

		<p>APCAM/MSU/USAID</p> <p>Projet de Mobilisation des Initiatives en matière de Sécurité Alimentaire au Mali – Phase II (PROMISAM - II.2)</p> <p><u>MICHIGAN STATE</u> UNIVERSITY</p>
---	---	--

PROMISAM – II.2

PROJECT TO MOBILIZE FOOD SECURITY INITIATIVES IN MALI – Phase II.2

(Projet de Mobilisation des Initiatives en Matière de Sécurité Alimentaire – Phase II.2)

Revue de la littérature et document de base sur des politiques concernant les régimes fonciers au Mali : L'analyse de l'adaptabilité des conciliations foncières dans les régions susceptibles de recevoir des flots massifs de migrants ruraux dans les années à venir

Par Aissatou Ouédraogo, Mark Skidmore and John Staatz*

Michigan State University

Février 2013

* Ouédraogo est assistante de recherche, Skidmore est Professeur, et Staatz est Professeur émérite, tous au Département d'économie agro-alimentaire et des ressources naturelles de Michigan State University.

Introduction

Nous examinons dans ce rapport, la nature et l'adaptabilité du système foncier et les droits de propriété (SFDP) dans les zones du Mali qui sont susceptibles de recevoir une forte immigration à partir des zones arides et de la demande des terres par les investisseurs privés dans les prochaines années due à la croissance de la demande des biens alimentaires, les pressions démographiques, les changements climatiques et les instabilités politiques. L'objectif de ce rapport est d'identifier les changements nécessaires dans le système foncier actuel aux niveaux local et national afin de faire face aux changements constants anticipés dans la demande des terres. Les conflits sur l'utilisation des terres sont fréquents au Mali, se terminant parfois dans des carnages. En général, ce sont les gouvernements locaux qui sont responsables des questions foncières mais dans la pratique, leur résolution implique souvent les chefs traditionnels, les élus locaux, les organisations de la société civile et les autorités nationales. Le contenu de ce rapport présente la situation avant le coup d'Etat qui est survenu en mars 2012. Des réformes supplémentaires ont été présentement mise en attente en attendant la résolution de la crise démocratique ainsi que la crise au nord du Mali.

Dans ce contexte, nous cherchons à comprendre la flexibilité du système foncier, son évolution au cours des dernières années, et les changements qui pourraient être nécessaires dans les prochaines années pour faire face à ces nouveaux défis. Le rapport expose également comment un système foncier et de droits de propriété clairement définis peuvent servir de base pour la mise en œuvre d'un système plus efficace de financement des collectivités locales. A présent, les sources de revenus des gouvernements locaux sont composées d'un ensemble de taxes circonstanciées (impôt annuel de capitation, l'immatriculation des véhicules (cyclomoteurs, vélos et ânes), les impôts sur les animaux, les armes à feu et des taxes sur les moulins) qui sont souvent difficiles à administrer et à mettre en œuvre. Un système foncier stable qui définit clairement les droits d'utilisation des terres permet aux responsables locaux d'imposer des impôts fonciers qui peuvent constituer des sources de revenus pour financer les services publics locaux essentiels tels que l'éducation primaire, les services de santé, accès à l'eau potable et aux services d'assainissement de base, l'enseignement agricole et l'assistance dans la gestion des terres.

Le rapport commence par une revue succincte de l'histoire, l'évolution et le statut du système foncier actuel au Mali. Ce résumé est suivi d'une revue de littérature approfondie qui expose un exemple de réforme foncière qui a été mise en œuvre avec succès dans un autre pays africain, l'Ethiopie; le cas de l'Ethiopie pourrait servir de perspectives pour de futures réformes au Mali. L'étude s'achève par une discussion sur les questions essentielles à prendre en compte dans la réforme et les facteurs qui pourraient permettre d'atteindre des résultats satisfaisants au cas où des réformes futures devraient être entreprises au Mali.

Régime foncier et droits de propriété au Mali¹

Le régime foncier et les droits de propriété au Mali sont caractérisés par un chevauchement complexe de systèmes de droits fonciers coutumiers et de droits statutaires formels. Les origines des systèmes coutumiers datent depuis l'époque de l'Empire mandingue de Souliata Keita et les accords de Kouroukan Fouga de 1235 (USAID Mali, 2010). En vertu de cette entente, l'autorité ultime sur la terre était généralement octroyée à l'empereur pendant que l'utilisation et la gestion des terres étaient en pratique assurées par les autorités locales. Les droits fonciers étaient transmis par la lignée et le principe des « premiers occupants ». Le régime a également permis aux migrants d'avoir accès aux terres afin de promouvoir la main d'œuvre agricole ainsi que la migration pour garantir un nombre suffisant de guerriers pour aider à conjurer les attaques. En plus, les femmes mariées étaient exclues de détenir des droits fonciers sous ce régime foncier. Les principes de ce système ont été suivis pendant des centaines d'années, et sont encore suivis aujourd'hui par le peuple Bambara.

En 1818, les régimes fonciers ont été modifiés sur la base d'un ensemble de règles fondées sur les pratiques locales et les croyances islamiques qui ont été mises en place par l'Empire peul du Macina. Avec cette modification, les pâturages ainsi que les lacs et les rivières sont devenus des zones d'accès formellement contrôlées, tandis que les forêts, les produits sauvages et la faune étaient considérés comme des ressources de d'accès libre.

Pendant la période coloniale (France), une forte centralisation gouvernementale a été instituée et plusieurs nouveaux principes de SFDP ont été mis en place. Le principe de la "mise en valeur" a été mis en œuvre. Sous ce principe, toute terre enregistrée devrait être mise à usage productif; ceux qui avaient des droits de propriété sur des terres et qui n'avaient pas mis ces terres en valeur risquaient de perdre leur droits fonciers et les autorités gouvernantes pourraient transférer ces droits à d'autres personnes qui ont promis de mettre ces terres à usage productif. Plus important encore, une nouvelle catégorie de terres enregistrées, les «terres vacantes sans propriétaires», avait été créée. Ces changements ont permis à la force coloniale de saisir des terres ou transférer des droits de propriété foncière afin de satisfaire ses besoins.

Après l'indépendance en 1960, un certain nombre de réformes supplémentaires a été mis en place afin de promouvoir le développement en milieu rural. Plus particulièrement, toutes les terres au Mali ont été nationalisées. Bien que que la terre pourrait être utilisée à des fins diverses, l'Etat se réservait le droit de saisir les terres dont il avait besoin. De 1960 jusqu'au début des années 1990, le contrôle de l'Etat sur les terres s'est accentué. Puis en 1991, une série de nouvelles réformes de SFDP fut mise en place avec la démocratie qui a suivi la démolition du pouvoir

¹ Cette section s'appuie fortement sur l'étude récente sur les questions foncières ordonnée en 2010 par l'USAID / Mali (USAID / Mali, 2010). Pour une revue exhaustive de l'histoire des SFDP maliens, se référer à ce document s'il vous plaît.

militaire. A l'instar de nombreux pays nouvellement indépendants de l'Afrique de l'ouest, le gouvernement du Mali s'est mis en quête de mettre en place des réformes de SFDP «modernes» fondées sur des concepts européens par le biais de la délivrance de titres fonciers et d'enregistrement (Seevink, 2011). L'ère coloniale a affaibli le système foncier coutumier, ce qui a contribué à accroître l'insécurité foncière de terres détenues sous les lois coutumières. Le but de la mise en œuvre de ces réformes était d'accroître la sécurité foncière pour donner plus d'incitations aux agriculteurs à investir afin d'améliorer la productivité agricole (Cotula, 2007). Depuis 1993, un certain nombre de modifications additionnelles dans les politiques et les pratiques foncières ont été mises en œuvre. Les documents les plus importants régissant les SFDP sont la Politique Foncière Générale, le Code Domanial et Foncier, la Loi d'Orientation Agricole, et la Charte Pastorale. Un bref résumé de ces documents est proposé ci-dessous.

La Politique Foncière Générale traite de la gestion des terres dans les zones urbaines et péri-urbaines. En 2000, une nouvelle loi de SFDP a été mise en œuvre dans le Code Domanial et Foncier. Cette loi a délégué l'autorité sur la gestion des terres aux Collectivités Territoriales. Simultanément, les SFDP coutumiers ont été reconnus et certifiés, sans fournir une définition claire de ces droits. En pratique, il était difficile de déterminer quel système prévaut en cas de conflit : le Code Domanial et Foncier ou les droits coutumiers. De plus, l'Etat s'est réservé le pouvoir de gérer les terres nationales et toute terre sans titre reste sous son contrôle. En vertu de cette loi, les personnes ou les communautés ne peuvent pas être contraintes à renoncer à leurs droits fonciers à l'exception des situations dans lesquelles ces transferts sont dans l'intérêt du public. Dans de tels cas, des indemnités justes et antérieures doivent être faites à ceux qui sont dépossédés de leurs droits fonciers (Associates for Rural Development, 2010). La Charte Pastorale a mis l'accent sur la mise en place de droits d'usage équitables à la fois au niveau des activités pastorales et agricoles et a promu la résolution des conflits fonciers au niveau local. Enfin, la Loi d'Orientation Agricole (LOA) aborde les questions foncières liées au secteur agricole (voir ci-dessous). En 2008 et 2009, une série de consultations avec des intervenants clés concernant le Code Domanial et Foncier a été organisée par le ministère du logement, des affaires foncières et de l'urbanisme. Une description plus détaillée de la LOA est fournie par l'USAID (2010):

La LOA est un texte législatif clé qui illustre un nouvel engagement du gouvernement du Mali à réformer l'agriculture malienne. La loi commence par une brève description de la structure du secteur agricole. Similairement à la plupart des lois d'orientation de pays francophones, la loi contient un chapitre indiquant comment la mise en œuvre des lois et décrets permettra de structurer les régimes fonciers sur les terres agricoles. La LOA affirme que le gouvernement malien promouvra à la fois les petites exploitations agricoles familiales et l'agro-industrie afin d'atteindre la souveraineté alimentaire.

En reconnaissant la valeur intrinsèque des deux systèmes, le gouvernement malien s'est engagé à travers la LOA à assurer l'accès équitable à la terre et à la gestion durable des ressources naturelles. La LOA offre la possibilité d'attribution de titres fonciers à toute personne engagée dans les activités agricoles. Par ailleurs, elle cherche à réduire les coûts et à simplifier les procédures d'acquisition des titres fonciers, des concessions rurales et de la location à long terme.

La question de l'accès des populations vulnérables à la terre a également été abordée. L'article 83 consacre une attention particulière concernant l'accès des femmes et des jeunes à la terre en leur accordant la priorité dans l'octroi des terres irriguées. La LOA a aussi accordé une attention spéciale aux activités pastorales en déclarant que les moyens de subsistance pastoraux sont une composante importante dans la gestion des droits fonciers dans les zones arides. Plus important encore, la LOA nécessite la participation de toutes les parties prenantes dans la gestion foncière décentralisée et encourage une large participation à la mise en œuvre et au suivi des phases de la LOA.

