# LAND TENURE JOURNAL

# REVUE DES QUESTIONS FONCIÈRES

# REVISTA SOBRE TENENCIA DE LA TIERRA

1·10

ISSN 2079-715X

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

DECENTRALIZATION, LAND TENURE REFORMS AND LOCAL INSTITUTIONAL ACTORS
Building partnerships for equitable and sustainable land governance in Africa

THE DRIVING FORCES OF LAND CONVERSION
Towards a financial framework for better land use policy

SUSTAINABLE LAND PRIVATIZATION INVOLVING PARTICIPATORY LAND USE PLANNING IN RURAL AREAS
An example from Tanzania

LAND TENURE AND DISASTER RISK MANAGEMENT

LAND TENURE IN JORDAN

JUNE 2010 JUIN 2010 JUNIO 2010

1·10

# LAND TENURE JOURNAL

# REVUE DES QUESTIONS FONCIÈRES

# REVISTA SOBRE TENENCIA DE LA TIERRA

常州大学山书馆
藏书章

FOOD AND AGRICULTURE ORGANIZATION OF THE UNITED NATIONS

ORGANISATION DES NATIONS UNIES POUR L'ALIMENTATION ET L'AGRICULTURE

ORGANIZACIÓN DE LAS NACIONES UNIDAS PARA LA AGRICULTURA Y LA ALIMENTACIÓN

The designations employed and the presentation of material in this information product do not imply the expression of any opinion whatsoever on the part of the Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO) concerning the legal or development status of any country, territory, city or area or of its authorities, or concerning the delimitation of its frontiers or boundaries.
The mention of specific companies or products of manufacturers, whether or not these have been patented, does not imply that these have been endorsed or recommended by FAO in preference to others of a similar nature that are not mentioned.

The views expressed in this information product are those of the author(s) and do not necessarily reflect the views of FAO.

ISBN 978-92-5-006579-3

All rights reserved. FAO encourages the reproduction and dissemination of material in this information product. Non-commercial uses will be authorized free of charge, upon request. Reproduction for resale or other commercial purposes, including educational purposes, may incur fees.

Applications for permission to reproduce or disseminate FAO copyright materials, and all queries concerning rights and licences, should be addressed by e-mail to copyright@fao.org or to the Chief, Publishing Policy and Support Branch, Office of Knowledge Exchange, Research and Extension FAO, Viale delle Terme di Caracalla, 00153 Rome, Italy.

Les appellations employées dans ce produit d'information et la présentation des données qui y figurent n'impliquent de la part de l'Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO) aucune prise de position quant au statut juridique ou au stade de développement des pays, territoires, villes ou zones ou de leurs autorités, ni quant au tracé de leurs frontières ou limites.
La mention de sociétés déterminées ou de produits de fabricants, qu'ils soient ou non brevetés, n'entraîne, de la part de la FAO, aucune approbation ou recommandation desdits produits de préférence à d'autres de nature analogue qui ne sont pas cités.

Les opinions exprimées dans ce produit d'information sont celles du/des auteur(s) et ne reflètent pas nécessairement celles de la FAO.

ISBN 978-92-5-006579-3

Tous droits réservés. La FAO encourage la reproduction et la diffusion des informations figurant dans ce produit d'information. Les utilisations à des fins non commerciales seront autorisées à titre gracieux sur demande. La reproduction pour la revente ou d'autres fins commerciales, y compris pour fins didactiques, pourrait engendrer des frais.

Les demandes d'autorisation de reproduction ou de diffusion de matériel dont les droits d'auteur sont détenus par la FAO et toute autre requête concernant les droits et les licences sont à adresser par courriel à l'adresse copyright@fao.org ou au Chef de la Sous-Division des politiques et de l'appui en matière de publications, Bureau de l'échange des connaissances, de la recherche et de la vulgarisation, FAO, Viale delle Terme di Caracalla, 00153 Rome, Italie.

