation élevé de l'Afrique du Sud et la capacité d'accueil des villes atténuent la pression sur le foncier rural à l'échelle de la sous-région.

## Les tensions et les risques de conflits

Les tensions et les risques de conflits autour du foncier restent donc élevés dans l'ensemble de la région, à la fois dans les pays dont les besoins dépassent largement les disponibilités en terres cultivables et également, pour des raisons différentes, dans les pays qui disposent de ressources foncières importantes et encore peu exploitées ou inexploitées. Les pressions exercées par les investisseurs étrangers ou par les États pour s'assurer le contrôle de ces ressources pourront provoquer de vives tensions au cours des prochaines décennies, en particulier en Angola, dans le Sud de la RDC, en Tanzanie et au Mozambique.

Les migrations sont aujourd'hui perçues comme la seule réponse possible aux inégalités régionales en matière d'accès au sol (Cour, 2005 et 2008). Toutefois, faute d'un cadre politique et institutionnel et d'une gouvernance foncière appropriés (CENUA, 2007), ces mouvements migratoires risquent d'engendrer une forte instabilité sociale dans les pays d'accueil, comme le rappelle l'histoire récente de la Côte d'Ivoire, voire des conflits majeurs (RDC et Soudan). Par la surexploitation de milieux fragiles, ils peuvent aussi avoir des conséquences négatives sur l'environnement.

## La question centrale de la gouvernance foncière

Dans les pays dont la sécurité alimentaire n'est pas assurée, qui ont un taux élevé de croissance démographique et qui n'ont pas la possibilité d'augmenter la production agricole, faute de terres potentiellement cultivables et/ou d'investissements, les seules solutions seront l'émigration de la population des régions les plus déficitaires sur le plan alimentaire vers des pays et régions disposant d'un potentiel de terres cultivables et l'exode rural. Les villes devront donc avoir les capacités d'accueil requises

(disponibilités foncières et infrastructures). La question de la gouvernance foncière se pose également avec beaucoup d'acuité dans les pays qui ont un potentiel de terres disponibles, pour en réguler la mise en valeur et garder le contrôle sur le processus d'appropriation à grande échelle par les investisseurs étrangers.

Cela requiert du temps et la mobilisation de ressources financières et humaines importantes. Les migrations seront difficiles à encadrer et à réguler, en particulier dans un contexte de raréfaction des ressources naturelles. Cela suppose à la fois la stabilité politique et une gouvernance foncière susceptible de concilier des intérêts contradictoires. Si ces conditions ne sont pas réunies, les migrations auront un effet déstabilisateur au niveau régional.

Des migrations transfrontalières de masse requièrent, premièrement, l'existence d'accords politiques entre États ainsi qu'une accélération du processus d'intégration régionale ; dans les pays d'émigration et dans les pays d'accueil, elles exigent ensuite une forme de gouvernance foncière susceptible d'assurer la régulation des mouvements migratoires et des occupations de terres ; enfin, dans les pays d'accueil, elles supposent que les communautés locales aient la volonté d'intégrer les nouveaux migrants.

La gouvernance foncière ne peut donc être traitée seulement dans un cadre national. Elle réclame une action concertée des États au niveau régional et sous-régional<sup>[7]</sup>. Les organisations régionales d'intégration politique et/ou commerciale et monétaire tendent à assumer un rôle grandissant. Elles sont susceptibles d'avoir une incidence sur la définition d'une stratégie concertée de gestion des terres et des ressources naturelles. Par ailleurs, l'UA, l'Organisation des États africains et la Commission économique des Nations unies pour l'Afrique (CENUA) se sont engagées en faveur d'une définition des principes devant guider les politiques foncières et les stratégies au niveau régional (UA *et al.*, 2010).

---

[7] Union économique et monétaire ouest-africaine (UEMOA) ; Communauté économique et monétaire d'Afrique centrale (CEMAC) ; Comité permanent inter-États de lutte contre la sécheresse dans le Sahel (CILSS) ; Club du Sahel et de l'Afrique de l'Ouest (CSAO[OCDE] – coordination des politiques régionales de développement) ; Communauté économique des États de l'Afrique de l'Ouest (CEDEAO) ; Communauté économique des États de l'Afrique centrale (CEEAC) ; Marché commun d'Afrique australe et d'Afrique orientale (COMESA) ; Communauté de développement de l'Afrique australe (SADC) ; et Communauté de l'Afrique de l'Est (CAE). Huit d'entre elles sont reconnues par l'UA en tant que communautés économiques régionales (CER), dans le cadre de la mise en place de la Communauté économique africaine (CEA – traité de 1991). À ces organisations, il faut ajouter des accords entre États visant à réguler les flux migratoires.

# Annexe 1.

## Facteurs d'évolution du foncier : dynamiques et interactions

### Annexe 1.1. Facteurs influant sur l'évolution du foncier

#### DÉMOGRAPHIE

- Population
- Peuplement (répartition)
- Migration / exode rural

#### ENVIRONNEMENT

- Climat/changement climatique
- Milieux naturels
- Zones agro-écologiques
- Ressources en eau

#### CONTEXTE ÉCONOMIQUE GLOBAL

- Libéralisation et mondialisation des échanges
- Risque/anticipation d'une crise alimentaire
- Besoins en produits agricoles
- Demande de terres agricoles

#### MISE EN VALEUR AGRICOLE

- Mise en valeur/usage des terres en milieu rural et urbain par catégorie et par intensité
- Potentialités (estimations)

#### CADRE

- #### POLITIQUE/GOUVERNANCE
- Sécurisation des droits individuels
  - Régulation des marchés
  - Fonctionnement des administrations publiques et du système politique

#### INVESTISSEMENTS

- dans l'agriculture, les mines, l'industrie, les services et les équipements
- Nationaux/étrangers
  - Publics/privés

#### POLITIQUE ÉCONOMIQUE NATIONALE

- Objectifs : croissance, emploi, environnement
- Politiques budgétaires : fiscalité et affectation des ressources

#### URBANISATION

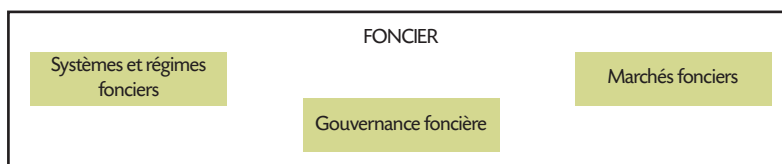
- Taux d'urbanisation
- Taux d'accroissement de la population urbaine
- Extension spatiale des villes

#### REPRÉSENTATIONS SOCIALES

- Perception de l'espace et du temps
- Rapport au territoire
- Rapport aux autres
- Rapport à l'environnement

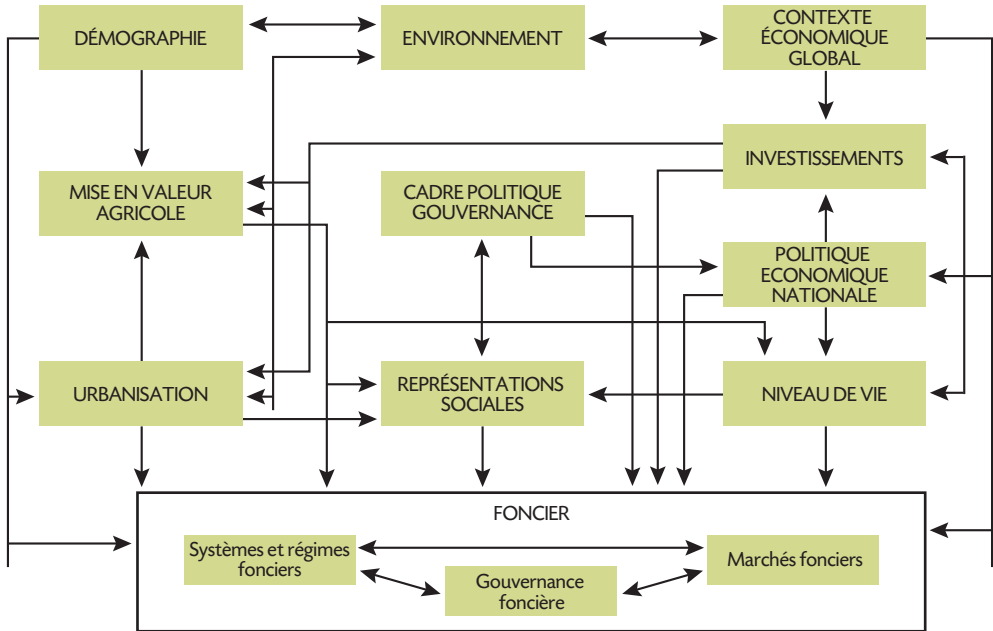
#### NIVEAU DE VIE

- Richesses produites
- Répartition des richesses
- Pouvoir d'achat des ménages





## Annexe 1.2. Cadre général d'analyse du foncier et interactions



## Annexe 1.3. Évolution des facteurs et des dynamiques fonciers

### A. Facteurs d'évolution du foncier : dynamiques observées et évolutions anticipées

#### 1. Contexte économique global, investissements et politiques économiques nationales

##### Dynamiques observées

- Libéralisation des échanges
- Spécialisation variable en produits primaires et énergie
- Croissance économique inégale selon les pays
- Hausse du prix des matières premières et de l'énergie
- Désengagement de l'État et privatisations
- Tendances à l'amélioration de la fiscalité

- Ouverture aux investissements étrangers
- Augmentation :
  - des investissements dans les actifs agricoles (y compris le foncier)
  - des investissements dans le foncier et l'immobilier urbains
- Nature des investissements :
  - stabilisation ou diminution des investissements publics
  - augmentation des investissements privés
  - accroissement du nombre d'investissements en partenariat public/privé
- Sources des investissements :
  - investissements nationaux : situation variable selon les pays
  - investissements étrangers en hausse dans les zones à fort potentiel agricole

#### Dynamiques anticipées à moyen et long termes

- Poursuite de l'intégration à l'économie mondiale et de la spécialisation
- « Rattrapage » économique
- Remise en question possible des politiques de libéralisation et intervention régulatrice de l'État en matière économique
- Maintien des prix des produits agricoles à un niveau élevé
- Poursuite et amplification de la dynamique observée en matière d'investissements :
  - investissements fonciers, immobiliers, urbains ; capital national et étranger
  - investissements dans l'acquisition de terres
  - investissements dans le secteur agricole (aménagement hydraulique, stockage, infrastructures et transport...)
- Possible politique de contrôle des investissements, en particulier dans les actifs agricoles
- Demande de terres pour l'urbanisation
- Tendance à l'accroissement du prix du sol
- Intégration des nouvelles contraintes environnementales dans les politiques économiques
- Possible accroissement de la dépendance économique (dépendance alimentaire en particulier) et de l'endettement.
  - Accroissement des inégalités

## 2. Environnement

### a) Environnement global

#### Dynamiques observées

- Réchauffement climatique
- Changement du régime des précipitations
- Diminution des ressources en eau
- Élévation du niveau des océans : vulnérabilité des zones côtières