Avant le coup d'Etat survenu en Mars 2012, l'exécution de la LOA était en progrès avec la mise en place des actions concrètes suivantes:²

- **Comité de pilotage pour l'élaboration et la mise en œuvre de la politique foncière agricole.** Situé au Secrétariat Permanent du Comité Exécutif du Conseil Supérieur de l'Agriculture, ce comité a été mis en place pour la mise en œuvre des différentes phases de la loi. Le comité est composé de représentants des parties prenantes qui travaillent dans le secteur agricole. Cependant, les associations de paysans s'inquiètent de plus en plus car elles trouvent que leur participation est moins que prévue.
- **Feuille de route.** Ce document fournit des détails sur les mesures nécessaires pour adopter la politique foncière de l'agriculture nationale et des lois foncières associées à cette politique. L'organisation de la société civile, Hub Rural de Dakar, au Sénégal, a aidé le ministère malien de l'Agriculture pour l'élaboration de la feuille de route. Une aide financière a été fournie par l'Agence Française de Développement (AFD).
- **Commissions Foncières.** Prescrites par la LOA pour toutes les régions et les communes du Mali, les commissions foncières ont été organisées et mises en œuvre suite à l'adoption de la LOA le 19 Janvier 2009. Les rôles des commissions consistent à régler les conflits fonciers avant toute apparition éventuelle devant les tribunaux, compiler et enregistrer les pratiques coutumières, développer des cadastres locaux, et participer à l'adoption de la politique foncière. Les commissions foncières existent aux niveaux des régions et des communes (mais pas au niveau des cercles). Les commissions pourraient jouer un rôle important dans le processus de reconnaissance des droits coutumiers dans les zones rurales. Cependant, d'importants investissements

² D'autres actions sont mises en attente jusqu'à ce que la rébellion dans le nord et les problèmes démocratiques soient résolus.

en ressources humaines et financières sont nécessaires pour un fonctionnement efficace de ces commissions. Alternativement, les systèmes traditionnels au niveau communal et régional pourraient être formalisés et remplacer le système actuel des commissions.

Similairement à de nombreux pays africains, une caractéristique frappante du système foncier actuel est le pluralisme juridique et les révisions perpétuelles des SFDP qui ont conduit à la confusion en ce qui concerne l'attribution des terres ainsi que la confusion dans la résolution des conflits fonciers. En dépit des réformes foncières formelles qui ont suivi l'indépendance, des régimes fonciers coutumiers continuent à régir l'attribution des terres dans la plupart des zones rurales (USAID, 2010), et très peu de gens, en particulier dans les zones rurales, possèdent une preuve formelle de leur propriété foncière. De plus, malgré la poursuite des efforts visant à formaliser la propriété foncière, les régimes fonciers traditionnels continuent d'être le principal mode de gestion des terres dans les zones rurales du Mali (Benjaminsen, 2002; Djiré, 2006; Cotula, 2006a). Ces systèmes coutumiers ont démontré de la résilience au fil du temps et un renforcement de ces systèmes déjà en place pourrait être un point de départ pour la poursuite des réformes.

Il est difficile de résumer la manière dont ces SFDP complexes sont effectivement mis en œuvre dans les différentes parties du pays. En général, la loi législative des SFDP tend à dominer dans les zones urbaines et périurbaines pendant que les droits coutumiers prévalent dans les zones rurales. En outre, la loi législative des SFDP régit le développement de la propriété publique des terres rurales. Certains ont observé que dans les conflits fonciers, ceux qui ont plus de pouvoir sont en mesure de choisir des lois qui leur permettraient de parvenir à leur fin. L'usage des différentes composantes des lois alternatives varie d'une communauté à l'autre, au fil du temps, et dépend probablement de la nature de la terre en question et des caractéristiques des personnes impliquées.

Malgré les efforts déployés pour mettre au point un système cohérent de SFDP, les défis en matière de conflits fonciers perdurent:

- 1) La législation actuelle des SFDP est fragmentée et manque de cohésion, voire contradictoires dans certain cas.
- 2) La superposition complexe de systèmes coutumiers et les droits statutaires formels est vulnérable à la manipulation et la corruption.
- 3) Le système actuel des SFDP met les pasteurs, les femmes, les jeunes et les migrants, dans une situation de vulnérabilité et de précarité. En outre, hormis l'achat des terres et l'enregistrement des actes fonciers (ce qui nécessite des moyens économiques), le système est inéquitable pour ces groupes quand il s'agit de garantir l'accès à la terre.

- 4) Les pressions d'utilisation des terres par les grands opérateurs agroalimentaires ainsi que par les pays étrangers sont en train d'émerger.
- 5) Une réforme de SFDP plus avancée nécessite la présence des institutions efficaces, d'un système d'administration et de gestion foncière décentralisée et de la bonne gouvernance. Toutefois, il semble que le renforcement des capacités aux niveaux des gouvernements locaux et du système judiciaire sera nécessaire avant qu'une réforme plus poussée puisse être effectivement mise en œuvre. Un point de départ pourrait être la formalisation et l'amélioration du cadre des SFDP traditionnels de telle sorte que la nouvelle réforme s'appuie sur les capacités locales existantes. Un élément important sera la reconnaissance des SFDP locaux pour qu'ils soient exécutoires devant les tribunaux.

En vue de ces défis, de nouveaux efforts de réformes SFDP ont le potentiel de :

- 1) Faciliter les droits fonciers partagés dans l'utilisation des ressources naturelles entre les partis locaux, communaux et intercommunaux pour aboutir à une meilleure gestion des ressources naturelles (réduction de l'exploitation des ressources naturelles et de la mauvaise gestion).
- 2) Favoriser l'accès équitable à la terre et le transfert efficace des terres par le biais des mécanismes du marché afin de réduire les tensions croissantes et les conflits provenant de la croissance démographique et de la migration (réduction des conflits et de la violence).
- 3) Améliorer la sécurité foncière et accroître ainsi la productivité agricole à travers l'investissement agricole (sécurité alimentaire et croissance économique).
- 4) Fournir une nouvelle source des finances locales à travers les impôts fonciers (finances locales).

Nous passons maintenant à une revue de la littérature des SFDP et des questions émergentes qui guideront les efforts de réforme SFDP au Mali.

Revue de la littérature

Une masse croissante de recherches dans plusieurs parties de l'Afrique occidentale a documenté l'émergence de la location et la vente des terres dans les régimes fonciers traditionnels - des pratiques qui étaient auparavant considérées comme incompatibles avec le foncier coutumier (Lavigne Delville et al, 2001; Mathieu et al., 2003). Les recherches ont également montré que les systèmes fonciers locaux ayant la capacité d'appliquer efficacement les droits fonciers peuvent fournir de la sécurité foncière adéquate et donner ainsi des incitations à investir (Sjaastad et Bromley, 1997). Dans les zones avec des terres de grande valeur, les transactions foncières monétarisées sont en prolifération. Cette tendance inclut la monétisation des formes coutumières des transferts des terres ainsi que l'émergence de nouvelles catégories de transactions foncières telles que les «ventes». Ces changements semblent confirmer les principes de base de la soi-disant "théorie de l'évolution des droits fonciers" où la croissance démographique et l'intensification agricole ont tendance à pousser les entités économiques vers une plus grande

individualisation et à la commercialisation des droits fonciers (Cotula, 2007).³ La croissance des valeurs foncières donne des incitations aux gens à chercher des droits de propriété plus étroitement définis (Fermin-Seller, 2000). Dans la plus part des régions de l'Afrique il y a un détournement en cours des droits fonciers communs aux droits fonciers individuels. En dépit de ces tendances générales, Bromley (2008) est sceptique à l'idée que le remplacement systématique des droits fonciers coutumiers avec titres fonciers formels se traduira par des résultats positifs anticipés. Il note qu'un titre n'est bon que lorsque le gouvernement a la capacité d'enregistrer, de suivre et d'appliquer les droits de propriété. Sans une gouvernance efficace, les droits statutaires formels inscrits dans sur les «livres» n'ont que peu de valeur.

Dans le contexte de l'évolution des droits fonciers, nous tournons notre attention aux études sur les pressions émergentes qui peuvent créer des conflits dans l'utilisation des terres et donc nécessiter des changements supplémentaires dans les SFDP maliens: La migration induite par le changement climatique; instabilités politiques et troubles sociaux; «l'acquisition des terres » par le secteur privé; et les conflits entre migrants et autochtones, populations autochtones et l'État et agriculteurs et éleveurs. La présente revue se porte sur des recherches concernant les bénéfices de la mise en place de SFDP clairs, définissables et exécutoires.

Migration induite par le changement climatique

Le changement climatique est en train d'exacerber dans de nombreux endroits la pénurie de ressources à travers des sécheresses récurrentes, l'érosion des sols, la désertification, la déforestation, l'élévation du niveau de la mer et d'autres problèmes environnementaux (Meze-Hausken, 2000; Raleigh et Urdal, 2007; Tacoli, 2009). Selon IPCC (2007), la disponibilité et l'accès à l'eau douce ne cessent de diminuer affectant entre 75 et 250 millions de personnes en Afrique d'ici 2020.

En fonction de leurs capacités d'atténuation, les personnes touchées par le changement climatique peuvent choisir d'endurer passivement, rester en place et atténuer / s'adapter, ou de quitter les endroits affectés (Reuveny, 2007). Burton et al. (1993) ajoute le déni des effets du changement climatiques comme un autre comportement de ceux qui vivent dans les zones à risque, bien que le déni semble peu probable pour les agriculteurs dont la subsistance est étroitement liée aux patterns du climat. Pendant que les pays développés sont plus susceptibles de s'adapter aux changements climatiques grâce aux innovations technologiques et aux réformes institutionnelles, les pays les moins développés sont beaucoup plus limités dans leurs capacités d'atténuation à cause du manque du capital humain et du capital physique (Reuveny, 2007)

Étant donné que les personnes vivant dans les pays en développement ont une capacité limitée pour atténuer les effets du changement climatique et dépendent fortement de l'environnement

³ Cependant, il est important de noter que les preuves empiriques de plusieurs régions d'Afrique montrent que la situation est souvent plus complexe que le processus linéaire décrit par cette théorie. Par exemple, les processus d'individualisation intrafamiliaux peuvent coexister avec la continuation ou la réinterprétation de la dimension collective du foncier coutumier afin de réaffirmer la prépondérance des droits fonciers des habitants locaux vis-à-vis des groupes n'appartenant pas à la famille élargie (Cotula, 2007)

pour leur subsistance, il est possible que ceux faisant face aux défis climatiques n'aient d'autre recours que de quitter les zones touchées (Meze-Hausken, 2000; Myers, 2002; Reuveny, 2007; Gemene, 2012). Du point de vue du gouvernement, il est souvent plus avantageux de faciliter une telle migration au lieu d'investir dans des mécanismes d'adaptation. Par conséquent, la migration induite par changement climatique est entrain devenir plus fréquente dans un certain nombre de pays en développement. Selon Myers (2002), le nombre de personnes contraintes à se déplacer à cause des problèmes liés au changement climatique était au moins 25 millions en 1995. Ce chiffre est estimé atteindre 200 millions d'ici 2050.