Las denominaciones empleadas en este producto informativo y la forma en que aparecen presentados los datos que contiene no implican, de parte de la Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación (FAO), juicio alguno sobre la condición jurídica o nivel de desarrollo de países, territorios, ciudades o zonas, o de sus autoridades, ni respecto de la delimitación de sus fronteras o límites. La mención de empresas o productos de fabricantes en particular, estén o no patentados, no implica que la FAO los apruebe o recomiende de preferencia a otros de naturaleza similar que no se mencionan.

Las opiniones expresadas en esta publicación son las de su(s) autor(es), y no reflejan necesariamente los puntos de vista de la FAO.

ISBN 978-92-5-006579-3

Todos los derechos reservados. La FAO fomenta la reproducción y difusión parcial o total del material contenido en este producto informativo. Su uso para fines no comerciales se autorizará de forma gratuita previa solicitud. La reproducción para la reventa u otros fines comerciales, incluidos fines educativos, podría estar sujeta a pago de derechos o tarifas.

Las solicitudes de autorización para reproducir o difundir material de cuyos derechos de autor sea titular la FAO y toda consulta relativa a derechos y licencias deberán dirigirse por escrito al por correo electrónico a copyright@fao.org o Jefe de la Subdivisión de Políticas y Apoyo en Materia de Publicaciones, Oficina de Intercambio de Conocimientos, Investigación y Extensión, FAO, Viale delle Terme di Caracalla, 00153 Roma, Italia.

© FAO 2010

| editors | rédacteurs | redactores |
|---|---|---|
| MR. MIKA-PETTERI TÖRHÖNEN, MS. ANNI ARIAL | | |
| editing, design, graphics and desktop publishing | rédaction, mise en page, graphiques et édition électronique | redacción, compaginación, elaboración gráfica y composición electrónica |
| PUBLISHING POLICY AND SUPPORT BRANCH, OFFICE OF KNOWLEDGE, RESEARCH AND EXTENSION, FAO | | |
| editorial board | comité de rédaction | comité de redacción |
| MR. REXFORD AHENE, MR. MOUSSA DJIRÉ, MR. VICTOR ENDO, MS. RENEE GIOVARELLI, MR. DAVID P. GOODWIN, MR. PIERRE-YVES LE MEUR, MS. SOFIA MONSALVE, MS ORAPAN NABANGCHANG-SRISAWALAK, MR. JOSEPH SALUKVADZE, MR. MOUEN SAYEGH, MS. REETTA TOIVANEN, MS. JUDE WALLACE, MS. MARY YOUNG | | |
| design and layout | conception graphique et mise en page | diseño y maquetación |
| PIETRO BARTOLESCHI AND ARIANNA GUIDA - STUDIO BARTOLESCHI, ROME | | |