#### Dynamiques anticipées à moyen et long termes

- Poursuite des dynamiques observées (réchauffement, précipitations, eau, niveau des océans)
- Irrégularités & accidents climatiques
- Vulnérabilité accrue des zones côtières

### b) Environnement, ressources naturelles (niveaux national et local)

#### Dynamiques observées

- Fragilisation et épuisement des sols (surpâturage, raccourcissement du cycle des cultures itinérantes et des jachères)
- Épuisement des ressources en eau :
  - nappes phréatiques fossiles et renouvelables
  - diminution du débit des fleuves et des réserves en eau des lacs
- Destruction du couvert végétal dans les zones à forte densité de population (périurbain)
- Déforestation
- Désertification

#### Dynamiques anticipées à moyen et long termes

- Poursuite des dynamiques observées (sols, eau, couverture végétale, forêts)
- Fragilisation des zones côtières (érosion/salinisation)
- Fréquence des accidents climatiques ayant un impact sur l'activité agricole et la répartition du peuplement

### 3. Cadre politique, gouvernance et représentations sociales

#### a) Cadre politique et gouvernance

##### Dynamiques observées

- Émergence d'entités régionales/intégration régionale aux plans économique et politique
- Décentralisation
- Démocratisation
- Gouvernance démocratique fondée sur un principe de transparence
- Sécurisation des droits individuels
- Régulation des marchés : inégale selon les pays

##### Dynamiques anticipées à moyen et long termes

- Poursuite du processus de décentralisation
- Dévolution de responsabilités aux collectivités territoriales
- Reconnaissance sélective des pouvoirs coutumiers, en particulier dans le règlement des litiges et le maintien de la paix sociale
- Diminution du pouvoir de l'État :
  - ressources financières et humaines insuffisantes
  - dépendance économique accrue des États les plus vulnérables aux mutations économiques et au changement climatique
- L'intégration régionale permet aux États d'être moins dépendants et vulnérables économiquement
- Risque de perte de contrôle des États en cas de désordres civils durables ou touchant une grande partie du territoire national

#### b) Représentations sociales

##### Dynamiques observées

- Changements dans la perception de l'espace et du temps
- Altération de la valeur symbolique, identitaire et religieuse de l'espace au profit de sa valeur d'usage et d'échange ; cette altération est particulièrement sensible dans les zones urbaines et les zones soumises à la pression du marché
- Rapport au territoire : évolution dans les zones rurales, urbaines et périurbaines ; ouverture aux autochtones et altération des liens groupe-territoire

- Individualisation des rapports sociaux et des représentations :
  - sous l'impact des flux migratoires
  - sous l'impact du marché
- Rapports au pouvoir : médiation des institutions du pouvoir étatique au détriment des pouvoirs traditionnels mais persistance des instances traditionnelles de pouvoir dans les régions rurales les moins exposées à la pression du marché ainsi que des institutions de l'État, principalement pour (i) l'attribution du sol et (ii) le règlement des litiges et conflits fonciers locaux
- Changements affectant les bases de la légitimité du pouvoir

#### Dynamiques anticipées à moyen et long termes

- Poursuite des dynamiques observées d'individualisation et des rapports des populations aux institutions du pouvoir étatique
- Intégration des territoires à un espace mondialisé
- Rapports sociaux concurrentiels
- Légitimation de nouvelles sources de pouvoir (marché, argent, institutions de l'État)

### 4. Démographie, mise en valeur agricole, niveau de vie et migrations

#### a) Démographie

##### Dynamiques observées

- Pression démographique
- Accroissement de la densité de population dans les zones rurales
- Importance des moins de 15 ans et de la population en âge de travailler
- Exode rural

##### Dynamiques anticipées à moyen et long termes

- Poursuite de la croissance démographique (le taux de fertilité reste élevé)
- Transition démographique lente, sensible à partir des années 2030-2040 selon les pays
- Densité de population rurale localement incompatible avec la potentialité agricole des milieux
- Migration de populations vers les zones qui ont une potentialité agricole (y compris les zones protégées)
- Migrations intrarégionales et interrégionales

- Exode rural/urbanisation

## b) Mise en valeur agricole et niveau de vie en milieu rural

### Dynamiques observées

- Superficies mises en culture :
  - augmentation des surfaces mises en culture sur de nouveaux espaces (terres disponibles), avec ou sans aménagements
  - réduction des surfaces agricoles dans les zones les plus touchées par le changement climatique et la dégradation de l'environnement
- Productivité :
  - changements dans la productivité des exploitations agricoles par suite des investissements ou d'une production évoluant d'une forte intensité de main-d'œuvre à une forte intensité de capital
  - diminution de la productivité dans les zones surexploitées où l'appauvrissement des sols n'est pas compensé par des apports en fertilisants
- Main-d'œuvre abondante
- Maintien d'une forte pauvreté rurale

### Dynamiques anticipées à moyen et long termes

- Nécessité de terres disponibles pour les cultures : les possibles surestimations
- Faible progression des rendements
- Faible progression de la productivité
- Faibles revenus tirés de l'agriculture
- Faiblesse du capital par tête
- Faiblesse des terres disponibles par tête
- Accroissement de la pression sur les terres

## 5. Urbanisation

### Dynamiques observées

- Accroissement de la population urbaine
- Importance du secteur informel
- Sous-emploi
- Taux de pauvreté urbaine proche du taux rural

- Extension des quartiers irréguliers :
  - informels
  - coutumiers
- Urbanisation sans équipements
- Étalement urbain

#### Dynamiques anticipées à moyen et long termes

- Poursuite et amplification des dynamiques observées :
  - demande accrue de terrains pour le logement et les équipements
  - étalement urbain
  - extension des quartiers irréguliers
- Urbanisation de la pauvreté
- Développement économique des villes
- Urbanisme/aménagement :
  - la ville divisée
  - équipement minimum
  - laisser-faire et perte de contrôle

## B. Impact anticipé de l'évolution des facteurs sur le foncier

### 1. Structures, systèmes et régimes fonciers

- Tendance à la généralisation du régime de la propriété privée au détriment :
  - de la propriété communale et coutumière
  - des régimes fonciers de libre-accès
- Reconnaissance formelle mais conditionnelle de la propriété coutumière
  - dans les zones périurbaines
  - dans les zones rurales
- Concentration de la propriété foncière dans les zones rurales ; elle touche :
  - les zones présentant un intérêt ou une potentialité agricole
  - les zones accessibles (voies de communication)
  - les zones proches des villes
- Constitution de grandes exploitations à faible intensité de main-d'œuvre
- Développement du fermage sous contrat (*contract farming*)

- Émiettement de la propriété foncière (dans les zones soumises à pression démographique)
- Recul de la propriété coutumière (dans les zones soumises à la pression du marché)

## 2. Gouvernance foncière

- Cadre légal et institutionnel de l'administration foncière :
  - adoption généralisée des codes fonciers et domaniaux reconnaissant l'appropriation privée
  - extension à l'ensemble de la région des accords régionaux sur l'harmonisation des droits
  - reconnaissance des droits coutumiers dans les zones rurales ayant un faible intérêt pour le marché
- Gestion du domaine de l'État et des collectivités territoriales :
  - recul de la domanialité au profit d'une gestion foncière assurée par des acteurs privés
  - recul de la domanialité au profit d'une gestion foncière endogène assurée par des acteurs locaux
  - transfert de compétences foncières aux collectivités locales ou aux communautés coutumières
- Modes d'accès au sol :
  - l'accès par le marché supplante l'attribution par l'État et les collectivités locales
  - décentralisation de l'attribution (domaine privé des collectivités territoriales)
  - marchandisation de toutes les filières d'accès au sol
  - accès informel/irrégulier à la terre pour toutes les catégories exclues des filières formelles d'accès au sol en milieu rural et urbain
  - développement des filières irrégulières d'accès au sol dans les zones périurbaines
- Production de l'information foncière :
  - mise en place de SIG et SIF en zones rurales et urbaines
  - développement et généralisation des outils permettant une délimitation du parcellaire
- Enregistrement des droits fonciers :
  - accélération du titement (*land titling*) dans les zones présentant un intérêt commercial
  - reconnaissance sélective des droits d'usage collectifs



- Sécurité de la tenure foncière :
  - régularisation sélective de la tenure foncière
  - insécurité de la tenure foncière dans les zones qui n'ont pas fait l'objet d'un enregistrement des droits fonciers
  - évictions des occupants sans titre dans les zones présentant un intérêt commercial
  - recours plus fréquent aux expropriations (utilité publique) pour des projets publics ou privés
- Gestion des conflits fonciers :
  - augmentation du nombre des litiges autour de l'accès au sol et aux ressources naturelles
  - intensification des litiges fonciers en relation avec les acquisitions, privatisations et titremets
  - mise en place d'instances locales pour le règlement des litiges

### 3. *Marchés fonciers : pluralité et continuum*

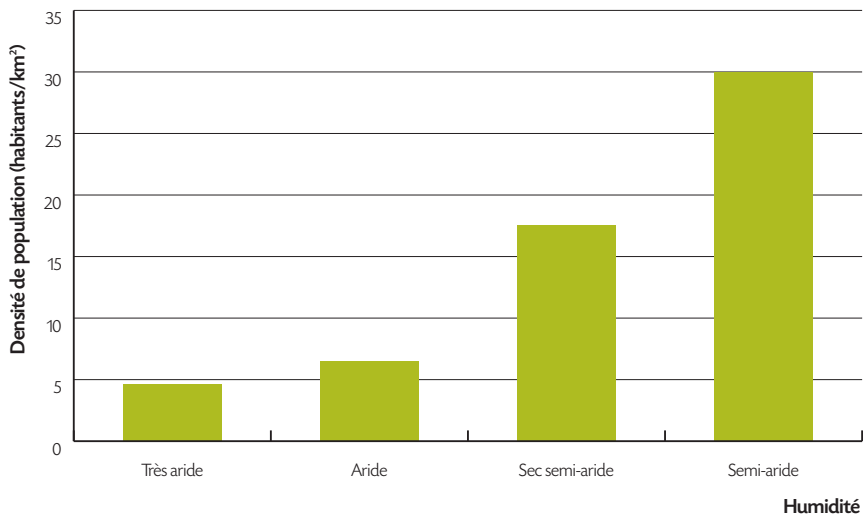
- Formalisation/monétarisation des marchés fonciers
- Unification des marchés fonciers/intégration des marchés informels et coutumiers aux marchés formels :
  - en milieu rural
  - en milieu urbain
- Pression de la demande sur les terrains urbains :
  - développement des filières populaires/informelles de production foncière (lotissements irréguliers, squatters)
  - développement d'un secteur formel de la production/promotion immobilières
- Pression de la demande sur les terres agricoles
- Acquisition massive de terres (zones présentant un intérêt ou un potentiel agricole) :
  - par des capitaux nationaux
  - par des capitaux étrangers ou en partenariat
- Augmentation du prix du sol urbain et périurbain
- Augmentation du prix de terres agricoles

## Annexe 2.

# Densités de population et dégradation des sols

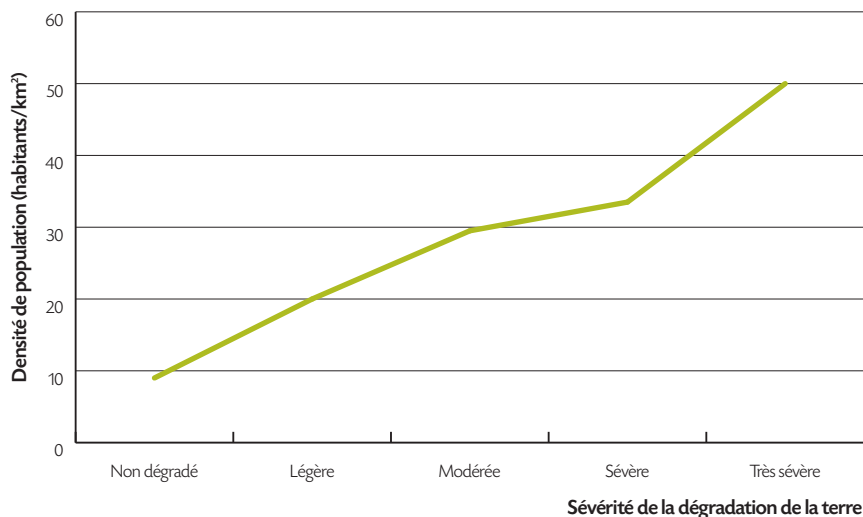
### Graphique 5

*Densité de population dans les zones arides et semi-arides d'Afrique subsaharienne*



Source : FAO (2003c).