Sur les 25 millions de personnes qui ont été déplacées en 1995, 10 millions cherchaient à échapper aux effets de la sécheresse et environ la moitié d'entre eux n'ont plus rejoint leurs lieux d'origine. Selon Myers et Kent (2001) presque 80 millions de personnes originaires de l'Afrique sub-saharienne ont été affectées par la faim causée essentiellement par des facteurs environnementaux. Dix Pour cent de ces personnes ont été forcés d'émigrer, ce qui constitue une preuve de l'incapacité de ces personnes à s'adapter aux changements de leur environnement physique (Tacoli, 2009).⁴ Au cours des années 1980, la sécheresse dans le plateau Dogon a contraint des dogons à migrer dont la majorité s'installa dans la région de Sikasso.

Un défi immédiat provenant de la migration induite par le changement climatique est la pression de la population, créée par les nouveaux arrivants dans les lieux d'accueil, qui à son tour conduit à une diminution des terres arables disponibles par habitant. Cette situation engendre un grand défi, en particulier quand les SFDP sont mal définis où quand des conflits sur l'utilisation des terres émergent. En plus, dans plusieurs cas, les droits de propriété des migrants sont si fragiles que ces derniers peuvent être évincés à tout moment des terres qui leur ont été attribuées. Ce scénario révèle une faiblesse dans les systèmes coutumiers SFDP.

Les troubles politiques et sociaux

Une autre source des pressions migratoires au cours des dernières décennies est l'instabilité politique. La migration peut être perçue comme la solution ultime pour des centaines de millions de personnes exposées à des conflits sociaux, la répression politique ainsi que l'instabilité politique (Wood, 1994; Clark, 2007). Plusieurs études empiriques montrent comment les instabilités politiques ont été un facteur déterminant dans les décisions de migration. A titre d'exemple, Cohen (2007) estime que 64 Pour cent des ménages interrogés à Oaxaca City (au Mexique) ont indiqué les grèves, les violences ou le déclin économique comme les facteurs déterminants dans les décisions de migration.

⁴ La littérature sur les migrations fait une distinction entre la migration forcée et la migration volontaire. Cependant, dans le cadre de la présente étude, cette distinction n'est pas nécessaire. L'aspect le plus important est que la migration, qu'elle soit volontaire ou forcée, peut conduire à une réduction des terres arables disponibles par habitants dans les zones de destination en raison de la pression démographique engendrée par la migration. Il est également important de faire une distinction claire entre les catastrophes climatiques telles que les ouragans et la sécheresse d'une part et la dégradation lente et à long terme de l'environnement causée par les changements climatiques d'autre part (Meze-Hausken, 2000). C'est cette deuxième catégorie qui est prise en compte dans cette étude.

La migration peut être aussi induite par des réinstallations forcées des programmes gouvernementaux. En Ethiopie et en Ouganda, les programmes de réinstallation du gouvernement étaient la cause du déplacement de plusieurs centaines de milliers de personnes dans les années 1980 (Wood, 1994). Les projets de développement tels que la construction de barrages et le développement urbain restent une cause majeure du déplacement d'un grand nombre de personnes (Marongwe, 1995). Le cas de la construction du barrage de Manatali à l'ouest du Mali est un exemple. Une autre illustration est le cas du Zimbabwe où des pressions de croissance dans les districts de l'Hwedza et districts Buhera au centre des terres communales étaient la source du déplacement d'un nombre important de personnes.

L'acquisition des terres par le secteur privé

Au cours de la dernière décennie, des investissements agricoles à grande échelle ont été entrepris par des citoyens influents ainsi que des investisseurs étrangers (Odeny, 2010). La majeure partie des terres attribuées aux investisseurs étrangers se trouve en Afrique où une grande partie des populations défavorisées vivent. Selon les données rendues disponibles par la Coalition internationale pour l'accès à la terre (<http://landportal.info/>), l'acquisition de terres à grande échelle dans cinq pays africains (Ethiopie, Ghana, Madagascar, Mali et Soudan) a totalisée plus de 8 millions d'hectares, la plupart étant acquise par des étrangers.⁵ Des informations plus détaillées sur l'acquisition des terres sont présentées en annexe. Au Mali, près de 450.000 hectares ont été acquis par des étrangers au cours de cette période. Selon la Conférence des Nations Unies sur le commerce et le développement (CNUCED) (2008a), la taille des flux des investissements et des actions étrangers en Afrique sub-saharienne a augmenté de façon exponentielle au cours des dernières décennies: le pourcentage des flux de l'investissement direct étranger est passé de moins de 10 Pour cent du PIB des pays destinataires en 2000 à plus de 40 pour cent en 2007. L'évolution des flux des investissements étrangers vers l'Afrique est liée à la hausse des prix des produits agricoles induite par une forte demande pour ces biens; une protection contre l'inflation dans certains pays, et l'accroissement de la demande mondiale de l'énergie et des matières premières telles que le pétrole, l'or, le cuivre, l'aluminium et le nickel (CNUCED, 2008b). Tandis que l'acquisition de terres a joué un rôle dans l'augmentation des investissements directs étrangers, la majorité de ces investissements a été dans le secteur pétrolier, minéral et l'exploitation forestière.

L'un des arguments les plus souvent cités pour l'attribution de terres à grande échelle aux investisseurs étrangers est l'abondance relative des terres en Afrique (Cotula, 2009). Certains partisans des acquisitions des terres à grande échelle postulent que l'Afrique a la plus grande quantité de terres fertiles inexploitées (Jung-un, et al., 2008), tandis que d'autres avancent que la terre est relativement peu coûteuse en Afrique (Henriques, 2008). Toutefois, cet argument

⁵ En Afrique, la plus part des acquisitions à grande échelle est achetée par des étrangers. Une exception est le Sénégal, où environ 80 pour cent des acquisitions de terres sont acquis par les nationaux. Il faut également noter que cette source de données indique que les données sont incomplètes et ne comprennent pas toutes les acquisitions des terres.

d'abondance de terres inutilisées en Afrique doit être considéré avec réserve. En effet, il se peut qu'une grande partie des terres existantes soit fragmentée, inexploitable en raison de non disponibilité d'eau suffisante, ou inaccessible en raison de manque d'infrastructures (Cotula et al., 2009). A cause de ces caractéristiques, l'exploitation commerciale de ces terres est difficile et par conséquent, les rend peu attrayant aux grands investisseurs.

Pendant que les terres attribuées aux investisseurs privés sont souvent classées comme des terres en «friche» sans exploitants antérieurs, l'étude de la nature des terres allouées aux grands investisseurs soulève des doutes quant à la validité de cette classification. Les résultats d'études qualitatives au Mozambique et en Tanzanie suggèrent que certaines des terres attribuées aux investisseurs privés avaient déjà des utilisateurs ou ont fait l'objet de revendications (Cotula, 2007). Plus précisément, la plupart des terres visées pour la production de biocarburants constitue une source vitale pour les collectivités locales pour leurs activités forestières économiques. En Ethiopie, pendant que l'agence nationale pour la promotion de l'investissement rapporte que toutes les terres attribuées aux investisseurs étrangers sont des terres en «friche» sans utilisateurs précédents, des recherches conduites dans le pays fournissent des preuves contradictoires. En effet, les preuves suggèrent que les communautés locales dans les régions de Benishangul Gumuz et Afar exploitaient une partie des terres allouées aux investisseurs étrangers pour le pâturage et la production agricole en contre-saison (Cotula et al., 2009).

Les conséquences des facteurs mentionnés ci-dessus sont les pressions accrues sur les terres et l'augmentation de la valeur monétaire de la terre, ce qui peut affaiblir la valeur sociale, culturelle et spirituelle de la terre (Cotula, 2007). Lorsque la valeur économique des terres dépasse les valeurs émotionnelles, le système des SFDP doit faciliter une transition douce des droits partagés vers les droits privés de propriétés.

Conflits fonciers

La montée des pressions démographiques, la dégradation des sols induite par les changements climatiques et l'augmentation de la demande non-agricole des terres se traduisent par l'insuffisance des terres cultivables disponibles. Dans certain cas, la croissance de la compétition dans l'utilisation des terres a engendré des conflits sur la gestion, la distribution et la répartition des terres. Des conflits fonciers peuvent et ont surgi entre les immigrants et les autochtones, le gouvernement et les communautés autochtones et entre les agriculteurs et les éleveurs.

En raison de leur petit nombre relatif à celui des autochtones, les migrants peuvent se sentir menacés et insécurisés (Shimray, 2004). L'intégration des migrants dans les zones d'accueil implique souvent des contingences et des exigences; toute violation de ces obligations par les migrants peut-être source de conflits et de différends (Le Meur, 2006). Les conflits entre les migrants et les autochtones peuvent impliquer des migrants nationaux et/ ou des migrants internationaux. Un exemple frappant de conflit entre migrants internationaux et population indigène est l'événement qui s'est produit en 1999 à Tabou (Sud-Ouest de la Côte d'Ivoire). Le conflit a surgi entre les Kroumens (autochtones), les Lobi du Nord de la Côte d'Ivoire, et les Mossi du Burkina Faso. Le conflit a causé l'expulsion d'un grand nombre de Mossi et de Lobi au

Burkina Faso (Colin et al, 2004;. Chaveau, 2000) et a fait l'objet de plusieurs morts. La Côte d'Ivoire est aussi réputée pour avoir connu plusieurs conflits fonciers entre habitant locaux et migrants sous-nationaux.⁶ Le Rwanda et le Ghana sont deux autres pays africains à avoir des conflits fonciers historiques (Firmin-Sellers, 2000).

La recherche a mis en évidence que la plupart des transactions foncières en Afrique (en particulier dans les zones rurales) sont informelles. Les transactions (ventes et location des terres) dont les principes sont ambiguës peuvent générer des conflits (Colin et al, 2005; Peters et Kambewa, 2006), ce qui rend les transferts issus de ces transactions sujet à des revendications (Peters & Kambewa, 2006). Au Malawi par exemple, Peters et Kambewa (2006) illustrent que les transactions foncières entre ceux qui se revendiquent comme «propriétaires» et ceux perçus comme des «arrivants retardataires» ont fait l'objet de revendications. En général, l'argument avancé pour les revendications est que le vendeur n'était pas le véritable «propriétaire» de la terre et par conséquent, n'avait pas le droit de vendre.

En plus de la raréfaction des terres arables, les conflits sociaux sur la terre ont été aussi décrits dans la littérature comme étant liés à la concurrence sur l'autorité locale /leadership (Peters et Kambewa, 2006). Au Zimbabwe, les Tonga craignaient que les Shona / Ndebele (considérés comme les « nouveaux arrivants ») prenaient le leadership dans la région de Gokwe de Vumba. Par ailleurs, une violation du règlement régissant le folklore local par les « arrivants retardataires » Shona / Ndebele a déclenché un conflit entre les deux groupes ethniques (Marongwe, 2002). Lors des entretiens avec des habitants autochtones, Hammar (1999) a entendu les propos suivants: «Les nouveaux arrivants ont considéré les populations locales comme des populations primitives ... ils se sont pris comme très intellectuels. Ils voulaient prendre des positions de leadership de premier plan dans la région, tels que la présidence et le conseil de VIDCO. Ils voulaient même prendre le poste de chef de Kraal ».