# Table of contents | Table de matières | Indice de materias


| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | *PREFACE* | 1 | *PRÉFACE* | 1 | *PREFACIO* |
| 5 | Philippe Lavigne Delville<br>TENURE SECURITY, FORMALIZATION OF RIGHTS, LAND REGULATION INSTITUTIONS AND INVESTMENTS<br>For a broader conceptual framework | 5 | Philippe Lavigne Delville<br>SÉCURISATION FONCIÈRE, FORMALISATION DES DROITS, INSTITUTIONS DE RÉGULATION FONCIÈRE ET INVESTISSEMENTS.<br>Pour un cadre conceptuel élargi | 5 | Philippe Lavigne Delville<br>SEGURIDAD DE LA TENENCIA, FORMALIZACIÓN DE LOS DERECHOS, INSTITUCIONES DE REGULACIÓN AGRARIA E INVERSIONES<br>Para un marco conceptual más amplio |
| 35 | Thea Hilhorst<br>DECENTRALIZATION, LAND TENURE REFORMS AND LOCAL INSTITUTIONAL ACTORS<br>Building partnerships for equitable and *sustainable land governance in Africa* | 35 | Thea Hilhorst<br>DÉCENTRALISATION, RÉFORMES *DES RÉGIMES FONCIERS ET ACTEURS* INSTITUTIONNELS LOCAUX<br>Construire des partenariats pour une *gouvernance foncière équitable et durable* en Afrique | 35 | Thea Hilhorst<br>DESCENTRALIZACIÓN, REFORMAS *DE LA TENENCIA DE LA TIERRA* Y AGENTES INSTITUCIONALES LOCALES<br>Establecimiento de asociaciones para lograr *una gobernanza equitativa y sostenible de la* tierra en África |
| 61 | *Dirk Löhr*<br>THE DRIVING FORCES OF LAND CONVERSION<br>*Towards a financial framework for better* land use policy | 61 | *Dirk Löhr*<br>LES MOTEURS DE LA CONVERSION DES TERRES<br>Vers un cadre financier pour des politiques visant une meilleur utilisation des terres | 61 | *Dirk Löhr*<br>FUERZAS MOTRICES DE LA CONVERSIÓN DE TIERRAS<br>Búsqueda de un marco financiero para mejorar la política de utilización de la tierra |
| 91 | Jussi Ylhäisi<br>SUSTAINABLE LAND PRIVATIZATION INVOLVING PARTICIPATORY LAND USE PLANNING IN RURAL AREAS<br>An example from Tanzania | 91 | Jussi Ylhäisi<br>PRIVATISATION DURABLE DES TERRES IMPLIQUANT UNE PLANIFICATION PARTICIPATIVE DE L'UTILISATION DES TERRES EN ZONE RURALE<br>Un example de la Tanzanie | 91 | Jussi Ylhäisi<br>PRIVATIZACIÓN SOSTENIBLE DE LA TIERRA MEDIANTE UNA PLANIFICACIÓN PARTICIPATIVA DE LA UTILIZACIÓN DE LA TIERRA EN LAS ZONAS RURALES<br>Un ejemplo de la Tanzanía |
| 121 | David Mitchell<br>LAND TENURE AND DISASTER RISK MANAGEMENT | 121 | David Mitchell<br>RÉGIMES FONCIERS ET GESTION DES RISQUES DE CATASTROPHE | 121 | David Mitchell<br>TENENCIA DE LA TIERRA Y GESTIÓN DE RIESGOS DE CATÁSTROFES |
| 143 | Husam Jamil Madanat<br>LAND TENURE IN JORDAN | 143 | Husam Jamil Madanat<br>RÉGIMES FONCIERS EN JORDANIE | 143 | Husam Jamil Madanat<br>TENENCIA DE LA TIERRA EN JORDANIA |

此为试读,需要完整PDF请访问: www.ertongbook.com

# Preface

In recognition of the need to bring land and natural resource tenure issues onto a common platform, and in response to a sizable demand among land professionals and practitioners, we are pleased to release the first issue of the *Land Tenure Journal.* It is a global forum promoting the latest knowledge in land tenure, land policy and land reform. These topics will be looked at from the technical, economic, political and social points of view.

The *Land Tenure Journal* was born out of the recognition of the need to modernise the previous *Land Reform, Land Settlement and Co-operatives.* The *Land Tenure Journal* builds on that publication's legacy but takes on a new name, an updated appearance and modern distribution methods. The new journal is published both in hard copy and in electronic form, which will be sustained through the Open Journal System (OJS) interface, easily and freely available to all.

The name *Land Tenure Journal* builds on FAO Land Tenure Team's global role and hands-on involvement in this sector. The new Journal is FAO's main regular publication in land tenure, linking FAO with other professionals and practitioners in the sector.

# Préface

En reconnaissant le besoin de ramener la terre et les ressources naturelles sur un terrain commun et en répondant aux requêtes des professionnels du secteur, nous sommes heureux de présenter le premier numéro de la *Revue des questions foncières.* Il s'agit d'un forum global valorisant les dernières connaissances sur des questions, politiques et réformes foncières qui seront traitées sur les plans technique, économique et social.

La *Revue des questions foncières* est née de la nécessité de moderniser la publication précédente *Réforme agraire, colonisation et coopératives agricoles.* C'est sur son héritage que s'appuie la nouvelle revue, tout en adoptant un nouveau nom, une allure renouvelée et des méthodes modernes de distribution. La revue est publiée sous forme imprimée et électronique. Cette dernière est gérée à travers d'un système informatique librement accessible à tous.