**Graphique 6** Sévérité de la dégradation de la terre en fonction de la densité de population en Afrique subsaharienne

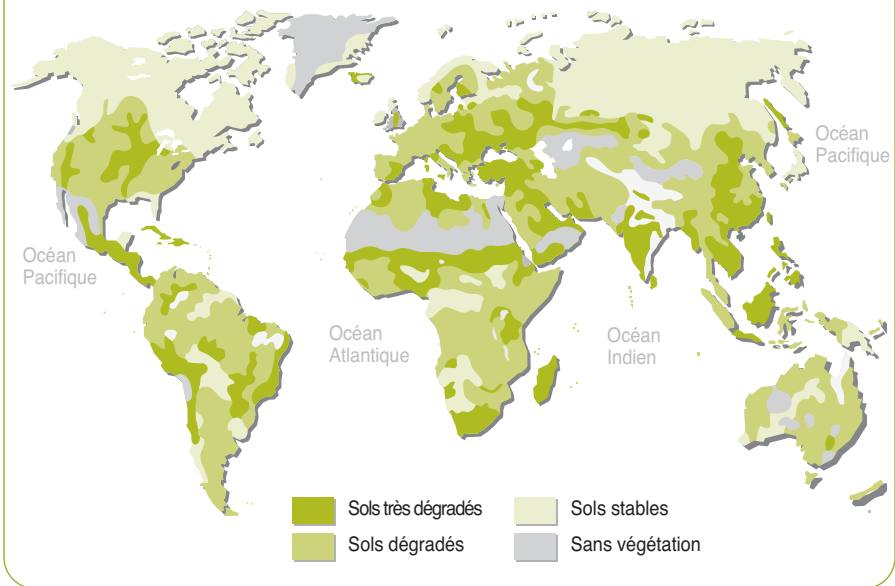


Source : FAO (2000).

**Tableau 25** Pays d'Afrique subsaharienne classés par taux de perte d'éléments nutritifs

Basse	Modérée	Forte	Très forte
Angola	Bénin	Côte d'Ivoire	Burundi
Botswana	Burkina Faso	Ghana	Éthiopie
Congo	Cameroun	Madagascar	Kenya
Guinée	Gabon	Mozambique	Lesotho
Île Maurice	Gambie	Nigeria	Malawi
Mali	Liberia	Ouganda	Rwanda
Mauritanie	Niger	Somalie	
République centrafricaine	RDC	Swaziland	
Tchad	Sénégal	Tanzanie	
Zambie	Sierra Leone	Zimbabwe	
	Soudan		
	Togo		

Source : Stoorvogel et Smaling (1990) cités dans FAO (2003b).

**Carte 3** Gravité de la dégradation des terres

Source : UNEP/GRID-Arendal, Philippe Rekacewicz, 2002.  
<http://maps.grida.no/go/graphic/degraded-soils>

# Annexe 3.

## Définitions des termes utilisés

### Administration foncière

L'administration foncière désigne la régulation et la mise en valeur de la propriété foncière, l'usage et la conservation de la terre, la collecte des revenus générés par sa vente, sa concession et sa taxation, ainsi que la résolution des conflits relatifs à sa propriété et à son usage (Dale et McLaughlin, 1999).

### Cadastre

« Le terme "cadastre" désigne habituellement un système mis à jour d'information foncière basé sur le parcellaire. Il comprend un enregistrement des droits, restrictions, servitudes et responsabilités relatifs à chaque parcelle, ainsi que des données sur leurs caractéristiques physiques, leur mise en valeur et leur délimitation. Le cadastre établit un lien entre la parcelle et des données relatives à la propriété du sol et souvent à sa valeur » (source : FIG).

### Continuum des droits fonciers

En particulier dans les pays en développement, où coexistent différents systèmes de droit et formes de propriété, on observe un continuum entre les divers types de tenure. On rencontre ainsi une grande diversité de situations, des formes les plus informelles de possession et d'usage à la pleine propriété. Il n'y a pas à proprement parler de rupture entre les types de tenure, mais un *continuum*.

Le niveau des droits auquel donne accès chaque type de tenure est affecté par une série de facteurs (conformité aux documents d'urbanisme et aux normes de construction, contenu des baux passés entre bailleur et preneur...) et par le cadre institutionnel, légal et réglementaire propre au pays considéré à un moment donné. Ces éléments sont susceptibles d'évoluer, modifiant ainsi les limites entre formel et informel, légal et illégal...

## Droit foncier

Un droit est une revendication reconnue par un système social. Cette définition vaut aussi pour les droits fonciers. Certains droits dits « informels » sont seulement reconnus localement : c'est souvent le cas des droits communautaires et coutumiers ou du droit que font valoir les habitants des quartiers informels. D'autres revendications sont formellement reconnues par l'État ou les collectivités locales. Elles relèvent alors d'un droit qui s'impose à tous et qui peut être défendu devant un tribunal.

## Droits fonciers primaires et droits secondaires

Les droits primaires (la propriété au sens du Code Napoléon ou le *freehold* dans la *Common law* anglo-saxonne) donnent à leurs bénéficiaires le droit d'interdire à d'autres l'accès au bien qu'ils détiennent ou à en limiter l'accès. Propriété ou *freehold* permettent au détenteur du droit d'aliéner librement le bien s'il le souhaite.

Les droits secondaires sont des droits d'usage : usages particuliers (par exemple, cultiver des plantes annuelles et non des plantes vivaces ou des arbres, ne pas construire de structures sur le terrain...) et pendant une période donnée, au terme de laquelle le terrain sera retourné à celui qui détient un droit primaire sur celui-ci.

## Enregistrement foncier

La FIG définit l'enregistrement foncier comme « *l'enregistrement officiel des intérêts fonciers légalement reconnus, et qui sont souvent intégrés à un système cadastral* ». D'un point de vue légal, l'enregistrement peut porter sur les titres de propriété, consignés dans le livre ou le registre foncier (c'est alors le registre qui apporte la preuve de la propriété) ou sur les actes (de transfert, de mutation, de cession). Les notaires sont chargés de l'enregistrement des actes et sont les témoins de la régularité des conditions dans lesquels ils ont été passés. La conservation des actes peut être centralisée et assurée par l'État (en France par exemple, cette mission revient à la Conservation des hypothèques), mais ce n'est pas toujours le cas.

## Gestion foncière

La gestion foncière peut être définie comme le processus de gestion, d'usage et de développement durable des ressources foncières dans les zones urbaines et rurales. L'usage des ressources foncières peut viser des objectifs très divers qui sont susceptibles

d'interagir les uns sur les autres et d'engendre des conflits. La gestion foncière vise alors à arbitrer entre ces différents usages (Land Equity International, 2006). Les politiques foncières font partie de la gestion foncière (Dale et McLaughlin, 1999).

## Gouvernance foncière

*« Les institutions de la gouvernance recouvrent, d'après les institutions financières internationales, les institutions de sécurisation des droits individuels et de régulation des marchés, ainsi que le fonctionnement des administrations publiques et du système politique »* (Meisel et Ould Aoudia, 2007)

C'est la FAO (2007b), la Banque mondiale (Land Equity International, 2008) et ONU-Habitat (2002) qui ont poussé le plus loin la réflexion sur les principes de la gouvernance appliqués à l'administration et à la gestion foncières.

## Immatriculation foncière

Dans les pays de colonisation française (Afrique du Nord et Afrique subsaharienne francophone), ce terme est souvent utilisé en lieu et place du terme « enregistrement ». De fait, il renvoie le plus souvent au premier enregistrement, au nom de l'État, d'une terre faisant partie du domaine national, du domaine privé de l'État ou d'une terre « vacante et sans maître ». La terre immatriculée est inscrite au Livre foncier au nom de l'État. Les principales caractéristiques du régime de l'immatriculation sont les suivantes : chaque bien immobilier est individualisé par un titre foncier portant un nom, un plan et un numéro propre ; l'immatriculation annule tout droit réel antérieur ; le titre foncier est définitif et inattaquable ; les droits inscrits sur le titre ont un effet légal vis-à-vis des tiers et des tribunaux.

## Pluralisme juridique

Différents systèmes de droits fonciers peuvent coexister. On parle alors d'une pluralité de systèmes de droits ou de pluralisme juridique. Cette coexistence peut être reconnue et acceptée par l'État, mais ce n'est pas toujours le cas.

## Politique foncière

La politique foncière définit les principes et les règles régissant les droits de propriété sur la terre et les ressources naturelles, les formes légales d'accès et d'usage de la terre

et le transfert de ces droits. Elle précise les conditions d'administration, d'usage et de développement du sol, les procédures et les règles de leur mise en pratique, les moyens par lesquels ces droits sont ratifiés et administrés et comment est gérée l'information relative à la propriété. Elle désigne également les structures responsables de l'application de la législation relative au foncier, de la gestion foncière et de l'arbitrage des conflits sur la terre (UE, 2004).

## Propriété coutumière

Le terme de propriété coutumière de la terre désigne la possession communautaire de droits d'usage sur des terres agricoles ou pastorales. Une seule personne, le chef de terre (ou chef coutumier ou chef traditionnel) est habituellement responsable, au nom du groupe et avec son accord, de l'attribution de la terre. Les décisions, prises sur une base consensuelle, doivent être conformes aux traditions culturelles de la communauté concernée. L'étendue des droits d'usage qui sont attribués dépend de l'accord passé entre le représentant de la communauté et l'attributaire. Des institutions propres à chaque groupe défendent et garantissent ces droits. Ils sont inégalement reconnus par les États

## Régimes fonciers

Un régime foncier désigne « *le rapport, défini par la loi ou la coutume, qui existe entre des individus ou des groupes relativement aux terres. C'est... un ensemble de règles élaboré par une société pour régir le comportement de ses membres. Ces règles définissent la répartition des droits de propriété sur les terres, les modalités d'attribution des droits d'utilisation, de contrôle ou de transfert des terres ainsi que les responsabilités et limitations correspondantes* » (FAO, 2003b).