Des conflits fonciers intergénérationnels engendrés par des circonstances économiques et sociales ont également été largement décrits dans la littérature. Ngaido (1993) constate que les conflits au niveau familial constituent 51 pour cent des conflits enregistrés dans l'arrondissement de Kollo (Niger) au cours de la période 1980-1992. En outre, les résultats des études de terrain suggèrent que dans de nombreux cas, les conflits entre migrants et autochtones sont tout simplement la façade de tensions plus profondes liées à l'héritage ou aux droits de propriétés au sein des familles (Le Meur, 2006). Selon Pons-Vignon et Lecomte (2004), l'affrontement violent qui a éclaté en Côte d'Ivoire dans les années 1990 sur les questions foncières était plus focalisé au sein des familles qu'entre habitants locaux et migrants. Les conflits fonciers intergénérationnels sont susceptibles d'émerger quand le manque d'opportunité de sources de génération de revenu non-agricoles contraint les jeunes membres de la famille à s'appuyer sur

⁶ Principalement entre les baoulés et les bétés vers la fin des années 60 dans la région de Gagnoa, Niaboua et Baoule dans la région de Zoukougbeu en 1985, les migrants baoulés et les autochtones bétés et les bouros et les didas au cours des élections présidentielles en 1990 et 1995, et entre les didas and les Baoulés en Irobo en 1998 (Chaveau, 2000).

la terre comme source de subsistance (Coulibaly, 2006). Des jeunes rejoignant les villages après avoir échoué de trouver des opportunités économiques dans les villes reprochent aux membres âgés de la famille d'avoir vendu ou loué trop de terre aux migrants (Ngaido, 1993; Le Meur, 2006). Les résultats empiriques au Nord de la Tanzanie montrent qu'avec l'augmentation de la valeur des terres en raison de l'émergence de nouveaux intérêts commerciaux, les pères sont moins disposés à fournir des terres à leurs enfants, ce qui constitue un terrain propice de conflits intergénérationnels (Odgaard et al., 2005)

Dans de nombreux pays africains, la propriété étatique l'emporte sur la propriété privée des terres (Cotula et al., 2009). Selon Deininger (2003), seulement 2 à 10 pour cent des terres en Afrique sont possédés sous le régime foncier officiel. Au Soudan, environ 95 pour cent des terres sont sous le contrôle de l'Etat bien que la propriété privée foncière soit formellement reconnue. Néanmoins, dans certains pays, même si l'Etat détient le pouvoir de posséder et de gérer les terres, il n'existe pas de voies explicites qui régissent ce pouvoir. Cette ambiguïté se révèle être une source de conflit entre l'Etat et les communautés locales (Marongwe, 2002). Par exemple au Zimbabwe, les grands leaders traditionnels locaux ne perçoivent pas la propriété de l'Etat comme légitime et cette perception est un facteur déterminant dans les conflits entre les communautés locales et l'Etat (Matzke, 1993). Avec la demande croissante des terres à grande échelle par les investisseurs privés, la mainmise de l'Etat sur les terres et le transfert des droits d'utilisation des terres aux investisseurs extérieurs a causé le déplacement de plusieurs communautés autochtones. Par conséquent, les revendications des individus et des communautés sur les terres contrôlées par l'Etat sont fréquentes (Cotula, 2009).

Une autre conséquence de l'insuffisance accrue des terres est la rivalité entre les agriculteurs et les éleveurs sur l'utilisation des terres. Le système coutumier des SFDP par lequel les terres sont utilisées pour le pâturage diffère considérablement des SFDP qui régissent l'agriculture. Conformément aux règles coutumières, la terre est perçue comme un bien commun, alors qu'elle est généralement considérée comme une propriété privée sous le système statuaire (Odgaard, 2006). L'absence de droits fonciers clairement définis combinée avec la présence des deux systèmes SFDP peuvent être une source importante de conflits entre agriculteurs et éleveurs. Dans de nombreux pays africains, les enquêtes de terrain montrent qu'il y a une extensification des activités agricoles sur des terres qui étaient au paravent utilisées principalement pour le pastoralisme. Bien que dans certains cas les pasteurs furent les premiers occupants des terres avant l'installation des agricultures, les éleveurs ont fait l'objet d'expulsion par les agriculteurs sous le prétexte que leurs animaux ont nui à la production agricole locale (Campbell et al, 2000; Odgaard, 2006).

Les avantages de la conception de lois claires de SFDP

Les avantages d'un régime foncier sécurisé, définissable et exécutoire ont été largement discutés dans la littérature. Un régime foncier sécurisé peut non seulement réduire les conflits fonciers (Deininger et Castagnini, 2004), mais aussi contribuer à la réduction de la pauvreté et à la croissance économique à travers la croissance des investissements, l'utilisation efficace des terres

et l'amélioration de la productivité. La sécurité foncière peut également améliorer la gestion des ressources naturelles, générer de nouveaux revenus pour les dépenses publiques à travers l'impôt sur les biens et promouvoir l'équité. Pour atteindre ces résultats, les politiques SFDP peuvent être conçues pour atteindre à la fois l'efficacité et l'équité (Pons-Vignon et Lecomte, 2004).

Cependant, il faut reconnaître que même si les notions d'efficacité et d'équité sont interdépendantes, il y a parfois un compromis entre efficacité et équité ; dans certains contextes, les décideurs peuvent être contraints à choisir entre les deux. En général, des SFDP définis de manière appropriée peuvent accroître la capacité d'accéder à la terre, renforcer la sécurité foncière et de faciliter les transferts des droits de propriétés (Deininger et Jin, 2005). Plusieurs études empiriques récentes suggèrent que les personnes les plus touchées par l'insécurité foncière sont les ménages sans terre dont la source principale de subsistance est l'agriculture (par exemple, les métayers), les ménages ruraux qui vivent sur des terres appartenant à l'Etat ou aux collectives, les ménages ruraux indigènes ou éleveurs qui occupent des terres publiques qui ne leur sont pas légalement attribuées, et les femmes (par exemple, les veuves) (Deininger et Jin, 2005; Deininger et Castagnini, 2004). Par conséquent, des SFDP définis de façon appropriée pourraient renforcer la capacité des pauvres et des femmes à accéder à la terre.

Sécurité foncière, investissement, productivité et efficacité

L'amélioration de la sécurité foncière peut aussi promouvoir l'investissement agricole car elle réduit la peur de l'expropriation, permet aux «propriétaires» des terres d'utiliser leurs droits fonciers comme garantie pour accéder au crédit et facilite le transfert des terres à faible coût (Besley, 1995). Les individus seront réticents à entreprendre des investissements importants s'ils craignent que leur terre est / sera l'objet de revendications ou dans le pire des cas, s'ils croient qu'ils seront expulsés avant de récolter les fruits de leur investissement. La sécurité foncière sert donc de protection contre l'expropriation arbitraire, ce qui incite les agriculteurs et les investisseurs extérieurs à entreprendre de nouveaux investissements (Binswanger et al, 1995; Kasanga et Kotey, 2001).

Des recherches antérieures stipulent que le lien de causalité entre la sécurité foncière et l'investissement va en sens inverse. En d'autres mots, c'est plutôt les investissements qui induisent la sécurité foncière (Besley, 1995; Sjaastad et Bromley, 1997). Cependant, plusieurs travaux empiriques récents corroborent l'assertion selon laquelle la sécurité foncière augmente les incitations à entreprendre des investissements agricoles (Jacoby, Rozelle et Li, 2002; Do et Iyer, 2007; Deininger et Jin, 2006). Dans une étude sur l'évaluation de l'impact de l'initiative du gouvernement éthiopien de mettre en place un régime foncier sûr et de promouvoir la transférabilité des droits fonciers à travers l'enregistrement des terres, Deininger et Jin (2006) constatent que la sécurité foncière augmente à la fois l'investissement (capturé par la plantation d'arbres) et la productivité (capturée par la construction des terrasses) de manière significative. De même au Vietnam, le renforcement des droits fonciers a été associé à une augmentation significative de la taille relative des terres utilisées pour les cultures pérennes et de l'irrigation (Do et Iyer, 2004). A Taiwan, la réforme agraire a promu le développement communautaire en permettant le transfert des terres aux personnes plus instruites et aux jeunes agriculteurs qui ont une plus grande compétence managériale et une forte inclinaison à adopter de nouvelles technologies agricoles (Yang, 1970). En Ouganda, Castagnini et Deininger (2004) constatent que les conflits fonciers agissent négativement sur la productivité des terres. Cette constatation

implique la nécessité d'une réforme agraire qui réduit efficacement les conflits fonciers en Ouganda, et plus généralement en Afrique.

Par ailleurs, la résolution des conflits fonciers est susceptible d'absorber des ressources financières et du temps qui seraient autrement utilisés pour investir dans des technologies agricoles et dans la main-d'œuvre agricole, respectivement (Berry, 1997). En outre, les terres qui font ou qui sont susceptibles de faire l'objet de revendication peuvent être laissées en friche pendant une longue période ou dans certains cas, conduire aux dégâts des cultures (Deininger et Jin, 2006). Par conséquent, l'amélioration de la sécurité foncière peut être une source de croissance de la production totale de l'économie en éliminant ces sources d'inefficacité. De plus, étant donné qu'en absence de droits de propriété clairement établis les agriculteurs pourraient entreprendre une exploitation extensive des terres afin de revendiquer des droits sur ces terres, la présence des droits de propriété clairement définis et exécutoires peuvent permettre d'éviter l'exploitation anarchique des terres. Cela peut emmener les agriculteurs à s'engager dans l'intensification agricole et par conséquent, de permettre une utilisation durable des ressources foncières. A titre d'illustration, Cattaneo (2001) constate que les changements dans les régimes fonciers ont permis de réduire la déforestation dans l'Amazonie brésilienne.

Bien que la capacité des femmes à indépendamment posséder des terres renforce leur pouvoir de négociation (Schultz, 1999) et ainsi produit un impact positif sur le bien-être des enfants (par exemple, l'éducation et la santé) (Thomas et Strauss, 1990), dans plusieurs pays en développement, les femmes, en particulier les veuves, n'ont pas de droits fonciers sous le régime foncier traditionnel (Deininger Castagnini, 2004)). Par conséquent, les terres appartenant à des femmes sont plus susceptibles de faire l'objet de revendications. En Ouganda, Deininger et Castagnini (2004) constatent que les parcelles contrôlées par les ménages dont le chef est une femme (mariées ou veuves) sont plus susceptibles de faire l'objet de conflits relativement aux parcelles gérées par les ménages dont le chef est un homme (marié ou veuf). Des données empiriques montrent également qu'en général, l'incidence des conflits fonciers est plus élevée pour les terres appartenant à des ménages pauvres par rapport à celle des terres détenues par les ménages riches (Kasanga et Kotey, 2001). Dans ces circonstances, la réforme agraire pourrait atteindre une plus grande équité lorsque les composantes de la réforme incluent des mesures qui établissent des droits de propriété clairs pour les femmes et les pauvres et protègent ces derniers contre l'expropriation arbitraire (Deininger et Jin, 2006).