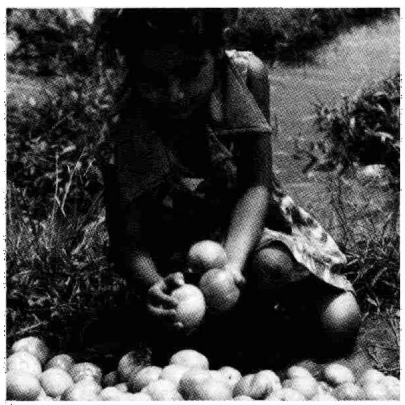
La *Revue des questions foncières* tire son nom du rôle global et des expériences de terrain de l'équipe des régimes fonciers. Elle est la publication régulière de la FAO dans le domaine foncier, en instituant un lien entre la FAO et les professionnels du secteur.

# Prefacio

Reconociendo la necesitad de considerar la tierra y los recursos naturales dentro de un marco común, y en respuesta a una demanda creciente entre los especialistas, tenemos el agrado de lanzar el primer número de la *Revista sobre tenencia de la tierra.* Se trata de un foro global para la promoción de los últimos conocimientos sobre la tenencia de la tierra, analizados desde un punto di vista técnico, económico y social.

La *Revista sobre tenencia de la tierra* nació de la necesitad de modernizar la precedente *Reforma Agraria, Colonización y Cooperativas.* La nueva revista se basa en esa publicación, pero adquiere un nuevo nombre, un aspecto actualizado y métodos modernos de distribución. Ella se publica tanto en forma impresa que en formato electrónico, realizado a través del sistema de interfaz Open Journal (OJS), y será a disposición de todos.

El nombre *Revista sobre tenencia de la tierra* se basa en el papel global del grupo de tenencia de la tierra y su participación práctica en este sector. Es la principal publicación periódica de la FAO sobre el tema y establece vínculos entre la FAO y los especialistas del sector.



© FAO/C. Sanchez

© FAO/G. Bizzarri

© FAO/F. Mattioli

This journal would not be possible without the enthusiasm, commitment and energy of the Editorial Board. The Board is formed by many of our external partners, and includes both women and men, from diverse cultural and regional backgrounds and technical specializations. They advise on the journal's policies and contribute to the peer review process that entails impartial, double-blind review of articles. This process ensures the integrity and quality of the journal and its recognition in the academic world.

Each volume of the *Land Tenure Journal* will consist of articles written in English, French or Spanish, selected to demonstrate

Cette revue ne serait pas possible sans l'enthousiasme et l'engagement de son Comité éditorial. Il est composé de nos partenaires extérieurs, femmes et hommes de différents milieux culturaux et régionaux et ayant des spécialisations les plus diverses. Ils conseillent sur les politiques éditoriales et révisent des articles selon des critères d'impartialité et d'anonymat. Ce processus assure l'intégrité et la qualité de la revue, ainsi que sa reconnaissance au sein du monde académique.

Chaque numéro de la *Revue des questions foncières* est constitué d'articles écrits en anglais, français ou espagnol qui témoignent

La revista no sería posible sin el entusiasmo y el compromiso del Comité Editorial. Este incluye muchos de nuestros socios externos: mujeres y hombres de diversos orígenes culturales y regionales, especializaciones técnicas y ámbitos de experiencias. Se trata de especialistas que inspiran la política de la revista y contribuyen al proceso de revisión, imparcial y con doble anonimato, de los artículos. Este proceso garantiza la integridad y la calidad de la revista y su reconocimiento en el mundo académico.

Cada volumen se compone de artículos en inglés, francés o español, seleccionados respectando

the geographical and thematic diversity of issues. In this *Land Tenure Journal* No.1 alone, issues on land tenure reform, privatisation and natural disaster management are addressed, drawing from experiences in Africa, Asia and the Near East, demonstrating the global nature of this journal.

We very much hope that you enjoy the new Journal and would like to encourage you to submit articles on land tenure issues for consideration by the Editorial Board.

This Journal has been created for you.