## Régularisation de la tenure foncière

La régularisation de la tenure foncière est le processus de reconnaissance formelle par l'État d'un type de tenure considéré jusque-là comme informel ou irrégulier. C'est la forme la plus achevée de formalisation de la tenure. C'est en effet un droit réel, souvent un titre de propriété ou un bail à long terme, qui est attribué au bénéficiaire de la régularisation.



## Sécurité de la tenure foncière

La sécurité de la tenure foncière est le droit pour tous les individus et les groupes à la protection de l'État contre les évictions. La sécurité dérive du fait que le droit d'accès ou d'usage du sol et de la propriété repose sur un ensemble connu de règles et que ce droit peut être défendu devant un tribunal. La sécurité de la tenure foncière prend des formes diverses selon le cadre légal et institutionnel, les normes sociales, le système de valeurs propre à chaque culture et, dans une certaine mesure, les choix individuels.

## Statut foncier

La notion de statut foncier renvoie à la situation juridique particulière de l'occupant d'une terre ou d'un terrain : propriétaire, locataire, squatter... La grande ligne de partage est celle de la régularité/irrégularité au regard de la loi. À chaque statut correspondent des droits particuliers (ou une absence de droits).

## Structures foncières

L'expression « structures foncières » désigne la distribution de la propriété foncière selon la taille des propriétés ou des exploitations, les types de tenure et les modes de faire-valoir.

## Système foncier

Un système foncier couvre l'ensemble des régimes fonciers et comprend donc toutes les règles régissant l'accès au sol, son utilisation et sa gestion par les différents groupes et individus à l'échelle de l'État ou d'un groupe d'États.

## Systèmes de droit foncier

On distingue habituellement quatre grands systèmes de droit foncier qui renvoient à quatre systèmes de droit : le *droit romain* (Code civil) ; le système régi par la *Common law* ; celui qui est régi par le *droit islamique* ; et *les droits coutumiers* exercés sur une terre par un groupe ou une communauté. Ils sont le résultat de la codification progressive, au cours de l'histoire, de droits coutumiers régissant l'utilisation et la gestion du sol.

## Système d'information foncière

On désigne par l'expression SIF l'ensemble des informations relatives aux terrains (parcelles) réunies dans une base de données, ainsi que les procédures, les techniques et les équipements qui permettent de recueillir l'information, de la traiter, de la mettre à jour, de la restituer et de corrélérer l'ensemble des données obtenues.

## Tenure foncière

Le terme « tenure foncière » désigne les droits – reconnus par l'État ou par des communautés locales – que des individus ou des communautés ont sur le sol ou sur d'autres ressources naturelles. La tenure foncière doit d'abord être vue comme un rapport social. Le terme « tenure » recouvre un ensemble complexe de droits – on parle souvent d'un « faisceau » de droits (*a bundle of rights*).

## Titrement/attribution et enregistrement de titres de propriété (*land titling*)

Le titrement désigne le processus d'attribution et d'enregistrement de titres fonciers, plus précisément de droits réels : titre de propriété, droits de superficie, baux à long terme ayant fait l'objet d'un enregistrement. Le titrement peut être réalisé d'une manière sporadique, au cas par cas, ou être réalisé en une seule fois, d'une manière systématique à l'échelle d'une ville ou d'un pays.



# Liste des sigles, acronymes et abréviations

<b>AFD</b>	Agence Française de Développement
<b>ASDI</b>	Agence suédoise pour le développement international
<b>BafD</b>	Banque africaine de développement
<b>CAE</b>	Communauté de l'Afrique de l'Est
<b>CEA</b>	Communauté économique africaine
<b>CEDEAO</b>	Communauté économique des États de l'Afrique de l'Ouest
<b>CEEAC</b>	Communauté économique des États de l'Afrique centrale
<b>CEMAC</b>	Communauté économique et monétaire d'Afrique centrale
<b>CENUA</b>	Commission économique des Nations unies pour l'Afrique
<b>CER</b>	Communauté économique régionale
<b>CGD</b>	Center for Global Development
<b>CILSS</b>	Comité permanent inter-États de lutte contre la sécheresse dans le Sahel
<b>CNUCED</b>	Conférence des Nations unies sur le commerce et le développement
<b>COMESA</b>	Marché commun d'Afrique australe et d'Afrique orientale
<b>CRDI</b>	Centre de recherches pour le développement international
<b>CSAO</b>	Club du Sahel et de l'Afrique de l'Ouest
<b>DFID</b>	Département du développement international (Royaume-Uni)
<b>FAO</b>	Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture
<b>FIG</b>	Fédération internationale des géomètres
<b>FMI</b>	Fonds monétaire international
<b>FPIC</b>	Consentement libre, préalable et éclairé (Free, Prior and Informed Consent)
<b>GIEC</b>	Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat
<b>GISA</b>	Groupe interministériel sur la sécurité alimentaire (France)
<b>GLTN</b>	Global Land Tools Network – ONU-Habitat

<b>GTZ</b>	Agence allemande de coopération technique
<b>IDE</b>	Investissements directs étrangers
<b>IFPRI</b>	Institut international de recherche sur les politiques alimentaires
<b>IIED</b>	International Institute on Environment and Development
<b>IRD</b>	Institut de recherche pour le développement
<b>ITC</b>	Faculty of Geo-Information Science and Earth Observation
<b>MCC</b>	Millennium Challenge Corporation
<b>NEPAD</b>	Nouveau partenariat pour le développement de l'Afrique
<b>NORAD</b>	Agence norvégienne de coopération pour le développement
<b>NRI</b>	Natural Resources Institute
<b>OCDE</b>	Organisation de coopération et de développement économiques
<b>PAM</b>	Programme alimentaire mondial
<b>PIB</b>	Produit intérieur brut
<b>PNB</b>	Produit national brut
<b>PNUD</b>	Programme des Nations unies pour le développement
<b>PNUE</b>	Programme des Nations unies pour l'environnement
<b>RDC</b>	République démocratique du Congo
<b>SADC</b>	Communauté de développement de l'Afrique australe
<b>SIF</b>	Système d'information foncière
<b>SIG</b>	Système d'information géographique
<b>UA</b>	Union africaine
<b>UE</b>	Union européenne
<b>UEMOA</b>	Union économique et monétaire ouest-africaine
<b>USD</b>	Dollar des États-Unis

## Liste des tableaux :

- Tableau 1. Croissance du PIB et caractéristiques démographiques, 1995-2007 (par groupe de pays, en %)
- Tableau 2. Parts de la population urbaine et de la population rurale et taux de croissance des villes en Afrique entre 1980 et 2000, par région (en %)
- Tableau 3. Part des foyers urbains vivant dans des quartiers classés comme *slums* par les Nations unies (en %)
- Tableau 4. Population vivant dans les *slums* et part dans la population urbaine
- Tableau 5. Distribution des terres selon leur utilisation (en %)
- Tableau 6. Terres arables mises en culture (en millions d'hectares)
- Tableau 7. Terres arables et potentiel de terres arables par habitant pour la population agricole et la population totale en 1965 et 1995 (en hectares)
- Tableau 8. Population, surfaces cultivées et surfaces disponibles dans les zones agro-écologiques d'Afrique subsaharienne
- Tableau 9. Le *continuum* des droits fonciers
- Tableau 10. Nombre de personnes vivant dans des zones soumises à un stress hydrique, par sous-régions (sans tenir compte du changement climatique) (en millions)
- Tableau 11. Estimations de l'impact du réchauffement global sur la croissance de la productivité de l'agriculture d'ici à 2080 dans 21 pays d'Afrique subsaharienne (en %)
- Tableau 12. Impact de la température et des changements de précipitations sur l'aptitude des sols aux cultures sous pluie du blé (variations exprimées en pourcentage par rapport aux conditions actuelles)
- Tableau 13. Afrique subsaharienne – population projetée en 2025 et 2050 (en millions)
- Tableau 14. Part des différentes tranches d'âge par région (en %)
- Tableau 15. Taux de croissance annuel moyen de la production agricole (en %)
- Tableau 16. Sources de la croissance de la production agricole entre 1961 et 2005 et entre 2005/2007 et 2050 (en %)
- Tableau 17. Comparaison entre les surfaces de terres actuellement cultivées et le potentiel net de terres arables (cultures pluviales)
- Tableau 18. Terres ayant un potentiel pour des cultures pluviales (en millions d'hectares et en %)
- Tableau 19. Potentiel de terres pour la production de céréales à forts rendements (*high input level*) selon le nombre de récoltes (en millions d'hectares et en %)
- Tableau 20. Terres irriguées et terres arables en Afrique subsaharienne, 1961–2050 (en millions d'hectares)
- Tableau 21. Valeur brute de la production par travailleur agricole (en parité de pouvoir d'achat 2004/2006 en USD)
- Tableau 22. Stock de capital par travailleur (1 000 USD par personne, 2009)
- Tableau 23. Force de travail dans l'agriculture selon la région (en millions)
- Tableau 24. Estimations de la population totale, des parts de la population urbaine et rurale et du taux de croissance des villes d'Afrique subsaharienne, 2000-2030
- Tableau 25. Pays d'Afrique subsaharienne classés par taux de perte d'éléments nutritifs

## Liste des graphiques :

- Graphique 1. Terres allouées à des investisseurs entre 2004 et début 2009 (en ha)
- Graphique 2. Liens de causalité entre les ressources en terres, la population, la pauvreté et la dégradation de la terre
- Graphique 3. Cohorte annuelle d'actifs entrant sur le marché du travail, par régions du monde (en milliers)
- Graphique 4. Mali – croissance annuelle de la population active – 1960-2025 – (en milliers)
- Graphique 5. Densité de population dans les zones arides et semi-arides d'Afrique subsaharienne
- Graphique 6. Sévérité de la dégradation de la terre en fonction de la densité de population en Afrique subsaharienne

## Liste des cartes :

- Carte 1. Performances en termes de croissance du PIB par tête : Afrique subsaharienne, 1995–2007
- Carte 2. Principales zones agro-écologiques en Afrique subsaharienne
- Carte 3. Gravité de la dégradation des terres

## Liste des fiches techniques :

- Fiche 1. Structures, systèmes et régimes fonciers – gouvernance et administration foncières – marchés fonciers
- Fiche 2. Acquisition massive de terres : le cas du Mali
- Fiche 3. Une situation alimentaire alarmante
- Fiche 4. Mali : marchés fonciers périurbains et insécurité de la tenure
- Fiche 5. Le marché foncier urbain : l'exemple de Dar-es-Salaam
- Fiche 6. Le marché foncier urbain et périurbain : exemples de Gaborone (Botswana) et de Lusaka (Zambie)
- Fiche 7. Niger : sécuriser les droits et assurer la régulation de la gestion foncière pour améliorer la production agricole
- Fiche 8. Terres disponibles : terres encore disponibles pour les cultures, solde brut et solde net
- Fiche 9. Y-a-t-il vraiment des terres disponibles ?
- Fiche 10. Burkina Faso et Niger : pression démographique et accès à la terre
- Fiche 11. Potentiel d'accroissement des terres cultivées
- Fiche 12. Modernisation de l'agriculture et/ou maintien de la petite propriété paysanne

# Bibliographie

**AARTS, V. (2009)**, *Unravelling the 'Land Grab'. How to Protect the Livelihood of the Poor?*, Master Product for ALID 2009, CIDIN, Radboud University, Nijmegen/Oxfam Novib, La Haye.