Enfin, la sécurité foncière a le potentiel de promouvoir le développement du marché des facteurs. Plus précisément, lorsque la sécurité foncière existe, ceux qui ont des contraintes de ressources productives (telle que la main d'œuvre agricole ou la connaissance agricole) peuvent louer leurs terres à d'autres utilisateurs productifs et utiliser les revenus provenant de la location pour s'engager dans des activités non-agricoles génératrices de revenus (Deininger et Jin, 2006). Par conséquent, vu que les personnes ayant peu de ressources productives (telles que les veuves ou les producteurs à faible capacité) sont plus exposées à la pauvreté, la sécurité foncière peut ainsi également contribuer à la réduction de la pauvreté

Nouveaux revenus pour le gouvernement

L'imposition foncière constitue une source attrayante de revenus pour le gouvernement local, en particulier dans les pays en développement où les autorités locales sont confrontées à des contraintes budgétaires (Bird et Slack, 2010). La génération de recettes supplémentaires grâce à l'imposition foncière est attractive non seulement pour des raisons fiscales mais aussi pour le fait qu'elle peut aussi soutenir et compléter les efforts de décentralisation (Bird et Slack, 2010). Selon Deininger (2003), tandis que les revenus locaux provenant de la taxation foncière sont souvent utilisés pour fournir des services publics de base tels que l'éducation, la santé les infrastructures, etc., la taxation foncière promeut aussi l'utilisation intensive des terres. En plus, une taxe basée sur la valeur des terres est efficace dans le sens où elle est non-distortionnaire. Toutefois, l'enregistrement foncier fiable et la sécurité foncière sont des conditions préalables pour une taxation foncière efficace (Bird et Smart, 2002).

Réforme de tenure foncière réussie

Malgré le consensus général sur l'importance des SFDP, de multiples tentatives de réformes foncières dans les pays en développement ont failli à la réalisation de leurs objectifs. Cependant, certains pays ont obtenu des résultats encourageants dans la réforme de leurs politiques de SFDP. Les preuves empiriques en faveur de résultats positifs de réformes sont les cas de la Chine (Besley et Burgess, 2000; Deininger et Jin, 2009), Taiwan (Yang, 1970; Montgomery, 1972), le Vietnam (Do et Iyer, 2003) et l'Éthiopie (Deininger et Jin, 2006; Deininger et al, 2008). Un élément crucial pour la réussite d'une politique de réforme agraire est la pertinence des composantes de la politique aux contextes socioéconomiques et aux dotations en ressources naturelles et institutionnelles de la nation adoptant de telles réformes. Par conséquent, lorsque le changement du régime foncier devient nécessaire, il est important d'examiner sous quelles conditions on peut bénéficier de l'expérience d'autres nations. Parmi les pays qui ont connu des résultats satisfaisants, nous identifions l'expérience de l'Éthiopie comme un exemple possiblement approprié pour le Mali car ces deux pays sont comparables sur un certain nombre de points.

Réforme foncière en Éthiopie

Les institutions foncières éthiopiennes peuvent être regroupées en trois périodes: le régime impérial (avant 1975), l'ère du régime du Derg (1975-1991), et le régime post-Derg (1992-présent). Nous fournirons une brève discussion de l'histoire de SFDP mais focaliserons notre attention sur les récentes réformes.

Les régimes fonciers en Éthiopie avant 1975 étaient divers et variaient en fonction d'un certain nombre d'aspects géographiques et politiques. En général, trois systèmes étaient prédominants

au cours de cette période: Le "diessa" (propriété du village), le "rist" (propriété à travers la parenté), et la propriété privée. Principalement pratiqué en Erythrée, le "diessa" est un système de droit coutumier qui octroyait le pouvoir d'administration et d'attribution des terres aux anciens du villages et au chef du village (Mengisteab, 1990). Conformément au "diessa", tout homme marié avait droit à la terre tandis que les femmes mariées partageaient les terres de leur époux. Les terres étaient redistribuées chaque sept ans et entre chaque rotation, les propriétaires terriens étaient autorisés à louer leurs terres mais l'héritage foncier et la vente des terres étaient prohibés. Les attributs du « diessa » ont permis d'éviter des inégalités substantielles entre les familles à l'intérieur d'un même village. Cependant, la croissance des populations dans les villages a conduit à une insuffisance des terres et allongé le temps pendant lequel les nouveaux homes mariés devaient attendre avant que des terres leur soient attribuées. Pendant qu'ils attendaient leur portion de terre, les jeunes hommes mariés pouvaient louer des terres mais les pressions accrues des populations commençaient à affaiblir le fonctionnement du système. Une critique fondamentale du « diessa » était qu'il a fourni très peu d'incitation pour la conservation des terres dû au fait que les familles ne détenaient les terres que pour une courte durée.

Contrairement au système du "diessa" qui avait une délimitation géographique, le système « rist » n'avait pas de délimitation claire. Sous ce système, l'accès au foncier était principalement par le biais de la famille élargie selon l'idée que les ancêtres avaient contribué à l'implantation du village. Ainsi, l'accès au foncier était héritable sous ce régime. Dans la pratique, le « diessa » était une forme de propriété collective car les propriétaires fonciers n'avaient pas de contrôle absolu sur leurs terres. Ils étaient ni autorisés à choisir leurs héritiers ni à renier quelqu'un. En outre, les propriétaires terriens ne pouvaient vendre leurs terres de manière autonome qu'aux membres de la famille élargie. Similairement au système de propriété du village, le fonctionnement du système de parenté a été entravé par les pressions démographiques montantes qui ont généré des inégalités importantes entre les familles de grande taille (qui faisaient face à une fragmentation accrue des terres) et les familles de petite taille, des litiges fonciers entre et au sein des familles, le surpâturage et la déforestation.

Le troisième système de régime foncier, la propriété privée, était le plus fréquent dans les provinces du sud. Même si les propriétaires pouvaient vendre et transférer les terres sous ce système, toutes les terres étaient sous le contrôle de l'État. Cette forme de régime foncier a causé plus d'inégalités entre les familles relativement aux deux premiers systèmes. La relation entre locataire et locateur était caractérisée comme étant précaire et abusive (Mengisteab, 1990; Nega et al, 2003).

En Mars 1975 après le renversement du régime impérial, le régime du Derg a proclamé de nouvelles réformes agraires. Les réformes ont mis toutes les terres rurales sous la propriété de l'Etat sans compensation aux propriétaires antérieurs, mis en place une collectivisation paysanne et dévolu le pouvoir administratif et judiciaire au niveau du village (Deininger et al. 2008). Le but de la réforme était d'abolir la relation abusives entre locataire et locateur en accordant le droit d'usage des terres à ceux qui les exploitent et de promouvoir l'égalité d'accès aux terres arables pour toutes les familles en fonction de leurs besoins (Crewett, 2008; Nega, et al . 2003).

Cependant, à l'exception des reçus des taxes foncières, il n'y avait pas de papier juridique attestant la propriété foncière (Solomon, 2006; Adenew et Abdi, 2005). Le régime du Derg a également inhibé l'exode rural car les conditions des droits d'utilisation étaient liées à la résidence permanente (Nega, et al., 2003). Ce principe a accentué la pression sur les terres, entraînant le morcellement accru des terres et l'affaiblissement de la capacité des associations villageoises à évaluer les besoins de requérants des terres. Plus important encore, étant donné que les politiques ont été conçues pour faire en sorte que toutes les familles aient accès à la terre, la redistribution des terres était récurrente. Ces redistributions fréquentes ont conduit à l'insécurité foncière, en particulier pour les propriétaires de grandes exploitations agricoles qui sont susceptibles d'avoir une partie de leurs terres confisquée au cours des redistributions (Rahmato, 2004). A la fin des années 1980, l'échec de la collectivisation à atteindre ses objectifs était devenu évident et le programme prit fin en 1990 juste avant le renversement du régime du Derg.

Après la chute du régime du Derg et la dissolution de la collectivisation, le Gouvernement transitoire de l'Ethiopie a mis en œuvre deux autres modifications aux arrangements fonciers préexistants: Indemnisation des anciens propriétaires de leurs investissements sur les terres dans le cas où les terres leur sont confisquées et la promotion des marchés fonciers et de la main d'œuvre. A l'exception de ces changements, le gouvernement transitoire de l'Ethiopie n'a pas apporté de refontes importantes au régime foncier (Rahmato, 2004). Le gouvernement a maintenu le principe du contrôle de l'Etat sur les terres et ce principe a été affirmé avec la nouvelle constitution qui a été ratifiée en 1995. La nouvelle loi était aussi défailante en termes de sécurité foncière car elle n'a pas spécifié la longueur de la durée pendant laquelle les propriétaires terriens pouvaient jouir du droit d'exploiter les terres qui leur étaient attribuées (Crewett, et al., 2008). En 1997, le gouvernement a émis une proclamation fédérale qui a légué le pouvoir de l'administration foncière aux états régionaux.

Après la Proclamation fédérale de 1997, les quatre régions gouvernementales les plus peuplées, Amhara, d'Oromia, Tigray et les nations du Sud (Nationalités et Régions du Peuple) ont saisi l'opportunité pour mettre en place de nouvelles politiques d'enregistrement des terres (Abebe, non daté; Crewett, et al. 2008). Une description détaillée des caractéristiques des systèmes d'enregistrement peut être trouvée à <http://eltap.net/download/proceeding/T4p1%20Solomon.pdf>. Les réformes ont commencé au Tigré en 1998 (modifiées en 2002), en suite à Amhara et à Oromia en 2003 et enfin dans les nations du Sud en 2005 (Deininger et al., 2008). Ces réformes étaient composées de deux types de processus d'enregistrement. Le premier type a consisté de l'enregistrement foncier traditionnel et a été mis en œuvre dans toutes les quatre régions. Avec le soutien de l'Agence suédoise de développement international, le deuxième type a utilisé une méthode d'enregistrement de haute technologie et a été piloté dans les régions d'Amhara en 2002 et dans les nations du Sud en 2004 (Abebe, non daté; Adenew et Abdi, 2005). Une caractéristique impressionnante de la procédure d'enregistrement était la nature décentralisée de

la structure administrative. A l'exception du Tigré où les parcelles ont été enregistrées par des techniciens, les responsables de l'enregistrement dans les trois autres régions étaient des comités d'administration des terres (CAT) dont les membres étaient élus par vote populaire au niveau des villages. L'enregistrement a été effectué en quatre étapes: (i) la consultation avec les communautés locales, (ii) la délimitation des terres en présence des voisins (y compris le propriétaire de la terre), ce qui augmente la transparence, (iii) l'émission d'un certificat temporaire et enfin, (iv) la délivrance d'un certificat permanent. La durée moyenne entre la période de l'enregistrement et celle de la délivrance du certificat définitif a varié entre 15 à 17 mois (Deininger et al., 2008).