*Paul Munro-Faure*
Principal Officer, NRC

*Mika-Petteri Törhönen*
Editor, Land Tenure Journal, NRC

la diversité géographique et thématique des questions foncières. En abordant des sujets relatifs aux réformes foncières, à la privatisation des terres et à la gestion des désastres naturels et en s'appuyant sur des expériences venant de l'Afrique, de l'Asie et du Moyen Orient, ce premier numéro met déjà en valeur le caractère global de la revue.

En espérant que vous apprécierez cette revue, nous vous encourageons à soumettre vos articles pour qu'ils puissent être examinés par le Comité éditorial.

Cette revue a été crée pour vous.

*Paul Munro-Faure*
Principal Officer, NRC

*Mika-Petteri Törhönen*
Editeur, Revue des questions foncières, NRC

la diversidad geográfica y temática de los temas. Sólo en este primer número de la *Revista sobre tenencia de la tierra* se abordan cuestiones sobre la reforma agraria, la privatización de la tierra y la gestión de los desastres naturales en África, Asia y Oriente Medio, lo que evidencia su carácter global.

Esperamos que disfruten de la nueva revista y les instamos vivamente a que presenten artículos sobre cuestiones de tenencia de la tierra para que el Comité Editorial pueda examinarlos.

Esta revista ha sido creada para Ustedes.

*Paul Munro-Faure*
Principal Officer, NRC

*Mika-Petteri Törhönen*
Redactor, Revista sobre tenencia de la tierra, NRC

**Philippe Lavigne Delville**
Anthropologue
Groupe de recherche et d'échanges technologiques (GRET)
Institut de recherche pour le développement (IRD)
Laboratoire d'Etudes et de Recherche sur les Dynamiques Sociales et le Développement Local (LASDEL)
Niamey, Niger

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

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

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

## ABSTRACT

**TENURE SECURITY**

**LAND RIGHTS**

**GOVERNANCE**

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

## RÉSUMÉ

**SÉCURISATION FONCIÈRE**

**DROITS FONCIERS**

**GOUVERNANCE**

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

## SUMARIO

**SEGURIDAD DE LA TENENCIA DE LA TIERRA**

**DERECHOS DE LA TIERRA**

**GOBERNANZA**

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



此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

© FAO/G. Bizzarri

© FAO/M. Törhönen

© FAO/J. Dornbierer

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

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

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

## INTRODUCTION

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

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

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

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

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

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

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

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

## SÉCURITÉ FONCIÈRE, ACCÈS AU CRÉDIT ET PRODUCTIVITÉ

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

**Le raisonnement standard: un schéma séduisant mais...**

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

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

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

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

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

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

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

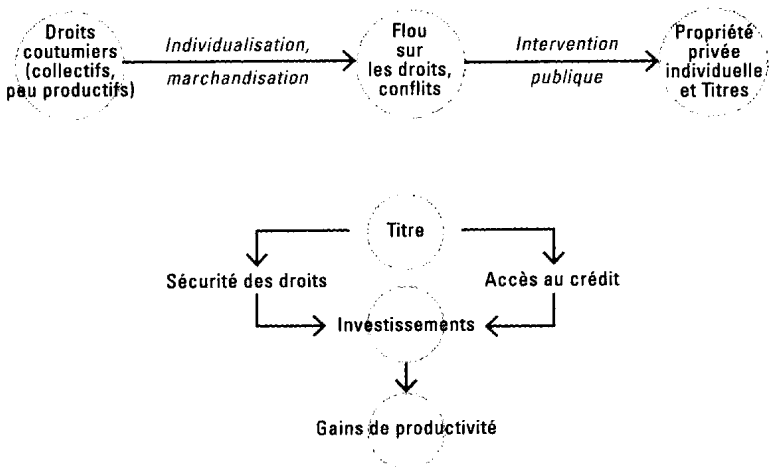



Figure 1
**Théorie évolutionniste des droits de propriété (d'après Platteau, 1996)**

*source:* Ph. Lavigne Delville

**Qu'est-ce que la sécurité foncière?**

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

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

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

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



此为试读,需要完整PDF请访问: www.ertongbook.com