**AGRICULTURE AND RURAL DEVELOPMENT (2009)**, *Large-Scale Investments in Land: What is Really Happening?*, document présenté lors de la semaine ARD, Banque mondiale, Washington, DC.

**AGTER (2009)**, *Appropriation et concentration de droits fonciers à grande échelle*, travaux d'analyse et positionnement conjoint du Comité technique foncier, du GISA et des représentants de la société civile, Illustration du phénomène à partir de 12 cas décrits par la presse mondiale, Association pour contribuer à améliorer la gouvernance de la terre, de l'eau et des ressources naturelles, Nogent-sur-Marne, octobre.

**AGTER (2010)**, *Les appropriations de terres à grande échelle – Analyse du phénomène et propositions d'orientations*, Comité technique « Foncier et développement », Association pour contribuer à Améliorer la gouvernance de la terre, de l'eau et des ressources naturelles, Nogent-sur-Marne, juin.

**ALEXANDRATOS, N. (DIR. PUB.) (1995)**, *World Agriculture: Towards 2010 – an FAO Study*, Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture et J. Wiley and Sons, Chichester et Rome.

**ALEXANDRATOS, N. (2009)**, "World Food and Agriculture to 2030/2050: Highlights and Views from Mid-2009", document présenté lors de la réunion d'experts de la FAO "How to Feed the World in 2050", Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture, Rome, 22-24 juin.

**ANGEL, S. (2008)**, "An Arterial Grid of Dirt Roads. An Activist Urban Expansion Strategy for Developing Countries", *Cities*, vol. 25, No 3, juin, pp. 146-162.



ANGEL, S., J. PARENT, D. CIVCO ET A.-M. BLEI (2011), "Making Room for a Planet of Cities", *Policy Focus Report*, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, MA.

ANGEL, S., S.-C. SHEPPARD ET D.-L. CIVCO (2005), *The Dynamics of Global Urban Expansion*, Transport and Urban Development Department, Banque mondiale, Washington, DC.

AREZKI, R., K. DEININGER ET H. SELOD (2010a), "Interest in Large-Scale Land Acquisition for Agribusiness Investments: Extent and Determinants and the 'Global Land Grab'", *Policy Research Working Paper*, Banque mondiale, Washington, DC.

AREZKI, R., K. DEININGER ET H. SELOD (2010b), *La « course aux terres » : quelques éclairages empiriques*, Banque mondiale, Washington, DC.

ASAFU-ADJAYE, J. (2009), "Climate Change", *Africa 2050*, Draft Chapter 4, document présenté lors de l'atelier "Africa Vision 2050", Agence Française de Développement, Paris, 14-15 octobre.

AUGUSTINUS, C. (2003a), *Handbook on Best Practices: Security of Tenure and Access to Land – Implementation of the Habitat Agenda*, ONU-Habitat, Nairobi

AUGUSTINUS, C. (2003b), "Comparative Analysis of Land Administration Systems: African Review with Special Reference to Mozambique, Uganda, Namibia, Ghana, South Africa", document ronéotypé de la Banque mondiale.

BAfD (2008), *Rapport sur le développement en Afrique 2007 – Les ressources naturelles au service du développement durable de l'Afrique*, Banque africaine de développement, Economica, Paris.

BANQUE MONDIALE (1989), *Sub-Saharan Africa: From Crisis to Sustainable Growth – A Long-Term Perspective Study*, Banque mondiale, Washington, DC.

BANQUE MONDIALE (2001), "Land, Security, Property Rights and the Urban Poor: Twenty Five Years of World Bank Experience", *World Bank Briefing Note*, 8, Banque mondiale, Washington, DC.

BANQUE MONDIALE (2007, 2008 ET 2009), *Annual reports*, Trust Fund for Environmentally & Socially Sustainable Development (TFESSD), Banque mondiale, Washington, DC (<http://go.worldbank.org/K72OM6D3F1>).

**BANQUE MONDIALE (2008a)**, *Long-Term Prospects and Poverty Forecast*, Banque mondiale, Washington, DC.

**BANQUE MONDIALE (2008b)**, *World Development Indicators 2008*, Banque mondiale, Washington, DC.

**BANQUE MONDIALE (2008c)**, *Administration in Africa: Searching for Alternative Approaches*, Document de travail pour l'atelier sur "Land Administration in Africa", Pretoria, 31 mars-3 avril.

**BANQUE MONDIALE (2009a)**, "Securing Land Tenure and Improving Livelihoods: Towards a Set of Principles for Responsible Agro-Investment (Draft Paper for Discussion)", *Agricultural and Rural Development*, Banque mondiale, Washington, DC.

**BANQUE MONDIALE (2009b)**, *Global Economic Prospects 2009. Forecast Update*, Banque mondiale, Washington, DC, mars.

**BANQUE MONDIALE (2009c)**, *Large-Scale Acquisition of Land Rights for Agricultural or Natural Resource-Based Use. Concept Note*, Banque mondiale, Washington, DC.

**BANQUE MONDIALE (2009d)**, *Handbook on Poverty and Inequality*, Banque mondiale, Washington, DC.

**BANQUE MONDIALE (2011)**, "Rising Global Interest in Farmland: Can it Yield Sustainable and Equitable Benefits?", *Agriculture and Rural Development Series*, Banque mondiale, Washington, DC, 10 janvier.

**BANQUE MONDIALE ET FAO (2009)**, "Awakening Africa's Sleeping Giant – Prospects for Commercial Agriculture in the Guinea Savannah Zone and Beyond", *Agriculture and Rural Development Notes*, No 48, Banque mondiale, Washington, DC, juin.

**BASSERIE, V. ET M.-G. OUÉDRAOGO (2009)**, « La quête de terres agricoles en Afrique subsaharienne », *Grain de Sel*, n° 45, décembre 2008-février 2009.

**BAYART, J.-F. (2009)**, « Afrique 2050 – Quel gouvernement politique ? La fabrique sociale du continent », document non publié présenté à l'Agence Française de Développement, Paris.

**BERTRAND, A., E. LE ROY ET A. KARSENTY (2000)**, *La sécurisation foncière en Afrique : pour une gestion des ressources renouvelables*, Karthala, Paris.

**BROMLEY, D.-W. (2008)**, "Formalising Property Relations in the Developing World: The Wrong Prescription for the Wrong Malady", *Land Use Policy* 26, pp. 20-27.

**BRUINSMA, J. (DIR. PUB.) (2003)**, *World Agriculture: Towards 2015/2030 – An FAO Perspective*, Earthscan, Londres et Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture, Rome.

**BRUINSMA, J. (2009)**, "The Resource Outlook to 2050: By How Much do Land, Water Use and Crop Yields Need To Increase by 2050?", document d'experts présenté lors du Forum « Comment nourrir le monde en 2050 », Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture, Rome.

**BUCKLEY, R.-M. ET J. KALARICKAL (2006)**, "Land Market Issues: The Mystery of Capital Revisited", in Buckley, R.-M. et J. Kalarickal (dir. pub.), *Thirty years of World Bank Shelter Lending: What have we Learned?*, Directions in Development Infrastructure, Banque mondiale, Washington, DC.

**CAS (2010)**, *Les cessions d'actifs agricoles à des investisseurs étrangers dans les pays en développement. Éléments de diagnostic et pistes de recommandations*, Centre d'analyse stratégique, Paris, juin.

**CENUA (2004)**, *Land Tenure Systems and their Impacts on Food Security and Sustainable Development in Africa*, Commission économique des Nations unies pour l'Afrique, Addis-Abeba.

**CENUA (2007)**, *Relevance of African Traditional Institutions of Governance*, Commission économique des Nations unies pour l'Afrique, Addis-Abeba.

**CLINE, W.-R. (2007)**, *Global Warming and Agriculture. Impact Estimates by Country*, Center for Global Development, Washington, DC.

**CNUCED (2008)**, *World Investment Directory. Vol. X: Africa*. Conférence des Nations unies sur le commerce et le développement, Genève.

**COHRE (2006)**, "Forced Evictions, Violations of Human Rights", *Global Survey No 10*, Centre of Housing Rights and Eviction, Genève.

COLIN, J.-P., P.-Y. LE MEUR ET E. LÉONARD, E. (2010), *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers. Du cadre légal aux pratiques locales*, Karthala, Paris.

COLLIER, P.-A (2009), "2050 Vision of Africa and its Implications for Conflict Scenarios", document préparé pour la Banque africaine de développement, Tunis, avril.

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*, ministère des Affaires étrangères et Agence Française de Développement, Paris.

COMMISSION ON GROWTH AND DEVELOPMENT (2008), *The Growth Report: Strategies for Sustained Growth and Inclusive Development*, Banque mondiale, Washington, DC  
(<http://www.growthcommission.org/storage/cgdev/documents/Report/GrowthReportfull.pdf>).

COTULA, L. (2008), "International Law and Negotiating Power in Foreign Investment Projects: Comparing Property Rights Protection under Human Rights and Investment Law in Africa", *South African Yearbook of International Law*, Vol. 33.

COTULA, L. ET C. TOULMIN (2007), "Investment Promotion Agencies and Access to Land: Lessons from Africa", in Dufey, A., M. Grieg-Gran et H. Ward (dir. pub.), *Responsible Enterprise, Foreign Direct Investment Promotion Agencies – Key Issues in Attracting Investment for Sustainable Development*, International Institute for Environment and Development, Londres, pp. 119-130.

COTULA, L., C. TOULMIN ET J. QUAN (2006), *Better Land Access for the Rural Poor: Lessons from Experience and Challenges Ahead*, Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture, Rome et International Institute for Environment and Development, Londres (<http://www.iiied.org/pubs/pdfs/full/12532IIED.pdf>).

COTULA, L., S. VERMEULE, R. LEONARD ET J. KEELEY (2009), *Land Grab or Development Opportunity? Agricultural Investment in Africa*, IIED/FAO/IFAD, Londres/Rome.

COUR, J.-M. (1998), *Dynamique de l'urbanisation de l'Afrique au Sud du Sahara*, ISTED et ministère des Affaires étrangères, Paris.

COUR, J.-M. (2005), « Investissements de peuplement et d'urbanisation, besoins de financement et implications pour la coopération internationale », *Techniques financières et développement*, n° 80.

COUR, J.-M. (2008), « Peuplement, urbanisation et développement rural en Afrique subsaharienne : un cadre d'analyse démo-économique et spatial », *Afrique contemporaine*, n° 223-224, juin.