Même si certains agriculteurs étaient moins enclins à enregistrer leurs terres en raison de soupçons sur le potentiel d'une augmentation de la fiscalité foncière (Abebe, non daté), la décentralisation du processus d'enregistrement au niveau des villages a rendu les communautés plus susceptibles d'accepter le processus et permis une résolution ponctuelle et efficace des conflits.⁷ Un autre aspect intéressant de ce processus est le rapport coût-efficacité du projet. Deininger et al. (2008) rapportent: «Ceci est particulièrement remarquable étant donné que le programme a été mis en œuvre à un coût de magnitude beaucoup inférieure par rapport à tout coût rapporté ailleurs dans la littérature ». Le nombre de ménages inscrits depuis le début des réformes jusqu'en Août 2005 était de 2,4 millions (79%) à Amhara, 632 000 (88%) au Tigré, 2.484.693 à Oromia et 700 126 (40%) dans les régions du Sud (Deininger, 2008; Abebe, non daté). Au cours de la période 2005-2008, avec l'aide de l'USAID, le programme administratif du régime foncier éthiopien a étendu l'enregistrement à haute technologie pour couvrir 700.000 parcelles supplémentaires dans les quatre régions (Boudreaux, 2012).

Un nombre d'études empiriques, qualitatives et quantitatives, point à la conclusion qu'en général, le nouveau système d'enregistrement foncier en Ethiopie a réussi à atteindre ses principaux objectifs: le renforcement de la sécurité foncière, l'amélioration de la productivité agricole et l'équité dans l'accès aux terres. En utilisant des données d'enquête ménage recueillies dans les quatre régions 2 à 3 ans après la mise en œuvre du programme, Deininger et al. (2008) notent que plus de 85 Pour cent des ménages rapportent que la certification des terre a accru la sécurité foncière, encouragé l'investissement dans les arbres, fourni des incitations à une meilleure gestion des sols et de l'eau, augmenté la chance d'être indemnisé en cas d'expropriation des terres, donné une incitation à louer des terres, et promu l'autonomisation des femmes. Ces perceptions subjectives positives ont été confirmées par des preuves empiriques en utilisant des méthodes économétriques rigoureuses (Deininger et Jin, 2006; Deininger et al, 2008; Holden et al, 2009).

⁷ La dévolution du pouvoir aux autorités locales dans les réformes agraires a été révélée être un succès au Japon et à Taiwan (Montgomery, 1972).

Bien que l'évaluation du programme soit encourageante en général, il est sage de mentionner que de nombreux aspects (des problèmes techniques, institutionnels, économiques et logistiques) doivent encore être examinés de manière attentive. En particulier, la faible participation des femmes dans les CAT et le manque d'accès à l'information écrite sur le processus et les objectifs de l'enregistrement ont été rapportés (Deininger et al., 2009).⁸ Comme mentionné précédemment, la réforme des SFDP a été un succès sous certains aspects. Cependant des défis et des limites existent toujours. Un aspect fondamental est que malgré l'amélioration de la sécurité des droits d'utilisation des terres, le gouvernement maintient toujours la propriété de l'Etat sur toutes les terres. Ainsi, en dépit des réformes, il n'existe toujours pas de marchés officiels pour la vente des terres.⁹ La décision de la part des autorités gouvernementales de retenir la propriété des terres reflète l'importance du contrôle des terres pour le maintien du pouvoir politique. Malgré les insuffisances du programme d'enregistrement des terres en Ethiopie, les résultats empiriques encourageants suggèrent que certains aspects de la réforme éthiopienne peuvent constituer un modèle utile pour d'autres pays de l'Afrique subsaharienne. Le succès de tout effort de réforme dépend non seulement du processus de mise en œuvre, mais aussi des conditions préalables qui facilitent la réussite de la réforme. Nous proposons donc une brève discussion de certaines de ces conditions préalables.

A la suite du renversement du régime marxiste en début des années 1990, il y avait un désir collectif de passer à la propriété privée et cela a conduit à mettre des réformes en place:

- 1) Dévolution de la responsabilité de la politique foncière aux régions, conduisant à une grande diversité inter-régionale dans les dispositions principales légales;
- 2) Bien que les transferts de terres par le biais de location soient autorisés officiellement, l'attribution et la jouissance continue du droit d'utilisation des terres sont subordonnées à la résidence physique dans le village, ce qui peut entraver la migration dans les zones rurales (Rahmato, 2003);
- 3) Excepté Amhara, toutes les régions ont des dispositions légales qui limitent la quantité de terres qui peut être louée à 50% de la taille totale des exploitations et fixent une durée maximale pour les contrats de location
et
- 4) Même avec les réformes, l'hypothèque et la vente de terrains sont interdites sur toute l'étendue du territoire national.

En termes de processus, des CAT représentatifs, la formation des agents chargés de l'enregistrement et la transparence dans les délimitations des terres sont nécessaires (mais non suffisants):

⁸ Des informations plus détaillées sur les problèmes et contraintes rencontrés dans le processus d'enregistrement peuvent être trouvées à <http://eltap.net/download/proceeding/T4p1%20Solomon.pdf>

⁹ Il y a cependant des marchés de location foncière qui sont opérationnels

- 1) Dans la plupart des endroits, des réunions publiques ont eu lieu avant et pendant le processus de certification;
- 2) Les CAT ont été élus par le peuple et représentaient la plupart des sous- kebeles ;¹⁰ et
- 3) Les autorités traditionnelles villageoises (les anciens) étaient consultées pour arbitrer les différends fonciers et la démarcation a été effectuée sur le terrain en présence des voisins.

Une représentation large et équitable de toutes les facettes de la communauté dans les CAT a permis de gagner la confiance et le respect de la communauté ; la crédibilité des CAT repose sur la représentation équitable. Bien qu'il soit un peu difficile de résumer toutes les conditions préalables essentielles qui ont servi de base pour les efforts de réforme, l'analyse ci-dessus met en évidence l'importance de plusieurs facettes:

- 1) Des gouvernements locaux qui fonctionnent correctement et qui sont assez fiables;
- 2) Une compréhension claire et une approbation générale des changements proposés dans les SFDP par les citoyens ;
- 3) La confiance que le gouvernement a le pouvoir, la capacité et l'engagement de faire respecter les droits de propriété;
- 4) Pour dominer des puissants opposants potentiels (tout changement institutionnel générera une opposition), un grand soutien de la société civile pour la réforme SFDP est primordial;
- 5) La volonté politique de mettre en œuvre et soutenir les réformes même en cas d'une forte opposition.

Dans une certaine mesure, ces critères paraissent avoir été mis en place en Ethiopie. En effet, il se peut que la raison pour les réformes SFDP restrictives (l'octroi de droit d'usage sans accorder le contrôle absolu) fût que ce type de réforme était le seul à être politiquement faisable compte tenu de l'environnement politique.

Options de réforme et remarques sommaires

Les systèmes fonciers maliens sont caractérisés par un pluralisme juridique – la coexistence de systèmes de règles basées sur différents principes – l'empilement des principes européens de propriété qui proviennent de l'expérience coloniale avec des systèmes fonciers coutumiers et dans certains cas, des règles basées sur la charia. Le pluralisme juridique en matière de droits fonciers n'est pas nécessairement en soit un problème. Au-delà de la coexistence de régimes fonciers divers, les sources de problèmes sont le manque de transparence dans l'administration des règles, des contradictions et des incohérences profondes entre les lois (USAID, 2010), la fragmentation des autorités et la pluralité non réglementée du corps d'arbitrage qui favorisent des comportements opportunistes, "forum shopping"¹¹, et la faible capacité dans la résolution des

¹⁰ Un kebele est la plus petite unité administrative en Ethiopie et est similaire à une circonscription ou à un quartier.

¹¹ Forum shopping est l'approche de la pratique de plus d'un système pour résoudre un litige foncier.

conflits (Seevink, 2011). De plus, la volonté politique nécessaire pour mettre en œuvre les réformes est souvent inexistante dû à la nature sensible et controversée des réformes SFDP

On peut soutenir que les SFDP ne devraient pas être statiques car ils sont fortement subordonnés aux conditions climatiques, sociales et économiques qui évoluent perpétuellement (Sjaastad et Bromley, 2000). En général, l'incapacité des gouvernements à mettre en œuvre les réformes foncières avec succès est attribuée à un manque de capacités appropriées en matière technique, institutionnelle et politique (Deininger et al., 2008). Une autre cause de l'échec des réformes agraires dans certains pays est que les composantes fondamentales des politiques de réforme sont empruntées à des pays qui ont des dotations financières, matérielles et institutionnelles différentes. Par conséquent, les professionnels de la réforme des politiques foncières peuvent être confrontés à un manque de personnel suffisamment qualifié, l'incapacité à appliquer les droits de propriété, et une défaillance à tenir les officiers fonciers pour responsables de leurs actes. Par ailleurs, la résistance politique de ceux qui tirent bénéfice d'un environnement où les SFDP sont moins transparents peut entraver la réforme.

Les préconditions (financières, matérielles, et dotations institutionnelles) au Mali sont-elles assez similaires à celles de l'Éthiopie de telle sorte que l'expérience éthiopienne puisse servir de modèle pour la réforme au Mali? Seul un groupe large et inclusif de maliens peut fournir une évaluation appropriée. Une évaluation juste des capacités des gouvernements locaux, des types de réformes qui seront susceptibles d'avoir l'adhésion des citoyens, et de la faisabilité des réformes est vitale. Quoiqu'il en soit, la mise en œuvre de toutes réformes doit être mise en attente jusqu'à ce que les instabilités politiques et les problèmes démocratiques soient résolus.

L'un des défis principaux en matière foncière au Mali est la mise en place d'un système qui répond aux besoins des pasteurs qui dépendent des ressources communes et de la mobilité. Les systèmes de subsistance des pasteurs se sont développés pour faire face et s'adapter à l'incertitude climatique dans les zones arides. Ces systèmes dépendent de la flexibilité dans l'utilisation et la gestion des terres, ce qui nécessite une négociation de l'exploitation des terres sur une base saisonnière avec d'autres usagers. Des conflits potentiels peuvent surgir en particulier lorsque les agriculteurs empiètent sur les pâturages dans les zones arides ou dans les zones humides du Nord (comme le delta intérieur du Niger) qui sont vitales pour le pastoralisme sahélien (Cotula, 2006b). Les dernières décennies ont été marquées par une évolution prometteuse de la part de plusieurs gouvernements ouest-africains à reconnaître et à protéger les droits des pasteurs quant à l'accès aux ressources naturelles. Des lois « pastorales » ont été adoptées en Guinée (1995), en Mauritanie (2000), au Mali (2001), au Burkina Faso (2002) et au Niger (Cotula, 2006b). La gestion des ressources communes à l'intérieur et entre les frontières y compris les terres et les corridors de la transhumance est une question cruciale.

Des règles claires et appliquées de manière transparente à la fois sur les droits du foncier et de l'eau deviendront de plus en plus importantes dans les années à venir car la pression démographique, la hausse de prix des produits agricoles et les migrations induites par le changement climatique se traduiront par une demande accrue des terres agricoles et les conflits

potentiels entre les populations résidentes, les nouveaux migrants, les pasteurs et les investisseurs extérieurs. Le manque de clarté dans les règles foncières exacerbe ces problèmes et peut conduire à une baisse de productivité et dans certains cas, la violence.

Il est également important qu'un ensemble de procédures et de mécanismes clairs par lesquels les conflits fonciers peuvent être résolus existe afin d'éviter des litiges prolongés qui peuvent conduire à des désinvestissements dans le secteur agricole et éventuellement entraîner la violence. L'enregistrement et la délivrance de titres ont été promus comme un moyen permettant de renforcer la sécurité foncière pour ceux qui exploitent les terres et de favoriser ainsi l'accroissement des investissements dans l'agriculture (Sulle et Nelson, 2009). Néanmoins, ces procédures d'enregistrement impliquent souvent des processus administratifs compliqués que de nombreuses populations rurales ne sont pas en mesure de suivre. Cela augmente la probabilité que les occupants actuels soient dépossédés de leurs terres en faveur des individus plus instruits (souvent des citadins) qui peuvent entreprendre les démarches nécessaires pour obtenir des titres fonciers. Sur la base de l'échec des premières tentatives pour remplacer les systèmes fonciers coutumiers par les systèmes modernes et la reconnaissance de la dynamique des systèmes fonciers locaux, il est plus largement reconnu maintenant que les politiques foncières et les lois doivent s'appuyer sur les concepts et les pratiques locales. Cela engage entre autres choses, la reconnaissance légale des droits fonciers locaux.

Dans ces contextes, que peut-on glaner de l'expérience éthiopienne? Bien que le titement et l'enregistrement fonciers ne résoudre pas tous les problèmes fonciers aux quels le Mali fait face, il semble que des gains importants peuvent être retirés de l'émission des titres fonciers dans les zones urbaines / péri-urbaines et rurales. Le résumé ci-dessous fournit plusieurs facteurs que nous jugeons utile de prendre en compte.

- 1) Tout effort initial de réforme devrait d'abord être mis en œuvre dans une partie du pays, et non dans le pays entier. Cela permet aux décideurs politiques d'expérimenter et si nécessaire, de modifier les processus de mise en œuvre de la réforme.
- 2) Utiliser des méthodes peu coûteuses qui peuvent être mises en place avec les nouvelles technologies émergentes. En Ethiopie, des GPS (géo localisation par satellite) ont été utilisés pour la démarcation des propriétés. L'outil GPS fournit des records électroniques détaillés et vérifiés des limites de chaque propriété et permet de lier chaque propriété à son propriétaire. En Ethiopie, les coûts d'enregistrement et de titement étaient beaucoup plus faibles que dans d'autres pays.
- 3) Pour renforcer la confiance dans le processus d'enregistrement foncier et pour résoudre plus facilement les conflits, il serait avisé d'inclure des comités élus localement dans le personnel en charge de l'administration du processus de mise en œuvre de la réforme SFDP. Il est important de noter qu'au Mali, la Loi d'Orientation Agricole requière la formation des commissions foncières communales. En principe, ces commissions foncières proposées au niveau des communes pourraient jouer un rôle similaire à celui des CAT éthiopiens.

- 4) Des membres bien formés et du personnel de soutien des commissions foncières locales sont indispensables.
- 5) Pour accroître la transparence, il est important d'exiger que toutes les terres soient délimitées en présence des voisins afin que ces derniers puissent servir de témoins.
- 6) Fournir des certificats temporaires au moment du titrement et faire suivre par l'émission des certificats définitifs sans accumuler du retard.

Une description plus détaillée du système d'enregistrement foncier éthiopien est disponible à <http://eltap.net/download/proceeding/T4p1%20Solomon.pdf>. La lecture de ce document est essentielle pour ceux qui envisagent de mettre en œuvre des processus de réforme SFDP. Pour une documentation détaillée sur le processus de mise en œuvre d'enregistrement foncier, allez à <http://www.eltap.net/conference.asp>.

En plus de ces considérations, il serait peut-être approprié d'intégrer explicitement dans le processus de l'attribution des titres, les conciliations des droits fonciers partagés. A titre d'exemple, pour certaines propriétés, les pasteurs pourraient obtenir le droit de passage ou d'accès aux terres pendant plusieurs mois au cours de l'année. De tels arrangements peuvent même inclure des options d'accès au foncier pour de longues périodes avec des accords préalables sur le paiement d'un frais de location.

Certaines terres resteront sous la possession du gouvernement national et des gouvernements locaux ; il doit y avoir un processus transparent pour déterminer quelles terres doivent être gérées par les autorités nationales et locales. En plus, l'élaboration de critères explicites pour guider le processus par lequel le contrôle de ces terres est transféré du public au privé est un aspect important à prendre en compte. Similairement, la mise en place de guides standards clairement formulés concernant l'exploitation ou la location de ces terres publiques (par les pasteurs, les étrangers, les gestionnaires forestiers, etc.) peut accroître la légitimité des SFDP. En général, les activités qui peuvent prendre place sur les terres nationales (locations de grande envergure aux agroalimentaires et aux étrangers, etc.), les terres communales (droits dégroupés, l'agriculture, les éleveurs, les migrants, etc.) et privées (titres fonciers, transactions, etc.) doivent être clairement définies.

Toute réforme SFDP doit être crédible et exécutable. Les réformes ne devraient être mises en œuvre que lorsque les autorités nationales et locales ont la capacité nécessaire pour mener à bien et de faire appliquer ces réformes. S'inscrivant dans cette lignée, la réforme des SFDP peut être considérée comme un complément aux efforts de décentralisation du Mali. A long terme, la propriété foncière fournit une source de nouveaux revenus pour les gouvernements locaux à travers l'exploitation des terres / impôts fonciers. En effet, une taxe foncière peut être perçue dans une certaine mesure comme un type de frais d'utilisation car l'enregistrement et le titrement foncier ainsi que l'exécution des droits de propriété permettent aux propriétaires fonciers de réaliser des investissements nécessaires pour accroître la productivité agricole et donc le revenu des ménages. De plus, un financement supplémentaire au niveau local permet aux

gouvernements locaux de fournir d'autres services et infrastructures de base qui peuvent également améliorer la productivité et la valeur des terres

En résumé, ce rapport fournit une vue d'ensemble sur l'histoire et l'environnement actuel des SFDP en vigueur au Mali et une revue de la littérature des SFDP. Nous offrons également une discussion approfondie sur les réformes récentes des SFDP en EDthiopie et en tirons des leçons qui peuvent être utiles aux autorités maliennes qui sont en poursuite d'apporter une refonte à leur réformes SFDP. Il est clair que les pressions des populations et des migrations sont entrain d'entraîner des conflits fonciers que les structures des SFDP actuelles ne sont pas en mesure de gérer. Ce rapport fournit une base pour le débat sur les options disponibles pour de futures réformes des SFDP.

Annexe: acquisitions foncières à grande échelle par les étrangers

Acquisitions des terres, 2000-2012 (transactions de 10.000 ha ou plus)

Pays cible	Pays Inv	Hectares
Ethiopie	Inde	1.207.700
Ethiopie	Ethiopie	355.000
Ethiopie	Allemagne	206.000
Ethiopie	Etats-Unis d'Amérique	118.000
Ethiopie	Israël	110.000
Ethiopie	Liechtenstein	60.000
Ethiopie	Afrique du Sud	50.000
Ethiopie	Chypre	50.000
Ethiopie	Chine	25.000
Ethiopie	Egypte	20.000
Ethiopie	Brésil	18.000
Ethiopie	Denemark	15.000
Ethiopie	Pays-Bas	12.000
Ethiopie	PAYS INCONNU	10.000
Ethiopie	Arabie Saoudite	10.000
Ethiopie	Liban	10.000
Ghana	Israël	200.000
Ghana	Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord	120.000
Ghana	Ghana	14.000
Ghana	Canada	13.000
Madagascar	Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord	682.500
Madagascar	Inde	465.000
Madagascar	Etats-Unis d'Amérique	210.000
Madagascar	Italie	200.000
Madagascar	Australie	120.000
Madagascar	Afrique du Sud	100.000
Madagascar	Liban	100.000
Madagascar	PAYS INCONNU	90.000
Madagascar	France	55.000
Madagascar	Allemagne	32.000
Madagascar	Japon	30.000
Madagascar	Israël	30.000
Madagascar	Pays-Bas	15.000
Madagascar	Madagascar	15.000
Mali	Libye	114.100
Mali	Mali	99.100
Mali	PAYS INCONNU	61.533
Mali	Etats-Unis d'Amérique	52.441
Mali	Arabie Saoudite	50.000
Mali	Canada	40.000
Mali	Chine	20.000
Mali	Burkina Faso	10.000
Soudan	Etats-Unis d'Amérique	624.300
Soudan	Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord	18.600
Soudan	Emirats arabes unis	1.680.000
Soudan	République arabe syrienne	12.600
Soudan	Soudan	455.200
Soudan	Norvège	179.000
Soudan	Egypte	121.800
Soudan	Canada	12.200
Total		8.319.074
Source: The online public database on land deals (Note: Données incomplètes): http://landportal.info/		

Références

- Abebe S. (undated). Land Registration System in Ethiopia: Comparative Analysis of Amhara, Oromia, SNNP and Tigray Regional States.
- Adenew, B., and F. Adbi (2005). Research Report 3: Land Registration in Amhara Region, Ethiopia.
- Benjaminsen (2002). Securing Land Rights in Africa. London and Portland, Oregon : Frank Cass in Association with EADI, European Association of Development Research and Training Institutes.
- Berry S. (1997). Tomatoes, Land and Hearsay: Property and History in Asante in the Time of Structural Adjustment. *World Development* 25 (8): 1225-1 241.
- Besley T. and R. Burgess. (2000). Land Reform, Poverty Reduction, and Growth: Evidence from India. *Quarterly Journal of Economics* 115 (2): 389-430.
- Besley T. (1995). Property Rights and Investment Incentives: Theory and Evidence from Ghana. *Journal of Political Economy*, 103 (5): 903-937.
- Bingswanger H.P., K. Deininger, and G. Feder. (1995). **Power, Distortions, Revolt, and Reform in Agricultural Land Relations**. Washington, DC: Latin America and the Caribbean Technical Dept. and the Agriculture and Rural Development Dept., World Bank.
- Bird R.M. and E. Slack (2010). Taxing Land and Property in Emerging Economies: Raising Revenue...and More? International Tax Program Papers 0605, International Tax Program, Institute for International Business, Joseph L. Rotman School of Management, University of Toronto.
- Bird R.M. and M. Smart. (2002). Intergovernmental Fiscal Transfers: International Lessons for Developing Countries. *World Development* [30 \(6\)](#): 899–912.
- Bromley D.W. (2008). Formalising Property Relations in the Developing World: The Wrong Prescription for the Wrong Malady. *Land Use Policy* 26: 20-27.
- Bourdeaux K.C. (2012). A Powerful Piece of Paper. USAID.
- Burton I. (1993). *The Environment as Hazard*. New York: Oxford University Press.
- Campbell D.J., H. Gichohi, A. Mwangi and L. Chege (2000). Land Use Conflict in Kajiado District, Kenya. *Land Use Policy* 17: 337-348.