COUR, J.-M. (2009), « Migrations et gestion du peuplement en Afrique subsaharienne et en Afrique de l'Ouest », *Cahiers de l'Afrique de l'Ouest*, CSAO, Organisation de coopération et de développement économiques, Paris.

COUR, J.-M. ET S. SNRECH (1998), *Pour préparer l'avenir de l'Afrique de l'Ouest. Une vision à l'horizon 2020, Études des perspectives à long terme en Afrique de l'Ouest*, CSAO, Organisation de coopération et de développement économiques, Paris.

CSAO (2006), *Perspectives régionales de développement à moyen et long termes de l'Afrique de l'Ouest*, compte rendu de la réunion thématique du Groupe d'orientation des politiques, Club du Sahel et de l'Afrique de l'Ouest et Communauté économique des États de l'Afrique de l'Ouest, Ouagadougou, 29 juin.

CSAO (2005), *Perspectives régionales de développement à moyen et long terme de l'Afrique de l'Ouest*, symposium organisé à l'occasion du 30<sup>e</sup> anniversaire de la Communauté économique des États de l'Afrique de l'Ouest, Club du Sahel et de l'Afrique de l'Ouest, Abuja, 25-26 mai.

CTA (2009), *Fertilité des sols – changement de paradigme par l'action collective*, Connaissances pour le développement, Wageningen (<http://knowledge.cta.int/fr/Dossiers/Demandes-d-innovation/La-sante-du-sol/Articles/Fertilite-des-sols-changement-de-paradigme-par-l-action-collective>).

DADUSH, U. (2009), "Global Changes. Africa 2050", document présenté lors de l'atelier "Africa Vision 2050", Agence Française de Développement, Paris, 14-15 octobre.

DALE, P. ET J. McLAUGHLIN (1999), *Land Administration*, Oxford University Press, Oxford.

DALEY, E. ET M. HOBLEY (2005), "Land: Changing Contexts, Changing Relationships, Changing Rights", document commandé par le DFID, Londres.

DE CROMBRUGGHE, D., K. FARIA, N. MEISEL, C. DE NEUBOURG, J. OULD AOUDIA ET A. SZIRMAL (2010), *Institutional Data Base 2009*, Maastricht Graduate School of Governance, Maastricht.

DE SCHUTTER, O. (2009), "Large-Scale Land Acquisitions and Leases: A Set of Core Principles and Measures to Address The Human Rights Challenge", Special Rapporteur on the Right to Food, Haut-Commissariat aux droits de l'Homme des Nations unies, Genève, 11 juin.

DE SCHUTTER, O. (2011), « Sortir du faux débat sur les acquisitions de terres », *Tribune de Bruxelles*, 12 janvier.

DEININGER, K. (1999), "Does Africa Need Land Reform?", in TOULMIN, C. et J. QUAN (dir. pub.), *Evolving Land Rights, Policy and Tenure in Africa*, DFID/IIED/NRI, Londres, pp. 51–73.

DEININGER, K. (2003), "Land Policies for Growth and Poverty Reduction", *A World Bank Policy Research Report*, Banque mondiale, Washington, DC.

DEININGER, K. ET G. FEDER (2008), "Land Registration, Economic Development and Poverty Reduction", in Lincoln Institute of Land Policy (dir. pub.), *Resource manual, Land Policies and Property Rights*, LILP, Cambridge.

DEININGER, K ET H. SELOD (2010), « Les acquisitions de terres : sont-elles conciliables avec un développement équitable et durable ? Leçons principales de l'étude de la Banque mondiale pertinentes pour l'Afrique de l'Ouest et centrale », document présenté lors de la Consultation régionale de l'Afrique de l'Ouest et centrale (zone francophone) et de Madagascar sur les « Directives volontaires sur la gouvernance responsable des terres et autres ressources naturelles », Ouagadougou, 23-25 juin.

DEININGER, K. ET V. SONGWE (2009), "Foreign Investment in Agricultural Production. Opportunities and Challenges", *Agriculture & Rural Development Notes, Land Policy and Administration*, No 45, Banque mondiale, Washington, DC, janvier.

DEININGER, K., D. BYERLEE, J. LINDSAY, A. NORTON, H. SELOD ET M. STICKLER (2011), "Rising Global Interest in Farmald. Can it Yield Sustainable and Equitable Benefits?", *Agriculture and Urban Development Series*, Banque mondiale, Washington, DC.

**DRABO, I., F. ILBOUDO ET B. TALLET (2003)**, *Dynamique des populations, disponibilités en terres et adaptation des régimes fonciers : le Burkina Faso, une étude de cas*, Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture et Comité international de coopération dans les recherches nationales en démographie (CICRED), Rome et Paris.

**DURAND-LASSERVE, A. (2005)**, "Land for Housing the Poor in African Cities. are Neo-Customary Processes an Effective Alternative to Formal Systems?", *Urban Futures: Economic Development and Poverty Reduction*, ITDG Publishing, Londres, pp. 160-174.

**DURAND-LASSERVE, A. (2006)**, "Market-Driven Displacement and the Perpetuation of Informal Settlements", in HUCHZERMAYER, M. et A. KARAM (dir. pub.), *The Perpetuating Challenge of Informal Settlements*, University of Cape Town Press, Le Cap, pp. 207-227.

**DURAND-LASSERVE, A. (2008)**, *Emerging Land Markets in African Cities*, document présenté lors de la conférence de la Banque mondiale sur "New Challenges for Land Policy and Administration", Banque mondiale, Washington, DC, 14-15 février.

**DURAND-LASSERVE, A. (2009)**, *Rapport sur l'harmonisation des systèmes fonciers au Mali. Situation observée, tendances de l'évolution et état du débat en septembre 2009*, Programme d'appui aux collectivités territoriales du Mali, appui dans le domaine Gestion du foncier communal et droit foncier, AMBERO Consulting Gesellschaft mbH, Kronberg im Taunus.

**DURAND-LASSERVE, A. ET H. SELOD (2009)**, "The Formalisation of Urban Land Tenure in Developing Countries", in LALL, S.-V., M. FREIRE, B. YUEN, R. RAJACK et J.-J. HELLUIN (dir. pub.), *Urban Land Markets. Improving Land Management for Successful Urbanization*, Springer et Banque mondiale, Washington, DC.

**EUDELIN, J.-F. (2010)**, *Sécurité foncière et développement : exploitation des données foncières de la base IPD 2009*, Rapport de stage, Agence Française de Développement et Direction générale du Trésor du ministère de l'Économie, Paris.

**FAO (2000)**, "Land Resource Potential and Constraints at Regional and Country Levels", *World Soil Resources Report 90*, Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture, Rome.

**FAO (2003a)**, *World Agriculture Towards 2015-2030 – An FAO Perspective*, Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture, Rome (<http://www.fao.org/es/ESD/gstudies.htm>).

**FAO (2003b)**, « Le régime foncier et le développement rural », *Études sur les régimes fonciers*, n° 3, Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture, Rome.

**FAO (2003c)**, *Gestion de la fertilité des sols pour la sécurité alimentaire en Afrique subsaharienne*, Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture, Rome.

**FAO (2005a)**, *Global Assessment of Human-Induced Soil Degradation (GLASOD Survey – Updated 2005)*, Land and Water Development Division, Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture, Rome.

**FAO (2005b)**, "Mapping Global Urban and Rural Population Distributions. Estimates of Future Global Population Distribution to 2015", *Environment and Natural Resource Working Paper 24*, Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture, Rome.

**FAO (2006a)**, *Agriculture mondiale : horizon 2015/2030 - Rapport abrégé*, Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture, Rome.

**FAO (2006b)**, *Current and Potential Arable Land Use in Africa*, Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture, Rome.

**FAO (2007a)**, « Gestion alternative des conflits fonciers », *Manuels sur les régimes fonciers*, Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture, Rome.

**FAO (2007b)**, "Good Governance in Land Tenure and Administration", *FAO Land Tenure Studies 9*, Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture, Rome.

**FAO (2008)**, "Towards Voluntary Guidelines on Responsible Governance of Tenure of Land and other Natural Resources – Discussion Paper", *Land Tenure Paper*, No 10, Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture, Rome, novembre.



**FAO (2009a)**, "Investment Needs, Sources and Instrument. How to Feed the World in 2050?", présentation lors du Sommet mondial sur la sécurité alimentaire, Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture, Rome, 16-18 novembre.

**FAO (2009b)**, *Feeding the World, Eradicating Hunger*, Sommet mondial sur la sécurité alimentaire, Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture, Rome, 16-18 novembre.

**FAO ET INTERNATIONAL INSTITUTE FOR APPLIED SYSTEMS ANALYSIS (2002)**, *Global Agro-Ecological Zones*, CD-ROM, Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture, Rome.

**FAO-SOLAW (2011)**, *La situation mondiale des ressources en terre et en eau*, Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture, Rome (<http://www.fao.org/nr/solaw/solaw-accueil/fr/>).

**FAVENNEC, J.-P. (DIR. PUB.) (2009)**, *L'Énergie en Afrique à l'horizon 2050*, Agence Française de Développement et Banque africaine de développement, Paris et Tunis.

**FIDA (2008)**, *Improving Access to Land and Tenure Security – Policy*, Fonds international de développement agricole, Rome.

**FISCHER, G. (2009)**, "How do Climate Change and Bioenergy Alter the Long-Term Outlook for Food, Agriculture and Resource Availability?", document d'experts présenté lors du Forum « Comment nourrir le monde en 2050 », Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture, Rome.

**FISCHER, G. ET G.-K. HEILIG (1997)**, "Population Momentum and the Demand on Land and Water Resources", *Philosophical Transactions of the Royal Society*, Series B, Vol. 352, pp. 869-889, Londres.

**FISCHER, G., H. VAN VELTHUIZEN, M. SHAH ET F.-O. NACHTERGAELE (2002)**, *Global Agro-ecological Assessment for Agriculture in the 21st Century: Methodology and Results*, Research Report, International Institute for Applied Systems Analysis et Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture, Laxenburg et Rome.

**FMI (2008)**, "Regional Economic Outlook: Sub-Saharan Africa", *World Economic and Financial Surveys*, Fonds monétaire international, Washington, DC, octobre.

**FORESIGHT (2011)**, *The Future of Food and Farming. Challenges and Choices for Global Sustainability. Final Project Report*, The Government Office for Science, Londres (<http://www.bis.gov.uk/assets/bispartners/foresight/docs/food-and-farming/11-546-future-of-food-and-farming-report>).

**GIEC (2007)**, "Regional Climate Projections", *Climate Change 2007: the Physical Science Basis*, contribution du Groupe de travail I au quatrième Rapport d'évaluation du GIEC, Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat, Cambridge University Press, Cambridge et New York.

**GRAIN (2008)**, *Main basse sur les terres agricoles en pleine crise financière* (<http://www.grain.org/go/mainbasse>).

**GROUPE DE RECHERCHE ET D'ACTION SUR LE FONCIER (2001)**, « Politiques foncières et développement durable : les voies de l'élargissement du débat », *Actes des Journées nationales du foncier*, GRAF, Ouagadougou, 30 novembre-1<sup>er</sup> décembre .

**GROUPE DE RECHERCHE ET D'ACTION SUR LE FONCIER (2003)**, « Décentralisation rurale et responsabilisation des acteurs locaux dans la gestion du foncier », *Actes des Journées nationales du foncier*, GRAF, Ouagadougou, 24-25 octobre.

**GROUPE INTERMINISTÉRIEL SUR LA SÉCURITÉ ALIMENTAIRE (2010)**, *Agriculture, changement climatique, sécurité alimentaire et nutritionnelle : pour une approche cohérente en faveur des pays en développement*, GISA, Paris.

**GUENGANT, J.-P. (2009)**, *Population et développement en Afrique : faut-il accélérer la transition démographique ?*, Banque africaine de développement, Tunis, octobre.

**GUENGANT, J.-P. ET M. BANOIN (2003)**, *Dynamique des populations, disponibilités en terres et adaptation des régimes fonciers : le Niger*, Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture, Rome, et Comité international de coopération dans les recherches nationales en démographie (CICRED), Paris.

**HAUSMANN, R. ET E. FERNANDEZ-ARIAS (2000)**, "Foreign Direct Investment: Good Cholesterol?", *IADB Working Paper No 417*, Banque interaméricaine de développement, Washington, DC.

**HUCHZERMAYER, M. ET A. KARA (DIR. PUB.) (2006)**, *Informal Settlements. A Perpetual Challenge*, UCT Press, Le Cap.

**ILC (2009a)**, *Pressions commerciales sur la terre dans le monde. Problématique et cadre conceptuel pour l'étude de l'ILC*, document préparé par l'AGTER, International Land Coalition, Rome.

**ILC (2009b)**, *Increasing Commercial Pressure on Land: Building a Coordinated Response – Discussion Paper*, International Land Coalition, Rome.

**ILC (2011a)**, "Tanzania: Land Major Source of Human Rights Abuse", *Commercial Pressure on Land. Informing Evidence based Debate on Large-Scale Land-Based Investments and Their Alternatives*, allAfrica.com, 6 février.

**ILC (2011b)**, "New Studies Explore Large-Scale Investments in Land. How do Large-Scale Investments in Land Impact Poverty and Hunger?", *Commercial Pressure on Land. Informing Evidence based Debate on Large-Scale Land-Based Investments and their Alternatives*, International Land Coalition, Rome.

**IRURAH, D.-K. (2003)**, *Parallel Session on Urban Land Management, Rapporteurs' Report*, conférence sur "Urbanisation and Housing Challenges: Cities in Africa", Wits University, Johannesburg, 8 décembre.

**KANDINE, A.-M. (2008)**, « Gouvernance foncière et des ressources naturelles. État des lieux en Afrique de l'Ouest », *Documents de travail sur les régimes fonciers 6*, Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture, Rome.

**KANJI, N. (DIR. PUB.) (2006)**, "Innovation in Securing Land Rights in Africa: Lessons from Experience", Briefing Paper, International Institute of Environment and Development, Londres (<http://www.iied.org/pubs/pdf/full/12531IIED.pdf>).

**KARSENTY, A. (2009)**, « Déforestation et changement climatique : agir sur les causes. Ce que le marché (carbone) ne peut faire », *CIRAD Perspective*, n° 1, Centre de coopération internationale en recherche agronomique pour le développement, Paris, novembre.

**KARSENTY, A. (2011)**, "Large-Scale Aquisition of Rights on Forest Lands in Africa", *CIRAD Research Paper*, Centre de coopération internationale en recherche agronomique pour le développement, Paris.

**KARSENTY, A. ET S. ASSEMBLE (2010)**, *Renforcement des capacités institutionnelles liées à la réduction des émissions dues à la dégradation et à la déforestation (REDD) en vue d'une gestion durable des forêts du Congo. Diagnostics des systèmes de gestion foncière*, Commission des forêts d'Afrique centrale (COMIFAC), Centre de coopération internationale en recherche agronomique pour le développement (CIRAD) et Centre international de recherche sur les forêts (CIFOR)  
(<http://www.cirad.fr/ur/bsef/content/download/1349/8037/version/1/file/Rapport+regimes+fonciers+pour+COMIFAC+final.pdf>).

**KIRONDE, J.-M. (2006)**, "The Regulatory Framework, Unplanned Development and Urban Poverty: Findings from Dar-es-Salaam, Tanzania", *Land Use Policy*, vol. 23, No 4.

**LAND EQUITY INTERNATIONAL (2006)**, *Land Administration: Indicators of Success and Future Challenges*, Land Equity International, Wollongong.

**LAND EQUITY INTERNATIONAL (2008)**, *Good Governance in Land Administration*, Land Equity International, Wollongong.

**LE BRIS, E., E. LE ROY ET P. MATHIEU (1991)**, *L'appropriation de la terre en Afrique noire. Manuel d'analyse, de décision et de gestion*, collection « Économie et développement », Karthala, Paris.

**LISK, F. (2009)**, "Deseases with Emphasis on HIV/AIDS", document présenté lors de l'atelier "Africa Vision 2050", Agence Française de Développement, Paris, 14-15 octobre.

**LOSCH, B, S. FRÉGUIN-GRESH ET E. WHITE (2010)**, "Structural Dimensions of Liberalization on Agriculture and Rural Development – A Cross-Regional Analysis on Rural Change", *RuralStruc Program, Final Report*, Banque mondiale, Washington, DC.

**MANJI, A. (2002)**, "Mortgaging the Future: World Bank's Land Agenda in Africa", *The Morning Star*, 19 novembre.

**MATHIEU, P., S. MUGANGU MATABARO ET A. MAFIKIRI TSONGO (1998)**, « Enjeux fonciers et violences en Afrique : la prévention des conflits en se servant du cas du Nord-Kivu (1940-1994) », *Réforme agraire, colonisation et coopératives agricoles*, 1998/2.

MEADOWS, D.-H., D.-L. MEADOWS ET J. RANDERS (1992), *Beyond the Limits: Confronting Global Collapse, Envisioning a Sustainable Future*, Chelsea Green Publishing Company, White River Junction, VT.

MEISEL, N. ET J. OULD AODIA (2007), « La 'bonne gouvernance' est-elle une bonne stratégie de développement ? », *Les Documents de travail de la DGTPE*, 2007/11, Paris.

MFEWOU, A. (2010), *Migrations, dynamiques agricoles et problèmes fonciers dans le Nord-Cameroun*, L'Harmattan, Paris.

MONITOR (2009), *Africa from the Bottom Up. Cities, Economic Growth, and Prosperity in Sub-Saharan Africa*, Monitor Group, Houghton et Cambridge, MA, décembre.

NACHTERGAELE, F. ET H. GEORGE (2009), "How Much Land is Available for Agriculture?" (texte non publié), Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture, Rome.

NATIONS UNIES (2007a), *Déclaration des Nations unies sur les droits des peuples autochtones*, Organisation des Nations unies, New York.

NATIONS UNIES (2007b), *Perspectives de la population mondiale : la révision de 2006*, département des Affaires économiques et sociales, division de la Population, Organisation des Nations unies, New York.

NATIONS UNIES (2008), *World Population Prospects: The 2008 Revision*, Département des affaires économiques et sociales, Division de la population, Organisation des Nations unies, New York.

NEPAD (2003), *Programme détaillé de développement de l'agriculture africaine (CAADP)*, Union africaine, Addis-Abeba.

NGAIDO, T. (2005), "Reforming Land Rights in Africa", *2020 Africa Conference Brief*, No 15, International Food Policy Research Institute (IFPRI), Washington, DC (<http://www.ifpri.org/PUBS/ib/ib31.pdf>).

NTAMPAKA, C. (2008), « Gouvernance foncière en Afrique australe », *Documents de travail sur les régimes fonciers 7*, Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture, Rome.

**OCDE, BAfD ET CENUA (2010)**, *Perspectives économiques en Afrique*, Organisation de coopération et de développement économiques, Banque africaine de développement et Commission économique des Nations unies pour l'Afrique, Paris (<http://africaneconomicoutlook.org>).

**OCDE/FAO (2009)**, *Perspectives agricoles 2009-2018*, Organisation de coopération et de développement économiques et Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture, Paris et Rome.

**ONU-HABITAT (2002)**, *Global Campaign on Urban Governance*, Programme des Nations unies pour les établissements humains, Nairobi.

**ONU-HABITAT (2003a)**, *The Challenge of Slums. Global Report on Human Settlements*, Programme des Nations unies pour les établissements humains, Earthscan, Londres.

**ONU-HABITAT (2003b)**, "Slums in the World: the Face of Urban Poverty in the New Millennium", *Monitoring the Millennium Development Goal, Target 11 - World-Wide Slum Dweller Estimation*, Programme des Nations unies pour les établissements humains, Nairobi.

**ONU-HABITAT (2006)**, *State of the World's Cities 2006/2007*, ONU-Habitat, Earthscan, Oxford.

**ONU-HABITAT (2008a)**, *The State of African Cities 2008. A Framework for Addressing Urban Challenges in Africa*, ONU-Habitat/ CENUA/PNUE/CRDI, Nairobi.

**ONU-HABITAT (2008b)**, *State of the World's Cities 2008/2009. Harmonious Cities*, ONU-Habitat, Earthscan, Oxford.

**ONU-HABITAT (2008c)**, *SICCM Shelter Initiative for Climate Change Mitigation (July 2008)*, Programme des Nations unies pour les établissements humains, Nairobi.

**ONU-HABITAT (2008d)**, "Pro-Poor Land and Housing", *Mid-Term Strategic and Institutional Plan (MTSIP) of UN-HABITAT (2008-2013)*, Programme des Nations unies pour les établissements humains, Nairobi.

**ONU-HABITAT (2010/2011)**, *State of the World's Cities 2010/2011. Cities for All: Bridging the Urban Divide*, Programme des Nations unies pour les établissements humains, Earthscan, Oxford.

**OUÉDRAOGO, H. (2009)**, *La question foncière rurale au défi de l'intégration régionale dans l'espace UEMOA* (version actualisée), Union économique et monétaire ouest-africaine et Banque mondiale, Ouagadougou, août.

**PAGE, J. (2009)**, "On Africa 2050 – A Strategic Vision", document de travail non publié préparé pour la Banque africaine de développement, Tunis.

**PALMER, D., S. FRICSKA ET B. WEHRMANN (2009)**, « Pour une meilleure gouvernance des terres », *Documents de travail sur les régimes fonciers 11*, Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture et Programme des Nations unies pour les établissements humains, Rome.

**PALMER, R., AVEC E. ALDEN WILY ET M. ADAMS (2000)**, "The Struggles Continue: Evolving Land Policy and Tenure Reforms in Africa: Recent Policy and Implementation Processes", in TOULMIN, C. et J. QUAN (dir. pub.), *Evolving Land Rights, Policy and Tenure in Africa*, DFID/IIED/NRI, Londres.

**PAYNE, G., A. DURAND-LASSERVE ET C. RAKODI (2009)**, "Social and Economic Impacts of Land Titling Programmes in Urban and Peri-Urban Areas: A Review of the Literature", in Lall, S.-V., M. Freire, B. Yuen, R. Rajack et J.-J. Helluin (dir. pub.), *Urban Land Markets. Improving Land Management for Successful Urbanization*, Springer et Banque mondiale, Washington, DC.