- Cattaneo A. (2001). Deforestation in the Brazilian Amazon: Comparing the Impacts of Macroeconomic Shocks, Land Tenure, and Technological Change. *Land Economics* · 77 (2): 219-240.
- Chaveau J.P. (2000). Question foncière et Construction Nationale en Côte d'Ivoire. Les Enjeux Silencieux d'un Coup d'État. *Politique Africaine* 78.
- Clark W. (2007). *Environmentally Induced Migration and Conflict*. Berlin, Heidelberg: Springer-Verlag.
- Cohen J.H. (2007). The Effect of Political Unrest on Migration Decisions: New Evidence and Preliminary Findings from Oaxaca, Mexico. The Center for Comparative Immigration Studies. University of California, San Diego. Working Paper 154.
- Colin J.P., G. Kouame and D. Soro (2004). Outside The Autochthon-Migrant Configuration. Access to Land, Land Conflicts and Inter-Ethnic Relationships in a Former Pioneer Area (Lower Côte d'Ivoire). Régulations Foncières Politiques Publiques Logiques des Acteurs.
- Cotula L. (2007). Changes in "Customary" Land Tenure Systems in Africa. International Institute for Environment and Development.
- Cotula L. (2006a). Innovation in Securing Land Rights in Africa: Lessons from Experience. International Institute for Environment and Development. Briefing Paper.
- Cotula L. (2006b). Land and Water Rights in the Sahel: Tenure Challenges of Improving Access to Water for Agriculture. International Institute for Environment and Development. Issue Paper 139.
- Cotula, L, S Vermeulen, R. Leonard, and J Keely (2009). Land Grab or Development Opportunity? Agricultural Investment and International Land Deals in Africa. IIED/FAO/IFAD, London/Rome.
- Coulibaly A. (2006). Country Pasture/Forage Resource Profile, Mali. Food and Agriculture Organization.
- Crewett W., A. Bogale, and B. Korf. (2008). Land Tenure in Ethiopia. Continuity and Change, Shifting Rulers, and the Quest for State Control. CAPRI Working Paper 91.
- Deininger K. (2003). Land Policies for Growth and Poverty Reduction. Washington DC, World Bank.
- Deininger K., D.A. Ali, S. Holden, and J. Zevenbergen (2008). Rural Land Certification in Ethiopia: Process, Initial Impact, and Implications for other African Countries. *World Development* [36 \(10\)](#): 1786–1812.

- Deininger K. and R. Castagnini (2004). Incidence and Impact of Land Conflict in Uganda. World Bank Policy Research Working Paper 3248.
- Deininger, K., and S. Jin (2006). Tenure Security and Land-related Investment: Evidence from Ethiopia. *European Economic Review* 50: 1245–1277.
- Djire M. (2001). Improving Tenure Security for the Rural Poor. Mali – Country Case Study. LEP Working Paper 4. Workshop for Sub-Saharan Africa.
- Do Q.T. and L. Iyer (2003). Land Rights and Economic Development: Evidence from Vietnam. [World Bank Policy Research Working Paper 3120](#).
- Firmin-Sellers K. (2000). Custom, Capitalism, and the State: The Origins of Insecure Land Tenure in West Africa. *Journal of Institutional and Theoretical Economics/ Zeitschrift für die gesamte Staatswissenschaft* 156 (3): 513-530.
- Gemenne F. Climate-Induced Population Displacements In a 4^o+ World. *Philosophical Transactions of the Royal Society A* 369 (1934): 182-195.
- Hammar J.A. (1999). Retrieving Lost Lands, Livelihoods and Leadership in Gokwe: North; Struggle for Power and Entitlements in Zimbabwe’s Communal Lands. Draft Paper presented at a Seminar at SARIPS, 22nd June 1999.
- Henriques. D.B (2008). Food is Gold. So Billions Invested in Farming. The New York Times.
- Holden. S.T., K. Deininger, and H. Ghebru (2009). Impacts Of Low-Cost Land Certification On Investment And Productivity. *American Journal of Agricultural Economics* 91(2): 359–373.
- IPPC (2007). The Physical Science Basis. Contribution of Working Group I to the Fourth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change, Cambridge University Press, Cambridge and New York.
- Jacoby H.G., G. Li and S. Rozelle (2002). Hazards of Expropriation: Tenure Insecurity and Investment in Rural China. Working Paper 02-007.
- Jung-a, S., Olivier, C., and Burgis, T. (2008). Madagascar Farms Lease – Daewoo to Pay Nothing for Vast Land Acquisition. *Financial Times*, 20 November.
- Kassanga K. and A.N. Cotey (2001). Land Management in Ghana: Building on Tradition and Modernity. International Institute for Environment and Development, London.
- Delville P.L., C. Toulmin, P-J. Colin, and J-P. Chaveau (2001). Securing Secondary Rights to Land in West Africa, London, IIED/GRET.

- Delville P.L (2003). When Farmers Use “Piece of Paper” to Record Their Land Transaction in Francophone Rural Africa: Insights into the Dynamics of Institutional Innovation, in Benjaminsen T.A and Lund Ch, Eds., *Securing Land Rights in Africa*, London/Bonn, Franck Cass/EADI, pp. 89-108.
- Le Meur (2006). *Droits & Conflits Fonciers en Afrique : le cas du Bénin. Étude de Politique Foncière. Rapport de recherche Mission de terrain. GRET-DIIS, pour le Ministère Danois des Affaires Étrangères.*
- Marongwe N. (2002). Conflicts over Land and other Natural Resources in Zimbabwe, *Zero Regional Environment Organization*.
- Mathieu, P., Lavigne Delville, Ph., Ouédraogo, H., Zongo, M., and Paré, L., 2003, Making Land Transactions More Secure in the West of Burkina Faso, London, IIED/GRET.
- Mathieu P., Ph. Lavigne Delville, Ph. Ouédraogo, H., Zongo M., and Paré, L. (2003), Making Land Transactions More Secure in the West of Burkina Faso, *London, IIED/GRET*.
- Matzke (1993). Resource Sharing Schemes for State Owned Land in Zimbabwe. **A Discussion of Conceptual Issues Needing Consideration in the Development and Planning of Co-management Regimes.** Mount Pleasant, Harare, Zimbabwe: Centre for Applied Social Sciences, University of Zimbabwe.
- Mengisteab K. (1990). [Ethiopia: Failure of Land Reform and Agricultural Crisis](#). New York: Greenwood Press.
- Meze-Hausken, E. (2000). Migration Caused by Climate Change: How Vulnerable Are People In Dryland Areas? A Case Study in Northern Ethiopia. Department of Geography, University of Bergen, 5020 Bergen, Norway.
- Montgomery J.D. (1972). [Allocation of Authority in Land Reform Programs: A Comparative Study of Administrative Processes and Outputs](#). *Administrative Science Quarterly* 17 (1): 62-75.
- Myers N. (2001). Environmental Refugees: A Growing Phenomenon of the 21st Century. *Philosophical Transactions of the Royal Society B* 357(1420): 609-613.
- Myers N. and J. Kent (2001). Food and Hunger in Sub-Saharan Africa. *The Environmentalist* 21: 41-69.
- Nega B., B. Adenew and S.G. Sellassie (2003). Current Land Policy Issues in Ethiopia. Ethiopian Economic Policy Research Institute, Addis Ababa, Ethiopia.
- Ngaido T. (1993). Land Use Conflicts in Western Rural Niger: Kollo And Tillabery Arrondissements. Land Tenure Center Cooperative Agreement with USAID/Niger. Discussion Paper No. 1.

- Odeny E., R. Leonhard, S. Borrás and M. Rocha (2010). Land Grabbing Mozambique. *FIAN International Secretariat*.
- Odgaard R. (2006). Land Rights and Land Conflicts in Africa: The Tanzania Case. Country Policy Study. DIIS · Danish Institute for International Studies.
- Peters P.E. and D. Kambewa (2006). Whose security? Deepening Social Conflict over ‘Customary’ Land in the Shadow of Land Tenure Reform in Malawi. *Journal of Modern Africa Studies*, 45 (3): 447–72.
- Pons-Vignon N. and H.B.S. Lecomte (2004). Land, Violent Conflict and Development. OECD Development Centre. Working Paper 233.
- Rahmato D. (2004). Searching for Tenure Security? The Land System and New Policy Initiatives in Ethiopia. Forum for Social Studies Discussion Papers 12.
- Raleigh. C. and H. Urdal (2007). Climate Change, Environmental Degradation and Armed Conflict. *Political Geography* 26: 674-694.
- Reuveny R. (2007). Climate Change-Induced Migration and Violent Conflict. *Political Geography* 26: 656-673.
- Schultz P.T. (1999). Women’s Role in the Agricultural Household: Bargaining and Human Capital. Economic Growth Center. Center Discussion Paper 803.
- Seevink J. (2011). Land Tenure in West Africa: Background note by Julia Seevink (FAO).
- Shimray U.A. Socio-Political Unrest in the Region Called North-East India. *Economic and Political Weekly*, 39 (42): 4637-4643.
- Sjaastad E. and D.W. Bromley (1997). Indigenous Land Rights in Sub-Saharan Africa: Appropriation, Security and Investment Demand. *World Development* 25 (4) 549-562.
- Solomon B., G. Abegaz., L. Frej, S. Abebe. (2006). Standardization of Rural Land Registration and Cadastral Surveying Methodologies. Experiences in Ethiopia, Proceedings of a National Conference.
- Sulle E. and F. Nelson (2009). Biofuels, Land Access and Livelihoods in Tanzania. IIED Order No: 12560. International Institute for Environment and Development.
- Tacoli C. (2009). Crisis or Adaptation? Migration and Climate Change in a Context of High Mobility. [Environment and Urbanization - ENVIRON URBAN](#) 21 (2): 513-525.

- Thomas D., J. Strauss and M.H. HenriqueS (1990). Child Survival, Height for Age and Household Characteristics in Brazil. *Journal of Development Economics* 33: 197-234.
- UNCTAD (2008a). Transnational Corporations and the Infrastructure Challenge. World Investment Report. Geneva, United Nations Conference on Trade and Development.
- UNCTAD (2008b). World Investment Directory 2008 – Volume X: Africa, Geneva, United Nations Conference on Trade and Development.
- USAID (2010). Mali Land Tenure Assessment Report.
- Wood W. B. (1994). Forced Migration: Local Conflicts and International Dilemmas. *Office of the Geographer and Global Issues, US. Department of State.*
- Yang M.C. (1970). **Socio-economic Results of Land Reform in Taiwan.** Honolulu, East-West Center Press.