**PIRARD, R. (2010)**, « Les marchés carbone ne sauveront pas les forêts tropicales », *Études foncières*, n° 146, juillet-août, pp. 30-33.

**PNUD (2006)**, *Land Rights Reform and Governance in Africa. How to Make it Work in the 21<sup>st</sup> Century ?*, Programme des Nations unies pour le développement, New York.

**PNUE (2005)**, *L'avenir de l'environnement en Afrique 1. Le passé, le présent et les perspectives d'avenir*, Programme des Nations unies pour l'environnement, Nairobi.

**PNUE (2006a)**, *Africa Environment Outlook 2: our Environment, our Wealth*, Programme des Nations unies pour l'environnement, Nairobi ([http://www.unep.org/DEWA/Africa/AEO2\\_Launch/](http://www.unep.org/DEWA/Africa/AEO2_Launch/)).

**PNUE (2006b)**, *L'avenir de l'environnement en Afrique 2. Notre environnement, notre richesse*, Programme des Nations unies pour l'environnement, Nairobi.

**POPULATION REFERENCE BUREAU (2009)**, *World Population Highlights. Key Findings from PRB's 2009 World Population Data Sheet*, vol. 64, No 3, septembre (<http://www.prb.org>).

**QUAN, J. (2006)**, "Establishing the Basis for a Harmonized Approach to Global Land Policy and Tenure Indicators: Assessment and Action Plan", *Draft Report*, Natural Resources Institute, University of Greenwich, Chatham Maritime, 24 novembre.

**RAMANKUTTY, N., A.-T. EVAN, C. MONFREDA ET J.-A. FOLEY (2008)**, "Farming the Planet: 1. Geographic Distribution of Global Agricultural Lands in the Year 2000", *Global Biogeochemical Cycles*, 22, GB1003, doi : 10.1029/2007GB002952.

**ROUDART, L ET M.-A. EVEN (2010)**, « Terres cultivables non cultivées : des disponibilités suffisantes pour la sécurité alimentaire durable de l'humanité », *Analyse*, n° 18, Centre d'études et de prospective, ministère de l'Alimentation, de l'agriculture et de la pêche, Paris, mai.

**RURALSTRUC MALI (2010)**, « Le rôle de l'agriculture face aux défis de la transition démographique et économique au Mali », *Fiche de synthèse # 2*, Institut d'économie rurale (IER), Centre de coopération internationale en recherche agronomique pour le développement (Cirad) et Michigan State University (MSU).

**SCHMIDHUBER, J. (2009)**, "The Outlook for Food and Agriculture in a Dynamically Changing Economic and Demographic Environment", présentation lors du Forum « Comment nourrir le monde en 2050 », Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture, Rome.

**SCHMIDHUBER, J., J. BRUINSMA ET G. BOEDEKER (2009)**, "Capital Requirements for Agriculture in Developing Countries to 2050", document d'experts présenté lors du Forum « Comment nourrir le monde en 2050 », Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture, Rome.



SEVERINO, J.-M. ET O. RAY (2010), *Le temps de l'Afrique*, Éditions Odile Jacob, Paris.

STERN, N. (2006), *The Economics of Climate Change: The Stern Review*, Cambridge University Press, Cambridge.

STRZEPEK, K. ET A. McCLUSKEY (2007), "The Impact of Climate Change on Regional Water Resources and Agriculture in Africa", *World Bank Policy Paper*, No 4290, Banque mondiale, Washington, DC.

TOULMIN, C. (2008), "Securing Land and Property Rights in Sub-Saharan Africa: The Role of Local Institutions", *Land Use Policy*, 26, pp. 10-19.

TOULMIN, C. ET B. GUEY (2003), "Transformation in West African Agriculture and the Role of Family Farms", *Drylands Issue Papers*, No 123, International Institute for Environment and Development (IIED), Londres.

TOULMIN, C. ET J. QUAN (DIR. PUB.) (2000), *Evolving Land Rights, Policy and Tenure in Africa*, DFID/IIED/NRI, Londres.

UA, BAFD ET CENUA (2010), *Cadre et lignes directrices sur les politiques foncières en Afrique*, Consortium Commission de l'Union africaine/Commission économique des Nations unies pour l'Afrique/Banque africaine de développement, Addis-Abeba.

UE (2004), *EU Land Policy Guidelines: Guidelines for Support to Land Policy Design and Land Policy Reform Processes in Developing Countries*, Task Force on Land Tenure, Union européenne, Bruxelles.

UE (2009), « Accès à la terre et développement rural : nouveaux enjeux, nouvelles opportunités », *Briefing de Bruxelles sur le développement*, n° 9, Union européenne, Bruxelles, 25 février.

UN MILLENNIUM PROJECT (2005), *Improving the Lives of Slum Dwellers. A Home in the City*, Task Force on Improving the Lives of Slum Dwellers, Earthscan, Londres.

VEIT, P.-G., F. LUPBERGER ET A. ASHRAF (2009), *Challenges of Natural Resources for Africa 2050*, rapport soumis à la Banque africaine de développement, World Resources Institute, Washington, DC.

WEHRMANN, B. (2008), "The Dynamics of Peri-Urban Land Markets in Sub-Saharan Africa: Adherence to the Virtue of Common Property vs. Quest for Individual Gain", *Erdkunde*, vol. 62, No 1 pp. 75-88.

WHITEHEAD, A. ET D. TSIKATA (2003), "Policy Discourses on Women's Land Rights in Sub-Saharan Africa: The Implications of the Re-Turn to the Customary", *Journal of Agrarian Change*, vol. 3, Nos 1 et 2, janvier et avril.

WIGGINS, S. (2009), "Can the Smallholder Model Deliver Poverty Reduction and Food Security for a Rapidly Growing Population in Africa?", document d'experts présenté lors du Forum « Comment nourrir le monde en 2050 », Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture, Rome.

YOUNG, A. (1999), "Is There Really Spare Land? A Critique of Estimates of Available Cultivable Land in Developing Countries", *Environment, Development and Sustainability*, 1: 3-18.

YOUNG, A. (2000), "How Much Spare Land Exist?", *Bulletin of the International Union of Soil Sciences*, No 97, 2000/1



## Précédentes publications de la collection

- À Savoir N°1 : La régulation des services d'eau et d'assainissement dans les PED  
*The Regulation of Water and Sanitation Services in DCs*
- À Savoir N°2 : Gestion des dépenses publiques dans les pays en développement
- À Savoir N°3 : Vers une gestion concertée des systèmes aquifères transfrontaliers
- À Savoir N°4 : Les enjeux du développement en Amérique latine  
*Los desafíos des desarrollo en América Latina*
- À Savoir N°5 : Transition démographique et emploi en Afrique subsaharienne
- À Savoir N°6 : Les cultures vivrières pluviales en Afrique de l'Ouest et du Centre
- À Savoir N°7 : Les paiements pour services environnementaux : de la théorie à la mise en œuvre, quelles perspectives dans les pays en développement ?
- À Savoir N°8 : Étude comparative des accords de libre-échange impliquant des pays en développement ou des pays moins avancés
- À Savoir N°9 : Comment gérer l'instabilité des prix alimentaires dans les pays en développement ?
- À Savoir N°10 : Le risque prix sur les produits alimentaires importés

# Qu'est-ce que l'AFD ?

Etablissement public, l'Agence Française de Développement (AFD) agit depuis soixante-dix ans pour combattre la pauvreté et favoriser le développement dans les pays du Sud et dans l'Outre-mer. Elle met en œuvre la politique définie par le Gouvernement français.

Présente sur le terrain dans plus de 50 pays et dans neuf départements et collectivités d'Outre-mer, l'AFD finance et accompagne des projets qui améliorent les conditions de vie des populations, soutiennent la croissance économique et protègent la planète : scolarisation, santé maternelle, appui aux agriculteurs et aux petites entreprises, adduction d'eau, préservation de la forêt tropicale, lutte contre le réchauffement climatique.

En 2010, l'AFD a consacré plus de 6,8 milliards d'euros au financement d'actions dans les pays en développement et en faveur de l'Outre-mer. Ils contribueront notamment à la scolarisation de 13 millions d'enfants, l'amélioration de l'approvisionnement en eau potable pour 33 millions de personnes et l'octroi de microcrédits bénéficiant à un peu plus de 700 000 personnes. Les projets d'efficacité énergétique sur la même année permettront d'économiser près de 5 millions de tonnes de CO<sub>2</sub> par an.

[www.afd.fr](http://www.afd.fr)

# La situation foncière en Afrique à l'horizon 2050

Transition démographique tardive, pression croissante sur les terres, difficile mise en place d'une gouvernance foncière et d'une politique de gestion durable des ressources naturelles, sont autant de facteurs qui pèsent lourdement sur la question foncière en Afrique subsaharienne. L'actualité s'en fait déjà l'écho mais qu'en sera-t-il à plus long terme ? Au cours des prochaines décennies, les agriculteurs connaîtront-ils autant de difficultés à vivre de leur terre ? Les habitants des villes seront-ils toujours aussi nombreux à ne pouvoir se loger correctement ?

Cette étude tente d'apporter des éléments de réponse à ces questions en partant d'une analyse de l'évolution passée de la situation foncière en Afrique subsaharienne. Celle-ci permet d'identifier les cinq ensembles de facteurs qui pourront entraîner sur le long terme des changements dans la gouvernance, les marchés et les systèmes fonciers : le contexte économique global et les politiques économiques et d'investissements ; l'état de l'environnement au niveau global et aux niveaux national et local ; la cohésion, les représentations sociales et le cadre politique de la gouvernance ; la démographie, le peuplement, la mise en valeur agricole, l'emploi et les revenus ; l'urbanisation.

Plutôt que de tenter de fournir des données quantitatives sur l'évolution du foncier à l'horizon 2050, ce travail propose une méthode pour comprendre ce qui pourrait advenir en matière de sécurité foncière et alimentaire, de conflits portant sur les terres et de logement, si se prolongeaient ou s'amplifiaient les tendances observées aujourd'hui, marquées notamment par la place croissante du marché et l'affaiblissement de l'intervention de l'Etat et des formes de régulations coutumières.

L'étude suggère, sur cette base, différents scénarios d'évolution possibles afin de guider au mieux les choix en matière de politique foncière.

## AUTEURS

Alain DURAND-LASSERVE et Étienne Le ROY

Comité technique « Foncier & développement »

[a.durand-lasserve@wanadoo.fr](mailto:a.durand-lasserve@wanadoo.fr) et [leroydeguise@orange.fr](mailto:leroydeguise@orange.fr)

## CONTACTS

Vatche PAPAZIAN

Division Agriculture, développement rural et biodiversité, AFD

[papazianv@afd.fr](mailto:papazianv@afd.fr)

Marie-Cécile THIRION

Département de la Recherche, AFD

[thirionmc@afd.fr](mailto:thirionmc@afd.fr)

Richard UKU

Unité des Relations extérieures et de la Communication, BAD

[r.uku@afdb.org](mailto:r.uku@afdb.org)

